
Tribunale di Rovigo

Procedura di Liquidazione Giudiziale

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N. 11/2026

Giudice: **Dott. Rosario Federico**

Curatore:
Avv. Stefania Traniello

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 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu





Figura 1: estratto dell'elaborato planimetrico catastale



Figura 2: estratto di mappa catastale

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.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un fabbricato abitativo, con annessi locali accessori ed aree di corte esclusive, il tutto sito in Via Arzaron, in località Saguedo, posta a circa 2 km a nord del centro abitato del Comune di Lendinara (RO).

Caratteristiche zona: periferica di Lendinara (RO) – zona agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti dal Comune di Lendinara, di circa 11.500 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, scuole, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni sono attualmente occupati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietario.

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:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale

a favore della **massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di xxxxxxxxxxxxxxxx**

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 18 in data 11/03/2026, trascritto a Rovigo in data 08/04/2026 ai nn. R.G. 2986, R.P. 2221.

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

NCT: Fg. 7 P.IIIa 94, 84

NCEU: sez LE Fg. 7 P.IIIa 94 sub 2 3 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 si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 57985/2013 il quale risulta scaduto essendo decorsi i 10 anni di validità

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

I beni non rispettano i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Inoltre, la fornitura del gas avviene per mezzo di bombolone interrato del quale non si sono reperite certificazioni e autorizzazioni, anche ai fini della prevenzione incendi.

- Non si può escludere l'eventuale presenza di vincoli e di servitù, anche ex art. 1062 del c.c., sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Si segnala altresì che sulla porzione nord dei mapp. 84 e 94 dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dall'unghia arginale, al fine di consentire l'accesso e lo svolgimento delle attività di manutenzione dello scolo consortile da parte del Consorzio di Bonifica competente.

- I confini non materializzati fisicamente dovranno essere ridefiniti a cura e spese dell'aggiudicatario in contraddittorio con la proprietà finitima

- Le coperture dei locali accessori di cui ai sub 2 e 3 si presentano rivestite in lastre di eternit in precario stato conservativo, tale da necessitare un intervento di bonifica secondo norma di legge, i cui costi sono da ritenersi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, 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 divenuti in piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. xxxxxxxxxxxx in virtù dei seguenti titoli:

- 1) Denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx registrata presso l'Ufficio del Registro di Badia Polesine il 26/06/1995 Rep. 190/153, trascritta a Rovigo in data 20/04/1996 RG 2924 RP 2097
- 2) Atto di compravendita del Notaio Andrea Massei di Lendinara del 18/09/1996 Rep. 495 trascritto a Rovigo in data 26/09/1996 RG 6672 RP 4720
- 3) Denuncia di successione di xxxxxxxxxxxx registrata presso l'Ufficio del Registro di Badia Polesine il 02/07/2009 Rep. 422/167/9, trascritta a Rovigo in data 21/08/2009 RG 8180 RP 4793
- 4) Atto di compravendita del Notaio Luca Arnone di Lendinara del 17/12/2013 Rep. 3834 trascritto a Rovigo in data 20/12/2013 RG 8492 RP 5700

Si rileva altresì che nelle more dei succitati passaggi, a seguito della morte del Sig. xxxxxxxxxxxx, di cui alla denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo il 19/04/1994 Rep. 56/556, ivi trascritta in data 10/06/1996 RG 4133 RP 2965, erano divenuti comproprietari dei beni i xxxxxxxxxxxx. Le rispettive quote di proprietà sono successivamente confluite in capo all'attuale proprietario, xxxxxxxxxxxx, in virtù degli atti di cui ai precedenti punti 2) e 4).

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state reperite le trascrizioni delle accettazioni di eredità relative ai seguenti de cuius:

- xxxxxxxxxxxx, da parte dei rispettivi eredi legittimi;
- xxxxxxxxxxxx, da parte dei rispettivi eredi legittimi.

Risulta invece trascritta l'accettazione di eredità in morte di xxxxxxxxxxxx, eseguita in data 20/12/2013 ai nn. RG 8493 e RP 5701. Si rileva tuttavia che tale formalità risulta effettuata a favore dei soli xxxxxxxxxxxx, senza che vi compaia il nominativo di xxxxxxxxxxxx.

Pertanto, sotto il profilo della continuità delle trascrizioni, si rilevano le predette carenze, la cui eventuale regolarizzazione dovrà essere valutata in sede di trasferimento del bene.

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

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

7.1 Pratiche Edilizie:

Relativamente al fabbricato abitativo ed ai locali accessori, di remota epoca costruttiva, certamente anteriore al 1967, non esistono pratiche edilizie afferenti alla loro originaria edificazione.

1) Licenza di costruzione n. 177/65

Intestata a: xxxxxxxxxxxxx

Lavori di: sopraelevazione di fabbricato urbano

Presentazione: 20/08/1965 prot. 9969

Rilascio: 19/11/1965 prot. 9969

2) Condonò Edilizio ex Legge 47/1985

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per la regolarizzazione delle opere di ampliamento fabbricato di abitazione per ricavare una legnaia ed un garage, costruzione di un garage in lamiera zincata

Presentazione: 31/01/1986 prot. 1205

Rilascio 06/06/1996 prot. 5360

7.2 Conformità Edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie succitate, anche con l'ausilio delle planimetrie catastali, laddove, considerata la remota epoca costruttiva dei beni, non si è riscontrata la presenza di documentazione urbanistica, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari si trovi sostanzialmente rispondente a quanto graficamente rappresentato, fatta eccezione per le seguenti irregolarità:

- ampliamento del vano cottura adiacente al locale cucina, in parte ricavato su superfetazione non autorizzata
- realizzazione di un vano caldaia all'interno del locale cantina
- maggiori dimensioni del bagno al piano terra, al cui interno è stato inglobato lo spazio che in origine era dedicato ad un ulteriore vano cantina
- eliminazione della legnaia in adiacenza al lato nord del fabbricato
- lievi variazioni sulle dimensioni interne dei vani e sulla loro distribuzione

Premesso che la regolarizzazione delle predette difformità, ove consentita dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, potrà essere accertata esclusivamente previa presentazione di apposita pratica edilizia da parte dell'Aggiudicatario, si ritiene, in via meramente indicativa, che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla sanatoria e/o fiscalizzazione degli abusi, nonché alle eventuali opere di rimessa in pristino stato, possa essere quantificato in € 10.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni - in aumento o in diminuzione - 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:

Foglio	Mappale	N.T.O.
07/LE	84	ZTO E3: AGRICOLA (ART. 44 N.T.O. – P.I.)

Foglio	Mappale	N.T.O.
07/LE	94	Parte: ZTO E3: AGRICOLA (ART. 44 N.T.O. – P.I.) Parte: ZTO E2: AGRICOLO AMBIENTALE (ART. 43 N.T.O. – P.I.).

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU ed alla scheda normata allegata alla variante n. 5 del Piano degli Interventi, entrambi i documenti vengono prodotti in allegato al presente elaborato ed alla documentazione tecnica comunale.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un fabbricato abitativo con annessi locali accessori ed aree scoperte di pertinenza**

Trattasi di un fabbricato abitativo di remota epoca costruttiva distribuito su due piani fuori terra, il quale risulta così distribuito:

PIANO TERRA (h: 2,56 m): ingresso, pranzo, cucina con angolo cottura, bagno, cantina (h: 2,26 m)

PIANO PRIMO (h: 2,40 m – 2,54 m): disbrigo, 4 vani letto (di cui uno con h: 2,40 m), bagno, sottotetto (h: 2,15 m).

Il bene è caratterizzato da strutture verticali portanti in muratura intonacata, dipinta solo internamente, solai di piano e di copertura in legno e arellato e manto in coppi.

I pavimenti sono prevalentemente rivestiti con elementi in ceramica, così come le pareti interne dei bagni.

I serramenti esterni sono in legno, così come gli oscuri e le porte interne, al piano terra sono dotati vetrocamera, mentre al primo piano sono a vetro singolo.

Il solo piano terra dell'immobile viene riscaldato mediante radiatori a parete alimentati da una caldaia a gas, è inoltre presente una pompa di calore elettrica dotata di split a parete.

Diversamente il primo piano dell'immobile non è dotato di sistemi di climatizzazione.

Tutti gli impianti tecnologici necessitano di un intervento di manutenzione/adequamento alle vigenti normative, ivi compreso il serbatoio interrato del gas, relativamente al quale non si sono reperite certificazioni e autorizzazioni, anche in ambito di prevenzione incendi.

Complessivamente lo stato di conservazione è modesto ed a tal riguardo si ravvisa la necessità di operare interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria, anche volti

all'efficientamento energetico ed al consolidamento strutturale, con particolare riferimento al primo piano, il quale si presenta in completo stato di abbandono.

In posizione antistante al prospetto sud dell'edificio ed in adiacenza al fianco ovest dello stesso, sono inoltre presenti ulteriori due locali accessori in precarie condizioni, realizzati rispettivamente in lamiera ed in acciaio, entrambi con copertura in lastre di eternit, da bonificare secondo le vigenti norme in materia.

I beni insistono su un'ampia area di corte adibita a giardino e camminamenti, la quale si estende verso ovest su un ulteriore terreno agricolo attualmente incolto, per una superficie catastale complessiva di circa 2.319 mq comprensiva del sedime dei fabbricati.

La superficie esterna lorda parametrata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a circa 240,00 mq e vede l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Locali principali (PT e P1)	209,34	1	209,34
Cantina	28,98	0,6	17,38
Sottotetto	22,70	0,25	5,67
Locali accessori	36,18	0,25	9,04
SUP. TOTALE			241,43

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 Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Residenziale	240,00	68.432,88

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%)	€ 10.264,93
Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.167,95
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 48.000,00

Allegati:

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

19 Giugno 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

