

Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:

[Redacted]

N. 33/2024

Giudice: [Redacted]

Curatore:
Dott. Nicola Rizzo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: [Redacted]
Partita IVA: [Redacted]
Studio in: [Redacted]
Telefono: [Redacted]
Email: [Redacted]
Pec: [Redacted]

[Redacted]



Beni in **Costa di Rovigo (RO)**
Via Alessandro Manzoni
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un laboratorio artigianale sito a Costa di Rovigo (RO), Via Alessandro Manzoni.

Quota e tipologia del diritto



Proprieta' 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 13 Particella 94**, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 482 mq, Superficie Catastale 491 mq, Rendita € 970,83; indirizzo Via Alessandro Manzoni piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI COSTA DI ROVIGO

- **Foglio 13 Particella 94**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.10.92 mq
Sedime e area di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 93
- Sud: mapp. 112
- Ovest: mapp. 562, 575, 310
- Est: mapp. 475, 476, 473, 472

Salvo altri più esatti ed attuali



Conformità catastale

Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- realizzazione di un ampliamento abusivo e non sanabile lungo tutto il fianco est dell'edificio, sino al confine di proprietà, della superficie coperta complessiva di circa 200,00 mq ed altezza media interna di 5,00 metri
- lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani, delle altezze interne e della forometria interna ed esterna del fabbricato

Le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di variazione DOCFA al NCEU, finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale vigente, fatta eccezione per la superfetazione abusiva e non sanabile, dei cui costi di rimessa in pristino stato se ne tiene conto nel successivo paragrafo afferente alla regolarità edilizia.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 1.500,00

Pertanto, pur essendo i beni correttamente identificati ai fini del trasferimento, non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita è ubicato in Via Alessandro Manzoni, nel territorio comunale di Costa di Rovigo (RO).

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 15 Km dal territorio comunale di Rovigo

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 2.400 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacie, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene non risulta occupato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione edilizia del Notaio [REDACTED] di Rovigo del 01/07/1980 Rep. 19.591 ivi trascritta il 16/07/1980 RG 5018 RP 3911 in favore del Comune di Costa di Rovigo

- Convenzione edilizia del Notaio [REDACTED] di Rovigo del 06/09/1994 Rep. 40.082 ivi trascritta il 21/09/1994 RG 6530 RP 4696 in favore del Comune di Costa di Rovigo.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

- Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio sul confine ovest del foglio 13 mappale 93 a favore dei beni oggetto di stima di cui al foglio 13 mappale 94 di cui all'atto del Notaio [REDACTED] del 30/06/1981 Rep. 381 trascritto a Rovigo il 25/07/1981 RG 5359 RP 4164.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Non ne risultano

4.2.2 Pignoramenti:

Non ne risultano

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non ne risultano

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata

a favore della MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 51 in data 16/09/2024, trascritto a Rovigo in data 02/01/2025 ai nn. R.G. 2, R.P. 2.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificato al Censuario di Costa di Rovigo NCEU: Fg. 13 P.IIIa 94



4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento precisando che non sussistono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. in atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:***Attestazione Prestazione Energetica:***

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto non si rileva la presenza di Attestati di Prestazione Energetica afferenti ai beni staggiati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene non rispetta i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Rifiuti ed altri materiali presenti in loco:

- Le coperture del fabbricato risultano prevalentemente rivestite con lastre di amianto, parte delle quali appaiono in precario stato conservativo, tale da richiedere un idoneo intervento di sostituzione con pannelli in lamiera, previa la loro rimozione e smaltimento/bonifica secondo norma di legge – si stima un costo unitario complessivo per l'intervento pari a 100,00 Euro/mq.

Ulteriori avvertenze:

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37, si precisa che i fabbricati sono sprovvisti della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

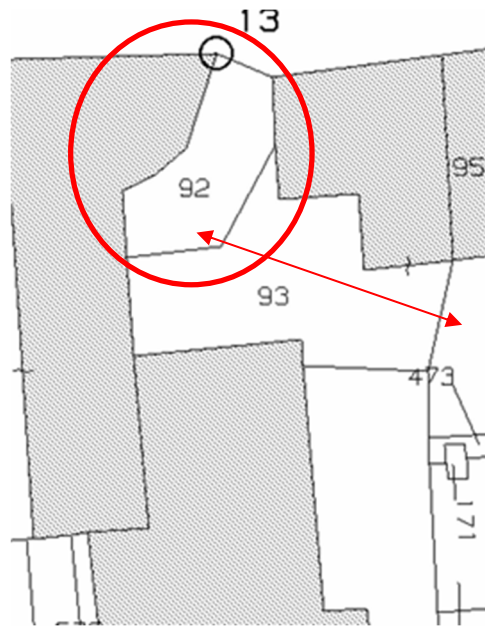
- I confini attualmente non materializzati in loco dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.

- Non si esclude l'eventuale presenza di servitù, anche ex art. 1062 c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

A tal riguardo, si evidenzia che l'accesso ed il regresso su Via Alessandro Manzoni avviene, oltre che attraverso il mappale 93, già oggetto di servitù, anche per mezzo dell'adiacente mappale 92, catastamente non intestato, inoltre, il succitato mappale 93 garantisce il collegamento alla pubblica via anche all'adiacente proprietà posta ad est.

Si segnala altresì la realizzazione di un portone interno di collegamento con l'attiguo fabbricato di cui al mappale 310 appartenente ad altra ditta, all'interno del quale la società operava in affitto.





Mappale 92: collegamento con Via Manzoni

- Il fabbricato è dotato di un impianto di aspirazione caratterizzato da un elevato grado di vetustà, la cui condotta metallica prosegue, dall'interno dell'immobile, verso l'esterno, sino a raggiungere un silos di ricezione, il quale insiste sull'adiacente proprietà di terzi (mapp. 310).

Considerata la scarsa appetibilità commerciale e l'obsolescenza funzionale dell'impianto, il Curatore della procedura ha ritenuto di "abbandonare" sia il silos, sia il tratto di condotta metallica esterna.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, con particolare riferimento agli oneri a cura dell'aggiudicatario derivanti dalle attività di bonifica/smaltimento delle lastre di amianto in copertura, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono attualmente intestati a [REDACTED] in virtù dell'atto di vendita del Notaio [REDACTED] del 29/12/1990 Rep. 24.746 trascritto a Rovigo in data 11/01/1991 RG 401 RP 329 a carico di [REDACTED]

L'immobile era pervenuto ai [REDACTED] per atto di assegnazione ai soci in sede di scioglimento anticipato della società [REDACTED] del Notaio [REDACTED] di Rovigo del 18/01/1985 Rep. 36.684 e la comproprietà della quota assegnata a [REDACTED] è entrata in comunione legale con la coniuge sig.ra [REDACTED] in forza dell'art. 177 del CC.



7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Costa di Rovigo ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 206/1980 pratica n. 15/1980

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ampliamento laboratorio artigianale

Presentazione: 20/02/1980 PG 813

Autorizzazione: 05/08/1980

2) Concessione Edilizia n. 370/1983 pratica n. 370

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante alla CE n. 206 del 05/08/1980

Presentazione: 11/10/1980 PG 4383

Autorizzazione: 16/07/1983

Abitabilità: 30/11/1984

3) Concessione Edilizia n. 974/1994

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Ampliamento laboratorio artigiano

Presentazione: 26/11/1993 PG 7122

Autorizzazione: 10/09/1994

4) Concessione Edilizia n. 1001/1995

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante in corso d'opera alla CE 974 del 10/09/1994

Presentazione: 21/12/1994 PG 8401

Autorizzazione: 06/05/1995

NB: si segnala che a seguito di tale intervento edilizio l'UT Comunale non ha rilasciato il certificato di agibilità in esito al parere negativo emesso dal Comando Provinciale dei VVFF ai fini dell'ottenimento del CPI.



7.2 Conformità Edilizia:

Per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per le seguenti irregolarità:

- realizzazione di un ampliamento abusivo e non sanabile lungo tutto il fianco est dell'edificio, sino al confine di proprietà, della superficie coperta complessiva di circa 200,00 mq ed altezza media interna di 5,00 metri
- lievi variazioni delle dimensioni interne dei vani, delle altezze interne e della forometria interna ed esterna del fabbricato, ivi compresa la realizzazione di un portone di collegamento con l'attiguo fabbricato di cui al mappale 310, appartenente ad altra ditta.

Si rileva altresì che per le concessioni edilizie n. 974 e 1001 afferenti all'ultimo ampliamento non si rileva la presenza della comunicazione di fine lavori, inoltre, l'UT comunale non ha potuto rilasciare il certificato di agibilità in esito al parere contrario emesso dal Comando Provinciale dei VVFF ai fini dell'ottenimento del CPI.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità, laddove consentita in virtù dei vigenti strumenti urbanistici, potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere ed eventuali rimesse in pristino stato delle superfetazioni abusive ammontino a € 20.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

Il bene ricade in zona C1: residenziale semiestensiva di completamento di cui all'art. 29 NTO.

Il fabbricato è identificato come “attività economica fuori zona” di cui all'art. 41 NTO

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. c del DLgs 42/2004, di cui all'art. 61 NTO

Alla luce di quanto sopra esposto, in particolare per quanto concerne l'identificazione dell'immobile come “attività economica fuori zona”, si invita chiunque fosse interessato ai beni oggetto di stima ad assumere più precise informazioni presso l'UT Comunale di Costa di Rovigo in ordine alle eventuali destinazioni d'uso compatibili, anche ai sensi dell'art. 21 delle NTO.



Descrizione: **Quota di 1/1 di proprietà relativa ad un laboratorio artigianale sito a Costa di Rovigo (RO), Via Alessandro Manzoni.**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un fabbricato ad uso laboratorio, di remota epoca costruttiva, successivamente oggetto di ulteriori ampliamenti rispettivamente nel 1985 e nel 1995.

L'edificio, distribuito al solo piano terra, consta di n. 3 vani principali con annessi servizi igienici e centrale termica, il cui accesso avviene da Via Manzoni per mezzo di uno stradello ricavato su area scoperta di proprietà di terzi in virtù di apposita servitù di passaggio.

Si rileva una struttura portante in muratura intonacata ed una copertura a falde inclinate, prevalentemente rivestita con lastre di eternit, a loro volta sorrette da profili metallici.

Internamente si riscontrano pavimenti in getto di cemento, serramenti in metallo, impianti di comune utilizzo (idrico, elettrico, idro-termo sanitario), privi di certificazioni, da verificare ed eventualmente adeguare secondo le vigenti norme in materia, da parte di ditte specializzate, in particolare, l'impianto di riscaldamento risulta essere non funzionante.

Si rileva altresì la presenza di un impianto di aspirazione caratterizzato da un elevato grado di vetustà ed obsolescenza funzionale, la cui condotta metallica prosegue, dall'interno dell'immobile, verso l'esterno, sino a raggiungere un silo di ricezione, il quale insiste sull'adiacente proprietà di terzi (mapp. 310).

Considerata la scarsa appetibilità commerciale dell'impianto, il Curatore della procedura ha ritenuto di "abbandonare" sia il silo, sia il tratto di condotta metallica esterna.

Lungo il lato est del fabbricato è stato realizzato un ampliamento abusivo con struttura metallica e tamponamenti in pannellature "sandwich" di circa 200,00 mq da demolire.

La superficie esterna lorda del cespite è di circa 490,00 mq con una superficie interna media di circa 4,60 m.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La zona ove ricade il bene oggetto di stima, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche dello stesso, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.



A. Valutazione dei corpi

Valutazione dei fabbricati – cost approach:

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Laboratorio artigianale	490,00	155.767,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 23.365,12
Costi di regolarizzazione edilizia	€ 21.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 111.402,38
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 111.000,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulati di valutazione dei beni

26 Marzo 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon



ARCHIVIO NOTARILE DI <u>ROVIGO</u>		ANNO FINANZ. <u>2024</u>	QUIETANZA
N. progressivo generale N. <u>2300121</u>		Bolletta di riscossione n. <u>813</u>	
A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA	Il Signor <u>[REDACTED]</u> residente a <u>[REDACTED]</u>		
	N. 1 copie senza urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto notaio <u>[REDACTED]</u> del 29 dic 1990 Rep. n. 24746		
	richiede (1) <u>Pagamento con POS di E.34,5</u>		
Firma del richiedente _____			
B) SPECIFICA *	Art. 101.C : E. 1,00		
	Art. 101.D : E. 5,00		
Art. 101.F : E. 10,50			
Art. 101.J : E. 18,00			
TOTALE: E. 34,50			
C) QUIETANZA	Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € <u>TRENTAQUATTRO E CENTESIMI CINQUANTA</u>		
	nonchè n. <u>===</u> fogli di carta bollata (o marche) per € <u>=====</u> e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2).		
	ROVIGO, 8 nov 2024		
(1) Estremi della richiesta se per corrispondenza; (2) Cancellare o completare a seconda del testo.			
AVVERTENZA: Per poter ritirare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve esibire all'Archivio la presente.			

* Per la specifica confronta i numeri di codice a tergo.

TRIBUNALE DI ROVIGO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Comune di Costa di Rovigo (RO)

Via Alessandro Manzoni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1







TRIBUNALE DI ROVIGO - Liquidazione Giudiziale 22/2024

Beni in Costa di Rovigo (RO) Via Manzoni - LOTTO 1

Perito: Ing. Enrico Zambon Curatore: Dott. Nicola Rizzo

	SUPERFICI TOTALI	coefficienti correttivi	SUP. PARAMETRATE
	490	1	490
TOTALE	490		490

LOTTO	1092
-------	------

costo mq	CAPANNONE	500,00 €	245.000,00 €
		TOTALE CC	245.000,00 €

DEPREZZAMENTO	177.012,50 €
---------------	--------------

DETERIORAMENTO FISICO	TIPOLOGIA	incidenza %		ETA' ATTUALE	VITA UTILE	k	DEPREZZAMENTO
PALAZZINA E FABB. RETRO	OPERE MURARIE	70,00%	171.500,00 €	30	80	0,625	64.312,50 €
	IMPIANTI	20,00%	49.000,00 €	18	20	0,1	44.100,00 €
	RIFINITURE	10,00%	24.500,00 €	20	25	0,2	19.600,00 €
	TOTALE	100,00%	245.000,00 €				
OBSOLESCENZA FUNZIONALE						20,00%	49.000,00 €

			valore deprezzato
SPESE TECNICHE	6%	14.700,00 €	4.079,25 €
ONERI COMUNALI	2%	4.900,00 €	1.359,75 €
UTILE DEL PROMOTORE	10%	24.500,00 €	6.798,75 €
		44.100,00 €	12.237,75 €

VALORE AREA	1092	40,00 €	43.680,00 €
-------------	------	---------	-------------

VALORE TOTALE	155.767,50 €
---------------	--------------

