
Tribunale di Rovigo

Procedura di Liquidazione Giudiziale

contro:

N. 39/2024

Giudice: **Dr.ssa Sofia Gancitano**

Curatore:
Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 1

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 091701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Beni in **Loreo (RO)**
Via Evangelista Groppo
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un edificio commerciale al Piano Terra con annesse aree scoperte ed ulteriori unità “al grezzo” al Piano Primo.

Quota e tipologia del diritto

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI LOREO

- **Foglio 28 Particella 325 Sub 4-5**, Categoria D/8, Rendita € 5.763,66;
indirizzo Via E. Groppo piano: T;

- **Foglio 28 Particella 325 Sub 1**, Categoria F/3,
indirizzo Via E. Groppo piano: 1;

- **Foglio 28 Particella 325 Sub 2**, Categoria F/3,
indirizzo Via E. Groppo piano: 1;

- **Foglio 28 Particella 325 Sub 3**, BCNC (bene comune non censibile) – area di corte su
Via E. Groppo comune ai subb. 1, 2, 4-5
indirizzo Via E. Groppo piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI LOREO

- **Foglio 28 Particella 325**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.27.25 mq
Sedime e area di pertinenza del complesso immobiliare oggetto di stima

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 288, 612, 596
- Est: mapp 292, 112, Riviera Nuova
- Sud: mapp 122, 295, 296, 328, 633, 123, Via E. Groppo
- Ovest: mapp 120, 109

Salvo altri più esatti ed attuali



Conformità catastale

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

- diverse altezze interne
- variazioni forometriche
- diversa distribuzione dei vani in conseguenza alla realizzazione di partizioni interne
- diversa materializzazione dei confini, in particolare sul lato NORD, laddove il muro di confine risulta arretrato di circa 2,00 m rispetto alla delimitazione indicata sulla mappa catastale

Le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una variazione DOCFA al NCEU finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale vigente.

Del pari, sarà onere del futuro aggiudicatario provvedere alla corretta definizione dei confini mediante un rilievo topografico da condurre in contraddittorio con le proprietà finitime.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale e rilievo topografico (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 5.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita si trova in Via E. Groppo nel Comune di Loreo (RO) all'interno del centro del paese.

Caratteristiche zona: centrale di Loreo (RO)

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

Importanti centri limitrofi: il bene dista circa 15 km dalle località balneari di Rosolina Mare e Isola di Albarella e si trova a circa 25 km dal Delta del Po.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 3.200 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene è libero e nella disponibilità della procedura.



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:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- *Ipoteca volontaria a favore di*

CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Andrea Massei di Lendinara (RO) in data 07/10/1999 Rep. 8836

iscritta a Chioggia in data 13/10/1999 ai nn. R.G. 6250, R.P. 1401.

Importo totale: L. 920.000.000; Importo Capitale: L. 460.000.000

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Loreo
NCEU: Fg. 28 P.Ila 325 subb 1, 2, 4-5, 3

NCT: Fg. 28 P.Ila 325

- *Ipoteca legale a favore di*

EQUITALIA NORD SPA

derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

emesso da Equitalia Nord spa in data 07/02/2013 Rep. 73/9913

iscritta a Chioggia in data 13/02/2013 ai nn. R.G. 881, R.P. 78.

Importo totale: € 1.369.642,26; Importo Capitale: € 684.821,13

Annotata con:

. riduzione di somma 04/10/2016 RP 749 RG 5040

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Loreo
NCEU: Fg. 28 P.Ila 325 subb 1, 2, 4-5



- *Ipoteca legale a favore di*
EQUITALIA NORD SPA

derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
emesso da Equitalia Nord spa in data 15/04/2015 Rep. 226/9915
iscritta a Chioggia in data 21/04/2015 ai nn. R.G. 1779, R.P. 256.
Importo totale: € 82.302,30; Importo Capitale: € 41.151,15

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Loreo
NCEU: Fg. 28 P.Ila 325 subb 4-5

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore di*
EQUITALIA NORD SPA

derivante da 0424 RUOLO
emesso da Equitalia Nord spa in data 30/05/2016 Rep. 439/9916
iscritta a Chioggia in data 31/05/2016 ai nn. R.G. 2687, R.P. 409
Importo totale: € 78.282,04; Importo Capitale: € 39.141,02

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Loreo
NCEU: Fg. 28 P.Ila 325 subb 4-5

- *Ipoteca legale a favore di*
EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973 modif. DLgs 46/99 e
DLgs 193/01)
emesso da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 30/09/2016 Rep. 527371/9916
iscritta a Chioggia in data 05/10/2016 ai nn. R.G. 5081, R.P. 868.
Importo totale: € 511.439,00; Importo Capitale: € 255.719,50

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima catastalmente identificati al censuario di Loreo
NCEU: Fg. 28 P.Ila 325 subb 1, 2, 4-5

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

*Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata
a favore della massa dei creditori della*

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 67 in data 11/11/2024,
trascritto a Chioggia in data 27/12/2024 ai nn. R.G. 7412, R.P. 5594.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima
identificato al Censuario di Loreo

NCEU: Fg. 28 P.la 325 subb 1, 2, 4-5

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

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 staggiti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il bene, limitatamente al piano terra, 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:

- Buona parte delle coperture del fabbricato a destinazione commerciale, per una superficie di circa 1.000,00 mq, risultano 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.

Ulteriori avvertenze:

- 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.

- Sarà onere del futuro aggiudicatario provvedere all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in relazione alla tipologia di attività che verrà condotta in loco, anche attraverso eventuali opere di adeguamento.

- 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 segnala che la porzione NORD dell'area di corte afferente ai beni oggetto di stima parrebbe essere ricompresa nell'adiacente area di corte di cui al mappale 612 di proprietà di terzi.



- Il fabbricato è dotato di quattro celle frigo con annessi impianti di refrigerazione, il tutto caratterizzato da un elevato grado di vetustà, le quali, essendo realizzate appositamente per le necessità aziendali afferenti ai beni staggiti, si considerano inscindibili dal fabbricato e ricomprese nella valutazione complessiva dell'immobile, ciò anche in considerazione della loro difficile collocazione nel mercato.

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'immediatazza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono attualmente intestati alla virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Rovigo in data 02/08/1999 Rep. 772, trascritto a Chioggia il 20/08/1999 RG 5369 RP 3354 nell'ambito della procedura fallimentare

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

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

7.1 Pratiche Edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 17/1986

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Intestata a:

Lavori di: Demolizione dei vecchi fabbricati e costruzioni di un fabbricato adibito al piano terra a supermercato e al primo piano ad abitazioni.

Autorizzazione: 18/03/1986 PG 3985

2) Concessione Edilizia n. 107/1987

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Intestata a:

Lavori di: Variante alla CE n. 17/1986

Autorizzazione: 21/12/1987 PG 3281

Agibilità: 21/12/1987 (relativa ai soli locali al piano terra)

3) CILA SUAP

Tipo Pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Intestata a

Lavori di: manutenzione straordinaria

Presentazione: 07/06/2021 PG 1111



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:

- diverse altezze interne in esito alla mancanza delle controsoffittature previste dal progetto nella zona di vendita e nell'area adibita a magazzino/lavorazione merci.
- variazioni forometriche
- diversa distribuzione dei vani in conseguenza alla realizzazione di partizioni interne in particolare in corrispondenza dell'area adibita a magazzino/lavorazione merci

Si rileva altresì che le unità immobiliari poste al primo piano, oggetto dei succitati titoli edilizi, risultano tuttora al grezzo.

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 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: P.A.T. e P.I.

In base al certificato di destinazione urbanistica fornito dall'UT Comunale si riscontra che il compendio oggetto di stima ha le seguenti destinazioni di zona:

Centro Storico con categoria di intervento “demolizione con ricostruzione”.

Si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un edificio commerciale al Piano Terra con annesse aree scoperte ed ulteriori unità "al grezzo" al Piano Primo.**

Trattasi dell'intera piena proprietà di un complesso immobiliare a destinazione commerciale, un tempo adibito a supermercato, edificato nel 1987, insistente su un'ampia area di corte esclusiva.

L'accesso principale avviene da Via E. Groppo, in prospicenza alla quale si trovano i parcheggi, con adiacenti porticato e sottopasso carrabile di collegamento verso un ulteriore piazzale collocato ad est dell'edificio, a sua volta dotato di accesso e regresso su Via Riviera Nuova.

L'ex supermercato si compone della "zona casse" di circa 140,00 mq netti, con annessi uffici e servizi igienici, della superficie netta di vendita di circa 600,00 mq e di un'ulteriore zona adibita a magazzino/lavorazione, con adiacenti servizi igienici per il personale, centrale termica e locale tecnologico per ulteriori 240,00 mq netti.

Nella zona adibita a magazzino/lavorazione sono alloggiate n. 4 celle frigo con annesso impianto di refrigerazione, il tutto caratterizzato da un elevato grado di vetustà, le quali, essendo realizzate appositamente per le necessità aziendali afferenti ai beni staggiti, si considerano inscindibili dal fabbricato e ricomprese nella valutazione complessiva dell'immobile, ciò anche in considerazione della loro difficile collocazione nel mercato.

La struttura portante dell'immobile è di tipo misto, in cemento armato e muratura, i solai di copertura sono in parte realizzati in laterocemento, in parte di tipo prefabbricato, il manto di copertura è in prevalenza realizzato con lastre di eternit.

Internamente si rilevano pavimenti in gress, pareti in prevalenza intonacate e dipinte, fatta eccezione per una zona un tempo adibita alla vendita al dettaglio, tuttora rivestita con pannellature in legno.

Diversamente, i locali adibiti a magazzino/lavorazione sono realizzati con strutture in alluminio e vetro.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico, sanitario, elettrico, nonché di riscaldamento e raffrescamento per mezzo di veticilconvettori installati a soffitto ed alimentati dalla centrale termica.

Tutti gli impianti dovranno essere oggetto di verifica ed eventuale aggiornamento alle vigenti norme di settore da parte di ditte specializzate, anche per il rilascio delle dichiarazioni di conformità e dichiarazioni di rispondenza, con annessi elaborati grafici "as-built".

In posizione distaccata, sul piazzale posto ad est, si trova un ulteriore manufatto in muratura ad uso ricovero di circa 35 mq.

Inoltre, la porzione di fabbricato prospiciente su Via E. Groppo presenta un ulteriore piano fuori terra, composto da n. 2 unità immobiliari al grezzo, di complessivi 270,00 mq circa.

La superficie lorda dell'intero piano terra è di circa 1.020,00 mq, alla quale vanno a sommarsi il porticato/tunnel, di ulteriori 260,00 mq e le aree scoperte adibite a parcheggio e piazzali, caratterizzate da un'estensione di circa 1.500,00 mq.



La superficie esterna linda parametrata del cespote risulta pari a 1.176,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Ex supermercato	1.020,00	1	1.020,00
Portico e locali accessori	295,00	0,3	88,50
Piano primo al grezzo	270,00	0,25	67,50
SOMMANO			1.176,00

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:

Sono state assunte informazioni presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.



A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie (mq)	Valore Complessivo (€)
Commerciale	1.176,00	364.100,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp.	€ 54.615,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 25.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 284.485,00
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 284.000,00

Allegati:

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione

24 Febbraio 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

