
TRIBUNALE DI ROVIGO
ROVIGO

Esecuzione Forzata
SO.FI.A SPA

N. Gen. Rep. **000188/08**

Giudice Dr. GUIDO MARZELLA
Custode Giudiziario RAG ARONNE SACCHETTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ENRICO MORO
iscritto all'Albo della provincia di Rovigo al N. 397
iscritto all'Albo del Tribunale di Rovigo al N. 114
C.F. MRONRC57M19H620Y- P.Iva 01016030296

con studio in Rovigo (Rovigo) VIA CAVALLOTTI, 26
telefono: 0425411051
cellulare: 3475107505
fax: 0425411051
email: ingmoro@ingmoro.it

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 273-209-234-235-793-794-273-700 foglio 68 nel comune di ADRIA a firma di notaio SCHIAVI in data 12/06/1990 ai nn. 39840/9877 trascritto a Rovigo in data 20/07/1990 ai nn. Rg 5545 Rp 3971 - convenzione edilizia a favore del Comune di Adria per la realizzazione del piano particolareggiato con la cessione di aree destinate a servizio pubblico..

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di SO.FI.A SPA p.i.: 09213630156 sede Milano contro LA CAMICIA DI FERRO DI F.C. & C. SRL a firma di Tribunale di Rovigo in data 25/02/2008 ai nn. 386/2008 trascritto a Rovigo in data 15/04/2008 ai nn. Rg 3686 Rp 2213

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore di SO.FI.A SPA p.i.: 09213630156 sede Milano contro LA CAMICIA DI FERRO DI F.C. & C. SRL a firma di Tribunale di Rovigo in data 26/07/2008 ai nn. 1429/2008 trascritto a Rovigo in data 18/09/2008 ai nn. Rg 9489 Rp 5660

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

La società di gestione del centro comm.le ha risposto solo telefonicamente, confermando l'assenza di debiti, senza formalizzare ciò, e lasciando inavase le altre informazioni richieste

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

LA CAMICIA DI F.C. & C. SRL proprietario dal 21/06/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio MESSERI in data 21/06/2001 ai nn. 38927/8304 trascritto a Rovigo in data 18/07/2001 ai nn. Rg 6603 Rp 4728 viene venduto il mappale 273 sub 57 (negozi) e le quote condominiali delle parti comuni. Nel presente atto di acquisto non viene citata la quota di 4,24/1000 come da atto precedente, ma viene riportata la frase "fanno parte della compravendita le parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudine"

6.2 Precedenti proprietari:

GIEMME SRL proprietario dal 26/10/1988 al 12/06/1990 in forza di atto di compravendita a firma di notaio MARTINI in data 26/10/1988 ai nn. 19572 trascritto a Rovigo in data 09/11/1988 ai nn. Rg 8566 Rp 6152 atto di acquisto del terreno su cui successivamente è stato edificato il centro commerciale

CENTRO LEASING SPA proprietario dal 02/03/1993 al 21/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio SCHIAVI in data 02/03/1993 ai nn. 52802/11902 trascritto a Rovigo in data 05/03/1993 ai nn. Rg 1694 Rp 1247 viene venduto dalla Giemme Srl a Centro Leasing spa il mappale 273 sub 57 (negozi) e le quote condominiale delle parti comuni pari a 4,24/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 18/90 e successive varianti per lavori di realizzazione di centro commerciale in via Chieppara intestata a Giemme srl. Concessione Edilizia presentata in data 06/12/1989- n. prot. 18290/89 rilasciata in data 12/06/1990- n. prot. 18/90 l'agibilità è stata rilasciata in data 21/09/1992- n. prot. 11795

l'agibilità è stata rilasciata per la presente C.E. e le varianti.

P.E. n. 18/90/2 e successive varianti intestata a GIEMME SRL. Variante a Concessione Edilizia n.18/90 rilasciata in data 02/12/1991- n. prot. 18/90/2

P.E. n. 18/90/3 e successive varianti intestata a GIEMME SRL. Variante a Concessione Edilizia n.18/90 rilasciata in data 16/09/1992- n. prot. 18/90/3

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Adria (Rovigo) via Chieppara (c/o centro commerciale il Porto).

Composto da negozio posto al piano terra, di ampie dimensioni di forma quadrata (m. 7,5 x 7,8 circa), in buona posizione ad angolo, centrale rispetto il centro commerciale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **65**

Identificato al catasto fabbricati:

NCEU comune di Adria censuario Adria

foglio **AD 68** mappale **273 subalterno 57**, categoria C/1, classe 12, di mq 56, posto al piano T, -rendita: 1.191,57.

Note: Al negozio spettano le quote condominiali sulle parti comuni dell'edificio come per legge e consuetudine

Coerenze: per due lati la galleria, un lato con piazzetta, con altro negozio.

L'edificio è stato costruito nel 1990.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,20.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona TUTTO IL CENTRO COMMERCIALE : ART 32 ZONA D/2E -COMMERCIALI DIREZIONALI-ARIGIANALI, DI ESPANSIONE

Norme tecniche ed indici: Inoltre è sottoposto a vincolo archeologico art 142 lett.M D Lgs 42/2004;

parte a nord verso Canal Bianco: fascia di rispetto e vincolo di inedificabilità.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	65,00	1,00	65,00
	Sup. reale lorda	65,00		65,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima comparativo con il confronto con altri negozi simili presenti nel centro commerciale. valutazione come prodotto di superficie per valore unitario.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, ufficio tecnico di Adria, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Medio e basso polesine, direzione centro Commerciale, Osservatorio Nazionale Agenzia del Territorio,, esperienza personale del Ctu, valori Immobiliari del Consulente Immobiliare Sole 24 Ore..

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	65,00	€ 1.700,00	€ 110.500,00
- Valore corpo:			€ 110.500,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 110.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 110.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	65	€ 110.500,00	€ 110.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.575,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.925,00

scheda riassuntiva:

TRIBUNALE DI ROVIGO - ESECUZ. N° 188/2008

**LOTTO UNICO: VENDITA DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DI
NEGOZIO ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE IL PORTO DI
ADRIA**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Ufficio del Territorio di Rovigo:

NCEU Comune di Adria censuario Adria
foglio **AD 68** mappale **273 subalterno 57**, categoria C/1, classe 12,
di mq 56, posto al piano T, - rendita: 1.191,57.

Note: Al negozio spettano le quote condominiali sulle parti comuni
dell'edificio come per legge e consuetudine

CONFINI: per due lati bene comune galleria, un lato bene comune
piazzetta.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero

CONDONI: nessuna difformità

VINCOLI: Atto di Asservimento a favore del mappale 273-209-234-
235-793-794-273-700 foglio 68 nel comune di ADRIA a firma di
notaio SCHIAVI in data 12/06/1990 ai nn. 39840/9877 trascritto a
Rovigo in data 20/07/1990 ai nn. Rg 5545 Rp 3971 - convenzione
edilizia a favore del Comune di Adria per la realizzazione del
piano particolareggiato con la cessione di aree destinate a
servizio pubblico.

VALORE DI STIMA € 93.925,00