

# **Tribunale di Milano**

*SEZIONE FALLIMENTARE*

---

## **FALLIMENTO**

N. Gen. Rep. 497/2017

Ditta

**NORTON S.R.L. con sede in Milano (Mi)**

---

**Giudice delegato: dott.ssa Guendalina Alessandra Virginia Pascale**

Curatore: dott. Lodovico Gaslini

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **LOTTO N.79**

Rovigo li 12/12/2022

Consulente tecnico

**ARCHITETTOPAOLOTURRA**  
PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale  
Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo  
Telefono e fax 0425 24864  
email: [arch.paolo.turra@awn.it](mailto:arch.paolo.turra@awn.it)  
(documento firmato digitalmente)

## LOTTO 79

### Beni in Comune di ROVIGO, via Sacro Cuore – Centro Commerciale Le Torri

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

**A** – Area urbana di 910 mq, parte del Centro Commerciale “Le Torri” che fiancheggia via Rosmini;

**B** – Quota di corridoi in corso di definizione, già beni comuni non censibili, siti al piano terra e piano primo del Centro Commerciale “Le Torri”



#### **A- Quota e tipologia del diritto:**

- Proprietà per 1/1 di **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) – C.F. 03622200966;

#### **Identificati al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) – C.F. 03622200966; proprietà per 1/1;

COMUNE DI ROVIGO

Sez. RO Foglio 26, Particella n. 1636, Cat. Area Urbana; indirizzo via del Sacro Cuore n. 1 piano T;

Confini particella 1636: via Rosmini, particelle nn. 30, 633, 828; salvo altri più esatti ed attuali;

#### **B- Quota e tipologia del diritto:**

- Proprietà per 22/10000 di **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) – C.F. 03622200966;

#### **Identificati al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: **NORTON S.R.L.** con sede a Milano (Mi) – C.F. 03622200966; proprietà per 22/10000;

COMUNE DI ROVIGO Sez. RO Foglio 26, Particella n. 30

- sub. 316, Cat. F/4 - in corso di definiz.; indirizzo via del Sacro Cuore n. 9 piano T;

- sub. 318, Cat. F/4 - in corso di definiz.; indirizzo via del Sacro Cuore n. 9 piano T;

#### **ALTRI INTESTATI:**

Altieri Mariella nata ad Arquà Pol. il 26/10/1962 CF LTRMLL62R66A435Z; prop. 8/10000

Bortolazzi Alberto nato a Monselice il 20/01/1980 CF BRTLRT80A20F382N; prop. 11/10000

Bortolazzi Alberto nato a Monselice il 20/01/1980 CF BRTLRT80A20F382N; nuda prop. 11/10000

Carlucci Domenico nato a Carovigno il 03/05/1957 CF CRLDNC57E03B809Y; prop. 8/10000

Coop Alleanza 3.0 Società Cooperativa con sede a Castenazo CF 03503411203; prop. 1921/10000

Deltaromi Srl con sede in Grumolo delle Abbadesse CF 01533800387; prop. 17/10000

Dirignani Liliana nata a Monselice il 22/05/1956 CF DRGLLN56E62F382B; prop. 8/10000  
Enel Distribuzione Spa con sede a Roma CF 05779711000; prop. 11/10000  
ICCREA BANCAIMPRESA SPA con sede a Roma CF 02820100580; prop. 30/10000  
KAIDOR S.R.L. con sede a Milano CF 05515060969; prop. 46/10000  
LAGUNA BLU S.R.L. con sede a Rovigo CF 01193670294; prop. 26/10000  
MAD S.R.L. con sede a Rovigo CF 01455760296; prop. 21/10000  
Pulze Luigino nato a Solesino il 11/08/1953 CF PLZLGN53M11I799K; prop. 5/10000  
Pulze Michele nato a Monselice il 17/06/1979 CF PLZMHL79H17F382H; prop. 2/10000  
Pulze Silvia nata a Monselice il 17/11/1980 CF PLZSLV80S57F382C; prop. 2/10000  
Ravagni Raffaele nato a Ferrara il 18/01/1967 CF RVGRFL67A18D548L; prop. 37/10000  
SMACK S.R.L. con sede a Varese CF 02259450126; prop. 18/10000  
Style Moda Diffusion di Albertin Stefano & C. – Snc con sede in Correzzola CF 01413300284; prop. 28/10000  
RELAIS LEASCO SRL sede a Conegliano (Tv) CF 05095970264; prop. 7739/10000  
Zanellato Arleta nata a Solesino il 13/03/1947 CF ZNLRLT47C53I799M; usufrutto 11/10000  
Zatta Alessandra nata a Ferrara il 05/03/1967 CF ZTTLSN67C45D548T; nuda prop. 12/10000  
Zatta Gianni nato a Ferrara il 22/05/1962 CF ZTTGNN62E22D548L; prop. 15/10000  
Zatta Stefano nato a Lendinara il 26/12/1934 CF ZTTSFN34T26E522K; usufrutto 6/10000  
Zerbinati Antonietta nata a Fratta Pol il 11/11/1937 CF ZRBNNT37S51D788O; usufrutto 6/10000

Confini sub 316: subb. 93, 317, 321, part. 1636; salvo altri più esatti ed attuali;

Confini sub 318: subb. 333, 334, 335, 336, vuoto sul 331; salvo altri più esatti ed attuali

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà pertinenti alle unità immobiliari in oggetto sulle parti comuni dell'intero complesso, in particolare:

- sull'area di pertinenza censita nel Catasto Terreni della sezione di Rovigo al Foglio 26 con la particella 30 di mq. 19.086 Ente Urbano e sugli enti comuni non censibili come da allegato elaborato planimetrico depositato in Catasto, oltre alle accessioni, pertinenze, servitù se e come esistenti, reciproche limitazioni derivanti dalla comproprietà di parti, impianti e servizi comuni, convenzioni comunali, atti d'obbligo e servitù di uso pubblico gravanti su aree condominiali.

### **Conformità Catastale:**

Con la scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione dei cespiti in oggetto trova sostanziale rispondenza;

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**A** – porzione di terreno di pertinenza del centro commerciale “Le Torri” classificato area urbana compreso tra l'edificio e via Rosmini avente una superficie catastale di 910 mq sul quale sono stati ricavati marciapiede ed aiuole vincolati ad uso pubblico;

**B** – Corridoio (sub 316) al piano terra e porzione di ballatoio al piano superiore ( sub 318) di uso comune interni al fabbricato a destinazione commerciale, in origine erano classificati come beni comuni non censibili ma poi nel 2010 per ragioni non conosciute, sono stati assegnati in quota di comproprietà ai vari esercizi commerciali che costituiscono il complesso condominiale e sono ancora classificati come beni in corso di definizione.

- Caratteristiche della zona: la zona è collocata in prossimità del centro cittadino ed è ben servita.
- Area urbanistica: il complesso immobiliare sorge in un'area a destinazione residenziale/commerciale/direzionale.
- Caratteristiche zone limitrofe: le zone limitrofe hanno un carattere prevalentemente residenziale/direzionale.

### 3. STATO DI POSSESSO

Trattasi di parti interne ed area esterna pertinenti il complesso commerciale "Le Torri" ad uso comune, funzionali all'attività del centro commerciale che non possono essere posseduti a titolo esclusivo.

### 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 CONOSCIUTE;

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*: ///;

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*: - Convenzione edilizia sottoscritta a favore del Comune di Rovigo con atto autentificato dal notaio Lidio Schiavi di Adria il 16/02/1993 rep. 52550/11863 e trascritta a Rovigo il 22/02/1993 ai nn. 1415/1040 e successiva modifica e integrazione autentificata dal notaio Viscardini di Rovigo il 19/09/2002 rep 105.565 trascritta a Rovigo il 15/10/2002 ai nn. 9453/1398;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Viscardini di Rovigo in data 22/12/1998 rep. 88.223 trascritto a Rovigo il 07/01/1999 ai nn. 83/57;

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*: NON CONOSCIUTE;

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come disposto nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 *Iscrizioni*:

- **Ipoteca giudiziale iscritta al Servizio di Pubbl. Imm. di Rovigo il 10/05/2016 ai nn. 3759 RG / 573 RP;**  
a favore di **ASM ROVIGO SPA**, con sede in Rovigo CF 01037490297, domicilio ipotecario eletto presso avv. Silvia Vidale via L. Caffaratti Rovigo, contro NORTON SRL con sede in Milano CF 03622200966, derivante da atto giudiziario, sentenza di condanna del Tribunale di Venezia rep. n. 4033 del 30/10/2015, gravante sulla particella n. 1636 oltre ad altri immobili; Importo ipoteca: **€ 105.176,00**;

4.2.2 *Pignoramenti*: NESSUNO RILEVATO;

4.2.3 *Altre trascrizioni*:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo il 14/10/2019 nn. 8402 RG / 5720 RP**  
a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO NORTON S.R.L.** contro NORTON S.R.L. con sede a Milano CF 03622200966; derivante da atto giudiziario del Tribunale di Milano del 15/06/2017 Rep.n.512/2017, che colpisce gli immobili in oggetto più altri;

### 5. ALTRE INFORMAZIONI

- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*: ///;

- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: ///;

- *Millesimi di proprietà*: ///;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** gli spazi in oggetto, in quanto aree di uso pubblico, sono accessibili da persone diversamente abili su sedia a ruote;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di spazi condominiali di uso pubblico;

**Attestazione Prestazione Energetica:** ///;

**Indice di prestazione energetica:** ///;

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

#### **Avvertenze ulteriori:**

- l'intero complesso è stato edificato negli anni '90;

- in caso di interventi di manutenzione i proprietari dovranno compartecipare in quota parte alle spese;

- non è stato possibile effettuare verifiche sul corretto funzionamento ed efficienza degli impianti tecnologici e conformità delle parti condominiali.

- Gli immobili in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti, con i patti di cui alla Convenzione per notaio Schiavi di Adria del 16/02/1993 rep. 52550/11863, trascritta a Rovigo il 22/02/1993 ai nn. 1415/1040, coi patti di cui al titolo di provenienza per notaio Enrico Bellezza di Milano in data 11/11/1998 rep. 17900 registrato a Milano il 1/12/1998 al n. 37930 serie 1V e trascritto a Rovigo il 25/11/1998 ai nn. 8822/6029.

Vista la difficoltà ad effettuare approfonditi rilievi sul complesso condominiale, eventuali vizi o difetti qui non rilevati, si intendono compensati con l'abbattimento del valore di stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4. Di tali circostanze è stato tenuto conto nella valutazione che segue.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **A - Provenienza ante ventennio particella n. 1636**

#### **1) titolare/proprietario:**

dal 08/07/2009 all'attualità l'immobile è di proprietà per la quota di 1/1 della Società NORTON S.r.l. con sede in Milano CF. 03622200966 in virtù dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Bellezza Enrico di Milano in data 08/07/2009 rep. 76442/14840 trascritto a Rovigo il 23/07/2009 ai nn. RG 7145 / RP 4188;

#### **2) titolare/proprietario:**

dal 02/08/2002 al 08/07/2009 la proprietà degli immobili per la quota di 1/1 è stata della Società KIN S.R.L. con sede in Roma CF. 07153451005 in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Bellezza Enrico di Milano in data 02/08/2002 rep. 32647/5683 trascritto a Rovigo il 12/09/2002 ai nn. 8483 RG / 5495 RP.

#### **3) titolare/proprietario ante ventennio**

Dal 15/10/1999 sino al 02/08/2002 la proprietà spettava a BAYFRONT

### **B- Provenienza ante ventennio Subb. nn. 316 e 318**

#### **1) titolare/proprietario:**

dal 02/08/2002 la relativa quota di proprietà dei subalterni 316 e 318 (derivanti dall'ex sub 59 – bene comune non censibile) è della società NORTON S.r.l. con sede in Milano CF. 03622200966, in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Bellezza Enrico di Milano in data 02/08/2002 rep. 32647/5683 trascritto a Rovigo il 12/09/2002 ai nn. 8483 RG / 5495 RP da potere di società LEVITICO Srl.

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE relative ad A e B

In termini generali, la costruzione dell'intero complesso immobiliare che contiene l'unità in oggetto, è avvenuta previa demolizione dei preesistenti edifici autorizzata con pratica del 03/06/1993 prot. 4026 U.T. 363/92 e con le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 316 del 03/06/1993 prorogata in data 23/05/1997 prot. 6120;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 221 del 19/12/1997 U.T. 1543/1997 e relativa Variante del 01/06/1998;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 562 del 30/10/2001 (sanatoria parziale);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31 del 29/01/2003 (sanatoria Legge Regionale 61/85);
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 182 del 15/05/2003;
- ABITABILITA' del 04/02/2004 prot. n. 34744;

Con particolare riferimento all'unità in oggetto, l'ultima pratica edilizia rilevata, è:

- Pratica n. 03622200966-12012016-1216-SUAP 3173; protocollo n. 8303 del 17/02/2016 con la quale è stata eseguita una revisione generale di tutti i serramenti a basculante, dell'impianto elettrico con sostituzione dei corpi illuminanti con elementi a led; risanamento per il contenimento e l'eliminazione dell'umidità di risalita; imbiancatura e rifacimento segnaletica.

### 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA di A e B

La conformazione attuale degli immobili trova sostanziale corrispondenza all'ultima pratica edilizia succitata e depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA di A e B

Visto il P.A.T. vigente approvato con D.G.R.V. n. 67917 del 17/04/2012 e successive varianti, gli immobili in oggetto ricadono in **"AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA"**.

Le disposizioni previste per questa Zona sono riportate nelle Norme Tecniche art. e 2.

- *Immobilie soggette a convenzione*: intervento realizzato in Convenzione con il Comune di Rovigo in data 16/02/1993 rep. N. 52.550 del notaio Lidio Schiavi di Adria registrata a Rovigo il 22/02/1993 al n. 129 serie 1 e ivi trascritta il 22/02/1993 ai nn. 1415/1040 modificata ed integrata con atto del notaio Viscardini di Rovigo in data 19/09/2002 rep. 105.565 registrata e trascritta a Rovigo il 15/10/2002 ai nn. 9453/1398 e Atto Unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Viscardini di Rovigo in data 22/12/1998 rep. 88.223 trascritto a Rovigo il 07/01/1999 ai nn. 83/57.

- *Immobilie sottoposte a vincolo di carattere urbanistico*: SI (spazi condominiali vincolati ad uso pubblico)

- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità*: NO

### ESTRATTO P.A.T.



## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

**A** – porzione di terreno di pertinenza del centro commerciale “Le Torri” classificato area urbana compreso tra l'edificio e via Rosmini avente una superficie catastale di 910 mq sul quale sono stati ricavati marciapiede ed aiuole vincolati ad uso pubblico; Il marciapiede è pavimentato con masselli in cemento ed è separato dalla sede stradale con un'aiuola inerbata che fa sempre parte della proprietà.

**B** – Corridoio (sub 316) al piano terra e porzione di ballatoio al piano superiore ( sub 318) di uso comune interni al fabbricato a destinazione commerciale. In origine erano classificati come beni comuni non censibili ma nel 2010 per ragioni non conosciute, sono stati assegnati in quota di comproprietà ai vari esercizi commerciali che costituiscono il complesso condominiale e sono ancora classificati come beni in corso di definizione.

## CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Area urbana part. 1636	Superficie catastale	Circa 910,00	1,00	910,00
B	Corridoio comune p. terra SUB 316	Superficie lorda	Circa 58,00	1,00	58,00
	Ballatoio comune p. primo SUB 318	Superficie lorda	Circa 228,00	1,00	228,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**8.1 Criterio di stima:** I cespiti oggetto di stima, per tipologia e destinazione non hanno uno specifico mercato immobiliare e non possono essere posseduti a titolo esclusivo.

La stima che segue quindi, svolta su richiesta della Curatela, è fatta in termini forfettari attribuendo un valore simbolico a questi immobili solo ai fini procedurali per poter dare opportunità al complesso commerciale di cui fanno parte di poterli eventualmente acquisire a titolo definitivo inserendoli nella gestione ordinaria e liberandoli da intestazioni fittizie e proprietari non attivi.

**8.2 Fonti di informazione:** Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore; è stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Area urbana pertinenziale	Circa 910,00 mq	A corpo	€ 500,00
B	Corridoio comune p. terra SUB 316	Circa 58,00 mq		
	Ballatoio comune primo	Circa 228,00 mq		

**Valore complessivo diritto e quota**

**€ 500,00**

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- € 75,00
Spese di individuazione posto auto secondo planimetria catastale:	- € 0,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 425,00

#### Prezzo arrotondato nello stato di libero: € 400,00 (euro quattrocento/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 12/12/2022

Consulente Tecnico  
arch. Paolo Turra  
(firma apposta digitalmente)



#### Allegati:

- A - copia atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni, );
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D - documentazione fotografica.