

Tribunale di Rovigo

Liquidazione Giudiziale
Petra Impianti S.r.l.

L. G N. 13/2025

Giudice: **Dott. BENEDETTA BARBERA**
Curatore: **Avv. Alessandra Sichirollo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Sacchetto
Codice fiscale: SCCPLA63C19H620E
Partita IVA: 00910880293
Studio in: Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (ro)
Telefono: 0425492967
Fax: 0425492967
Email: geotecnostudio@gmail.com
Pec: paolo.sacchetto2@geopec.it



Beni in **Rovigo (RO)**
Via Stacche n. 9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Magazzini siti in Rovigo Via Stacche n. 9



Quota e tipologia del diritto

1/1 di PETRA IMPIANTI SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01377240294

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rovigo Sezione Urbana RO

Intestazione: PETRA IMPIANTI S.R.L. sede in Rovigo (RO) C.F. 01377240294 proprietà 1/1

- foglio 22, particella 372, Zona Censuaria 1, indirizzo Via Stacche n. 7/C, piano T, , categoria C/2, classe 3, consistenza 98 mq., superficie 110 mq, rendita € 258,13



Identificato al catasto Terreni del Comune di Rovigo Sezione Censuaria Rovigo

- foglio 22, particella 372, qualità ente urbano, superficie catastale 451 mq.

Confini: A nord mappale 420, ad est mappale 589, a sud Via Stacche, ad ovest mappale 583.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel magazzino grande: Tamponamento parziale dei tre portali sul lato sud, con l'inserimento di due porte tagliafuoco ed una porta basculante, aumento dello spessore della muratura perimetrale centrale del lato nord.

Nel Magazzino piccolo: nessuna difformità

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **con con-**

tratto di locazione stipulato in data 01/02/2025 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.

Registrato a Agenzia Entrate di Rovigo il 25/02/2025 ai nn.000914 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/01/2031

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

Si evidenzia che la Ditta fallita ha comunicato al Curatore con raccomandata a mani, il recesso della locazione dell'immobile dalla data del 30-11-2025, per cui nella stima dell'immobile si omette la detrazione per l'occupazione dello stesso.

Si precisa che l'area esterna al momento del sopralluogo era parzialmente occupata da attrezzatura edile di vario genere posata a terra e su scaffali in ferro, infine era presente anche un piccolo box in lamiera zincata vuoto.

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:**

Nessuna.

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

Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro PETRA IMPIANTI SRL; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di Notaio Domenico De Carlo di Rovigo in data 18/11/2016 ai nn. 5119/4181; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 14/12/2016 ai nn. 9977/1770

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro PETRA IMPIANTI SRL; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 24.717,45 ; A rogito di Tribunale di Bologna in data 29/05/2024 ai nn. 1998/2024; Iscritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 17/09/2024 ai nn. 7723/1004

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale - A favore della massa dei creditori contro PETRA IMPIANTI SRL; Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2025 ai nn. 20/2025 itrascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo in data 16/04/2025 ai nn. 3248/2347;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistenti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non esistente

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

Avvertenze ulteriori: Non esistenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

_____ dal 08/07/1988 al 18/11/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sergio Viscardini di Rovigo , in data 08/07/1988, ai nn. 47270 trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 02/08/1988, ai nn. 6126/4473.



Titolare/Proprietario: PETRA IMPIANTI S.R.L. con sede in Rovigo (RO) C.F. 01377240294 proprietà per 1/1 dal 18/11/2016 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio De Carlo Domenico, in data 18/11/2016, ai nn. 5118/4180; trascritto a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rovigo, in data 14/12/2016, ai nn. 9976/6658.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di aver realizzato un magazzino

Oggetto: Sanatoria edilizia

Presentazione in data 31/12/1986 al n. di prot. 00051/87/6535

Rilascio in data 06/07/1988 al n. di prot. 403

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel Magazzino grande: Tamponamento parziale dei tre portali sul lato sud, con l'inserimento di due porte tagliafuoco ed una porta basculante, aumento dello spessore della muratura perimetrale centrale del lato nord.

Nel Magazzino piccolo: nessuna difformità

Regolarizzabili mediante: Pratica di Accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e smi.

Competenze professionali per Pratica di accertamento di conformità, compresa la sanzione ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Zona urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
Zona omogenea:	Fascia di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate.

Descrizione: di cui al punto **Magazzini**

Trattasi di due magazzini posti al piano terra di diverse dimensioni; uno in linea con altri fabbricati e l'altro più piccolo costruito all'interno dell'area cortiliva comune.

Gli immobili sono situati nella zona semicentrale del Comune di Rovigo a circa ml. 1300 dal centro della città, in Via Stacche n. 9, costruiti nell'anno 1958 e mai ristrutturati.

Il magazzino più grande presenta un unico vano al piano terra privo di finestre e con due porte pedonali ed una carraia, mentre quello più piccolo presenta un unico vano al piano terra privo di finestre e con una sola apertura corrispondente alla parete nord del manufatto. I due fabbricati sono inseriti su un unico lotto di mq. 451, con recinzione costituita parte da rete metallica sostenuta da paletti in ferro e parte da piastre e colonne in calcestruzzo prefabbricato, con un unico accesso carraio sul lato sud prospiciente a Via Stacche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di PETRA IMPIANTI SRL- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01377240294



Superficie complessiva di circa mq **451,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1958

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 9; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,17 altezza media quello grande, e ml. 2,50 altezza media quello piccolo.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falda unica** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **muratura in blocchi di cemento** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Infissi esterni tipologia: **assenti**

Infissi interni tipologia: **assenti**

Manto di copertura materiale: **lastre in cemento amianto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo e ghiaio** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **massetto in calcestruzzo armato** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente e porta basculante** materiale: **metallo e legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **pareti** materiale: **intonaco civile e muratura a vista** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **soffitti** materiale: **stuttura portante e copertura a vista** condizioni: **discrete**

Scale posizione: **assenti**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **assente**



Elettrico

tipologia: con canalette fuoritraccia tensione: 230V
condizioni: discrete conformità: da verificare la conformità

Si precisa che l'impianto elettrico non ha un contatore autonomo ed è allacciato all'ufficio dove ha la sede PETRA Impianti S.R.L. di proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino grande	sup reale lorda	92,93	1,00	92,93
Magazzino piccolo	sup reale lorda	15,35	1,00	15,35
Cortile esclusivo	sup reale lorda	342,72	0,03	10,28
		451,00		118,56

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 300,00 per il magazzino grande ed € 250 per quello piccolo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; Ufficio tecnico di Rovigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

8.3 Valuation corpi:

Magazzini.

S Stima con il metodo di costruzione deprezzato € 34.800,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino grande	92,93	€ 300,00	€ 27.879,00
Magazzino piccolo	15,35	€ 250,00	€ 3.837,50
Cortile esclusivo	10,28	€ 300,00	€ 3.084,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 34.800,50

Valore Finale

€ 34.800,50

Valore corpo

€ 34.800,50

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 34.800,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 34.800,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Magazzini		118,56	€ 34.800,50	€ 34.800,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Rapporto di stima L.G. n. 13/2025

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.220,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Detrazione per smaltimento lastre in eternit con montaggio di lastre in lamiera zincata monostrato, ed allacciamento elettrico.	€ -6.800,00
Detrazione per contratto di affitto con scadenza	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 19.780,42

PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO Uno € 20.000,00 (Ventimila/00)

Allegati:

1. documentazione ipotecaria (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza)
2. documentazione catastale (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione varia (contratto di affitto, APE);
5. documentazione fotografica

Pontecchio Polesine 15-09-2025

L'Esperto alla stima
Paolo Sacchetto

