

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Liquidazione Giudiziale**

contro:

**N. 11/2024**

Giudice: **Dott.ssa Benedetta Barbera**

Curatore Fallimentare:  
**Dr. Pierluigi Barcariolo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 2**

**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 09/1701  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



Bene in **Taglio di Po (RO)**

S.S. Romea, n 37

**Lotto: 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato ad uso commerciale/artigianale con alloggio al primo piano ed area di corte esclusiva**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/1

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI TAGLIO DI PO Sez. TP

- **Foglio 24 Particella 342 Sub 2**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Superficie Catastale 89 mq, Rendita € 232,41; indirizzo s.s. Romea 37 piano: T;

- **Foglio 24 Particella 342 Sub 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 87 mq, Superficie Catastale 95 mq, Rendita € 1.285,05; indirizzo s.s. Romea 37 piano: T;

- **Foglio 24 Particella 342 Sub 5**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 192 mq, Superficie Catastale 212 mq, Rendita € 297,48 ; indirizzo s.s. Romea 37 piano: T;

- **Foglio 24 Particella 342 Sub 3**, bene comune non censibile (BCNC) – corte comune ai subb. 2, 4, 5; indirizzo s.s. Romea 37 piano: T;

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI TAGLIO DI PO

- **Foglio 24 Particella 342**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.17.37 mq (Sedime e area di corte del fabbricato oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 252

- Est: mapp. 663

- Sud: mapp. 343 – 539 – 348

- Ovest: S.S. Romea

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 difformità:

### **unità immobiliare identificata al sub 2:**

1. Indicazione del piano errato in visura ("T", anziché "T-1")
2. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella demolizione/riposizionamento di pareti divisorie e nella realizzazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
3. eliminazione del soggiorno, realizzazione di un nuovo vano tra l'ingresso e la cucina, delimitato con pareti vetrate e diverse dimensioni del bagno
4. diversa distribuzione dei fori finestra
5. realizzazione di un collegamento interno con l'unità identificata al sub. 4, collocata al piano terra, per mezzo di un vano scala in legno, attualmente intercluso
6. diverse altezze interne

### **unità immobiliare identificata al sub 4:**

1. realizzazione di una "bussola" in legno in posizione antistante all'ingresso
2. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella formazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
3. realizzazione di un collegamento interno con l'unità identificata al sub. 2, collocata al primo piano, per mezzo di un vano scala in legno, attualmente intercluso
4. diverse altezze interne

### **unità immobiliare identificata al sub 5:**

1. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella formazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
2. diversa organizzazione dei servizi igienici
3. diverse altezze interne

### **area di corte esterna**

Sulla porzione est dell'area di corte, si rileva la presenza di un manufatto in legno e muratura posto in adiacenza ai confini NORD ed EST, da rimuovere.

Al fine di aggiornare le planimetrie catastali con il reale stato dei luoghi, si ritiene necessario predisporre e presentare una pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, in fase successiva all'ottenimento della sanatoria edilizia ed alle eventuali rimesse in pristino afferenti agli abusi ritenuti non sanabili dall'Ufficio Tecnico Comunale, ivi compresa la demolizione del manufatto insistente sulla porzione est dell'area di corte, del cui costo se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione dei cespiti.

Oneri e spese presunte per la pratica DOCFA (fatte salve eventuali e diverse quantificazioni anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 3.000,00

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

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà per la quota 1/1 di un fabbricato ad uso commerciale/artigianale, con alloggio al primo piano ed annessa area di corte esclusiva sito nel Comune di Taglio di Po (RO) lungo la S.S. Romea

Caratteristiche zona: periferica di Taglio di Po (RO) – zona D

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali – produttive – agricole.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 8.300 abitanti, fra i quali scuola materna, elementare e media, ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il bene al momento del sopralluogo era libero.

## **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*

**BANCA ANNIA – CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA E DEL POLESINE  
SOCIETA' COOPERATIVA**

contro



derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a rogito del Notaio Giannenrico Cocito di Porto Tolle (RO) Rep. n. 4313/3230

in data 28/10/2016,

iscritta a Chioggia in data 04/01/2017 ai nn. R.G. 98, R.P. 17.

Importo totale: € 120.000,00; Importo Capitale: € 80.000,00

L'ipoteca colpisce la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5, 3

NCT: Fg. 24 P.IIa 342

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'  
COOPERATIVA**

contro

██████████

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 988/2023

in data 02/12/2023,

iscritta a Chioggia in data 14/12/2023 ai nn. R.G. 7003, R.P. 871.

Importo totale: € 93.103,91; Importo Capitale: € 93.103,91

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5, 3

NCT: Fg. 24 P.IIa 342

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

**BANCA ADRIA COLLI EUGANEI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'  
COOPERATIVA**

contro

██████████

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Rovigo Rep. n. 988/2023

in data 02/12/2023,

iscritta a Chioggia in data 14/12/2023 ai nn. R.G. 7003, R.P. 870.

Importo totale: € 175.239,67; Importo Capitale: € 126.749,74

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5, 3

NCT: Fg. 24 P.IIa 342

- *Ipoteca giudiziale a favore di*

██████████

contro

██████████

derivante da decreto ingiuntivo

emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Rovigo Rep. n. 4165

in data 05/07/2023,

iscritta a Chioggia in data 15/11/2023 ai nn. R.G. 6420, R.P. 802.

Importo totale: € 15.000,00; Importo Capitale: € 9.581,43

L'ipoteca colpisce, oltre ad altro:

- la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni così catastalmente identificati al Censuario di Taglio di Po:

NCEU: Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5, 3

NCT: Fg. 24 P.IIa 342

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

*Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio*

a favore della **massa dei creditori di** ██████████

Contro ██████████

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 14 in data 11/03/2024, trascritto a Chioggia in data 28/03/2024 ai nn. R.G. 1783, R.P. 1318.

Comprendente:

- la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a ██████████ dei beni così catastalmente identificati:

Taglio di Po:

NCEU:

Sez. TP Fg. 24 P.IIa 342 Sub. 2, 4, 5

Sez. TP Fg. 25 P.IIa 179 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

NCT: Fg. 25 P.IIa 59

- la quota di 1/2 di piena proprietà in capo a ██████████ dei beni così catastalmente identificati:

Porto Viro – Donada

NCT: Fg. 6 P.IIe 192, 418

#### 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:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** il fabbricato non soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///**

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Da ricerche effettuate presso il portale "VeNet" della Regione Veneto non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///**

#### **Presenza di rifiuti:**

Sul lato est dell'area scoperta ed all'interno di beni si rileva la presenza di ingenti quantitativi di rifiuti (anche pericolosi), in prevalenza amianto, olio lubrificante, legno, lana di roccia, polistirolo e materiali edili di vario genere, da rimuovere/smaltire secondo norma di legge a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima.

A tal riguardo, si evidenzia che, così come da preventivo fornito dalla ditta [REDACTED] del 31/05/2024 (in allegato alla presente), l'importo indicativo per la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti presenti presso i beni staggiti ammonta a € 26.000,00 - € 30.000,00

La valutazione del compendio tiene conto di tali costi di smaltimento, la cui incidenza economica è da ritenersi ricompresa nella decurtazione afferente all'obsolescenza funzionale dei beni.

#### **Ulteriori avvertenze:**

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

- 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.

Di tutto quanto sopra elencato se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) I beni oggetto di stima originariamente appartenevano, per la quota di 1/1, al [REDACTED] in virtù dell'atto del Notaio Giorgio Stoppa del 1 aprile 1970 rep. 20789 registrato ad Adria il 17/04/1970 n. 998 e successivo atto di divisione del Notaio Giorgio Stoppa del 19/11/1974 rep. 32067 restriato ad Adria il 04/12/1974 n. 2924

2) Con atto di compravendita del Notaio Lidio Schiavi di Adria del 14/10/1999 Rep. 77351, trascritto a Chioggia il 16/10/1999 RG 6369 RP 3968, il [REDACTED] ha venduto il compendio a [REDACTED]

3) Con atto di compravendita del Notaio Livio Penzo di Adria del 03/06/2004 Rep. 31914 trascritto a Chioggia il 05/06/2004 RG 4093 RP 2537, i beni oggetto di stima sono stati riscattati e trasferiti da [REDACTED] a [REDACTED]

4) Con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Rovigo in data 04/11/2016 Rep. 644 trascritto a Chioggia il 04/01/2017 RG 97 RP 73 i beni sono stati aggiudicati a [REDACTED] – attuale proprietario.

## 7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

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

### 7.1 Autorizzazioni edilizie:

#### 1) Licenza di Costruzione n. 125 del 1968

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di un capannone

Rilascio: 31/12/1968 pratica n.125/1968

#### 2) Licenza di Costruzione n. 151 del 1974

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: Variante alla licenza n. 125/1968

Rilascio: 09/12/1974 pratica n. 151/1974

### **3) Concessione edilizia in sanatoria 718/C**

Tipo Pratica: condono edilizio ex Legge 47/1985

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di un magazzino, un deposito, un bagno, modifiche interne e prospettiche all'abitazione ed al capannone

Presentata: 28/03/1986 prot. 3168/89

Rilascio: 04/07/1997 prot. 3168/86 concessione 718/C

### **4) Concessione Edilizia n. 8/2000**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: ristrutturazione ed ampliamento di un complesso artigianale

Presentata: 15/11/1999 prot. 9315

Rilascio: 17/04/2000 n. 117/1999

### **5) Concessione Edilizia n. 45/2001**

Tipo Pratica: Concessione Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: variante alla CE 8/2000

Presentata: 10/03/2001 prot. 2513

Rilascio: 04/06/2001 n. 45/2001

Agibilità: 18/06/2001

### **In merito alla conformità edilizia:**

Da un raffronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi precedentemente riportati si rilevano le seguenti difformità:

#### **unità immobiliare identificata al sub 2:**

1. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella demolizione/riposizionamento di pareti divisorie e nella realizzazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
2. eliminazione del soggiorno, realizzazione di un nuovo vano tra l'ingresso e la cucina, delimitato con pareti vetrate e diverse dimensioni del bagno
3. diversa distribuzione dei fori finestra
4. realizzazione di un collegamento interno con l'unità identificata al sub. 4, collocata al piano terra, per mezzo di un vano scala in legno, attualmente intercluso
5. diverse altezze interne

#### **unità immobiliare identificata al sub 4:**

1. realizzazione di una "bussola" in legno in posizione antistante all'ingresso
2. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella formazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
3. realizzazione di un collegamento interno con l'unità identificata al sub. 2, collocata al primo piano, per mezzo di un vano scala in legno, attualmente intercluso
4. diverse altezze interne

unità immobiliare identificata al sub 5:

1. diversa distribuzione dei vani interni, consistente nella formazione di nuove partizioni in legno, vetro e cartongesso
2. diversa organizzazione dei servizi igienici
3. diverse altezze interne

area di corte esterna

Sulla porzione est dell'area di corte, si rileva la presenza di un manufatto in legno e muratura posto in adiacenza ai confini NORD ed EST, da rimuovere.

**Regolarizzazione:**

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 alle eventuali rimesse in pristino stato ammonti a € 7.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

***7.2 Conformità Urbanistica:***

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Il bene ricade in zona D art. 52 NTO,  
con la presenza di fascia di rispetto stradale art. 32 NTO

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato ad uso commerciale/artigianale con alloggio al primo piano ed area di corte esclusiva**

Trattasi di un fabbricato ad uso commerciale/artigianale con alloggio al primo piano e corte esclusiva, originariamente edificato nel 1968, cui si sono susseguiti interventi edilizi nel 1974 e nel 2000; inoltre, ulteriori variazioni sono state apportate anche in epoca più recente, ma senza titoli edilizi autorizzativi.

Tramite un cancello carraio e pedonale prospiciente sulla SS Romea è possibile accedere all'interno dell'ampia area di corte che circonda il fabbricato sui tre lati liberi e che prosegue senza soluzione di continuità verso l'adiacente immobile di proprietà di terzi (a tal riguardo, si richiama quanto riportato in precedenza, in ordine alla necessità della ridefinizione dei confini non materializzati in loco, per mezzo di apposito rilievo topografico da condurre in contraddittorio con le proprietà finitime).

Al piano terra trova posto l'unità catastalmente identificata al sub 4, la quale racchiude al suo interno tre vani ufficio tra loro partizionati mediante divisori in legno, vetro e cartongesso.

Attraverso un disbrigo è poi possibile raggiungere la porzione retrostante, identificata al sub 5 e destinata a magazzino/laboratorio, anche in questo caso composta da alcuni locali partizionati con legno, vetro e cartongesso.

Al primo piano trova posto l'alloggio ad uso foresteria, catastalmente identificato al sub 2, dotato di ingresso, cucina con annesso ulteriore locale adibito a ufficio/ripostiglio, bagno e camera da letto e dotato di un vano scala interno di collegamento con il livello sottostante, il quale, tuttavia, si riscontra essere intercluso con pannelli in truciolato.

Strutturalmente il bene si presenta con tamponature in laterizio intonacate e dipinte, pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento, mentre, la porzione ad uso magazzino è caratterizzata da una struttura semi-industriale, con copertura metallica rivestita con pannelli in alluminio.

I pavimenti sono prevalentemente di tipo industriale in c.a. o rivestiti con pannelli di legno, fatta eccezione per gli uffici, dove si riscontrano piastrelle in ceramica.

I serramenti perimetrali sono in metallo con vetro singolo.

Il bene è dotato delle più comuni dotazioni impiantistiche, ivi compreso il riscaldamento ed il raffrescamento per mezzo di pompa di calore elettrica e split a soffitto.

Complessivamente il grado di finitura è modesto e si rileva la necessità di effettuare un sostanziale intervento di ristrutturazione votato anche alla revisione degli impianti, all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico.

La superficie esterna lorda parametrata arr.ta del cespite risulta pari a 370,00 mq e viene calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

<b>Destinazione</b>	<b>SEL (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SEL par.(mq)</b>
Sub. 4 - Negozio	94,00	1	94,00
Sub. 5 – Magazzino	220,00	0,8	176,00
Sub. 3 - Alloggio	91,00	1	91,00
Terrazzo	17,00	0,35	5,95
<b>SOMMANO</b>			<b>366,95</b>

## 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 Chioggia, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

#### A. Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Civile Abitazione	370,00	<b>169.851,00</b>

### 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%)	€ 25.477,65
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 10.000,00

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 134.373,35
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 134.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

03 Giugno 2024

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

