

Tribunale di Rovigo
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

promossa da: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2025 TR. RO**

Giudice Della Procedura: [REDACTED]

Liquidatore Giudiziario: [REDACTED]



**NEGOZIO in Giacciano con Baruchella
Presso Centro Commerciale "IL FARO"**

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Penna

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

NEGOZIO in Centro Commerciale "IL FARO" Giacciano con Baruchella

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE:

Identificativo corpo:

Negoziio [C1] sita in Giacciano con Baruchella (RO) CAP: 45020, presso Centro Commerciale "IL FARO" via Orlando Scavazza n. 1769

Note: Porzione immobiliare di Centro Commerciale con parti comuni

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

1 [REDACTED] - Proprieta' 1/1

-Comune Censuario di Giacciano con Baruchella (Codice: E008)

N. DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO - DATI DI PROVENIENZA

Sezione

Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Cens. Micro	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Rendita
	3	277	90			C/1	4	54 m ²	Totale: 55 m ²		Euro 755,78

Indirizzo VIA ORLANDO SCAVAZZA n. 1769 Piano T

Atto del 01/10/2024 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 11110 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 6111.2/2024 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 08/10/2024

Intestazione:

1 [REDACTED] - Proprietà 7,16/1000

-Comune Censuario di Giacciano con Baruchella (Codice: E008)

N. DATI IDENTIFICATIVI - DATI DI CLASSAMENTO - DATI DI PROVENIENZA

Sezione

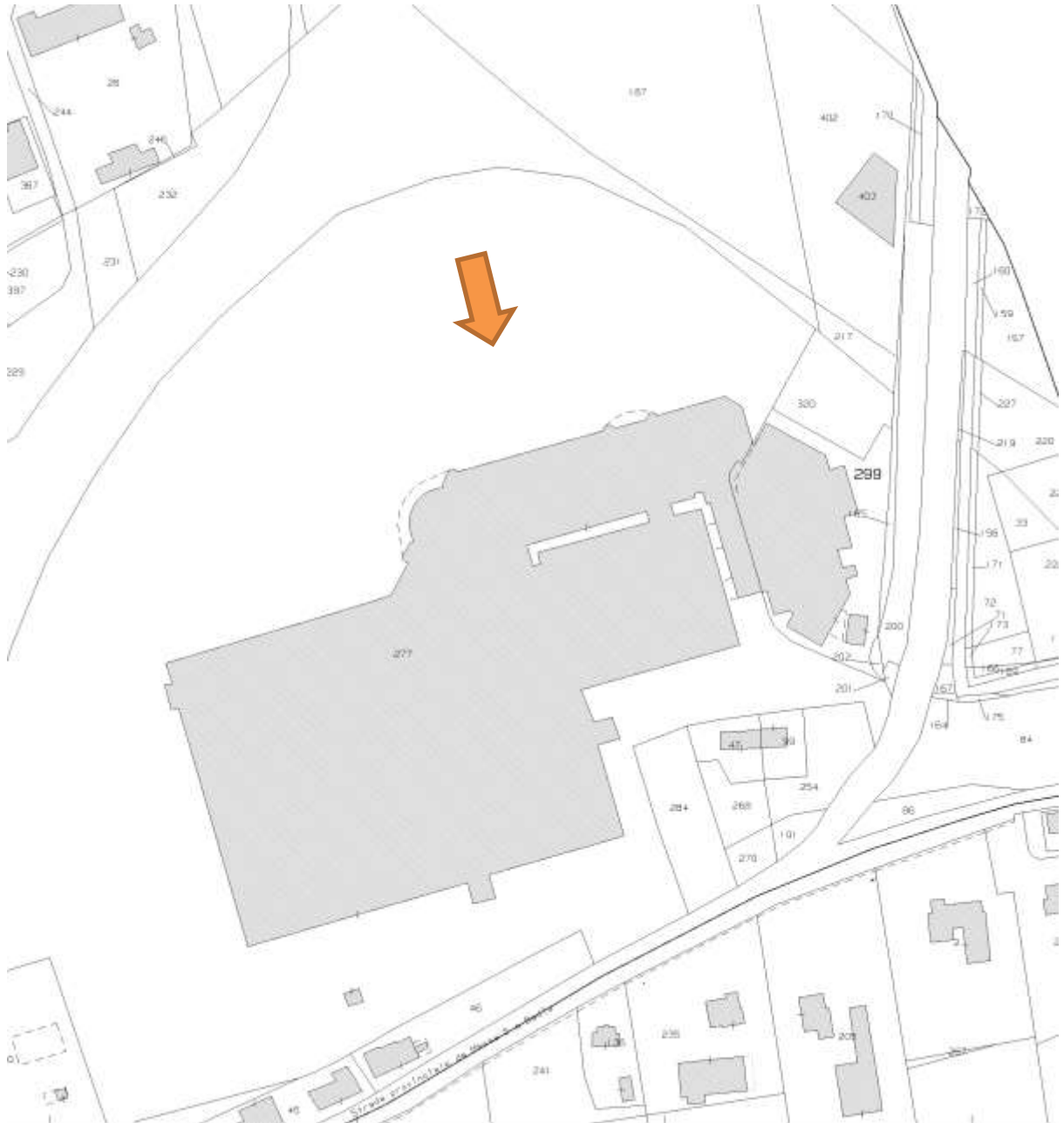
Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Cens. Micro	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Catastale	Rendita
	3	299	1			D/1					Euro 413,1790

Quota di 7,16/1000 (sette virgola sedici millesimi) sul fabbricato destinato a locale pompe e sulle parti e sugli enti, impianti, locali e servizi accessori dell'intero edificio nel quale la consistenza immobiliare sopra descritta è compresa comuni per titolo, uso, destinazione, o per legge, anche ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile e su ogni altra parte comune risultante dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza ed in particolare sugli enti comuni identificati nell'elaborato planimetrico allegato sub.C) all'atto in data 14 novembre 1996 Rep. n.76.548 Notaio [REDACTED] di San Bonifacio, registrato a Soave il 21 novembre 1996 al n.1646 e modificati con atto autenticato in data 12 novembre 2004 Rep. 55.324 Notaio [REDACTED] di Verona .

Catasto Terreni

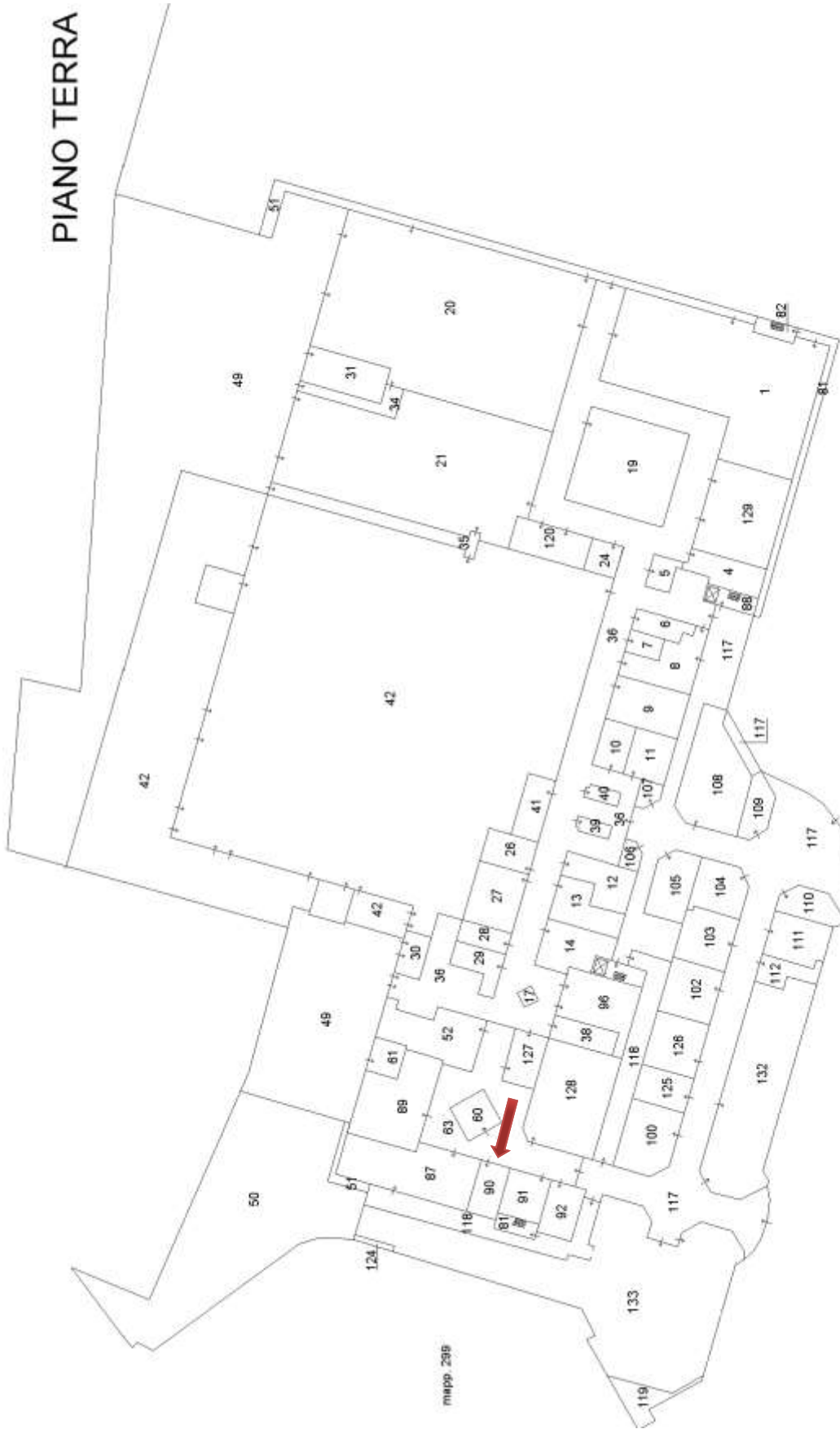
- **NEGOZIO** facente parte del complesso edilizio denominato Centro Commerciale "IL FARO", con sede in Giacciano con Baruchella (RO), Via Orlando Scavazza n.1769, insistente sull'area censita nel Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 3, mappale 277 di mq. 64.083, Ente Urbano .

ESTRATTO di Mappa

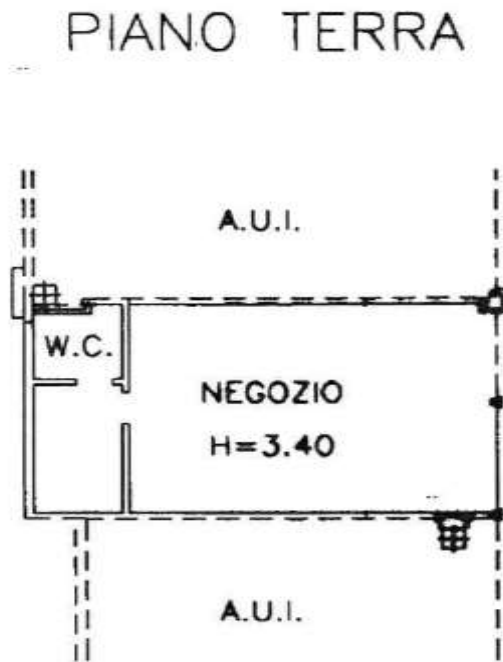


Elaborato Planimetrico Generale con identificazione Subalterni

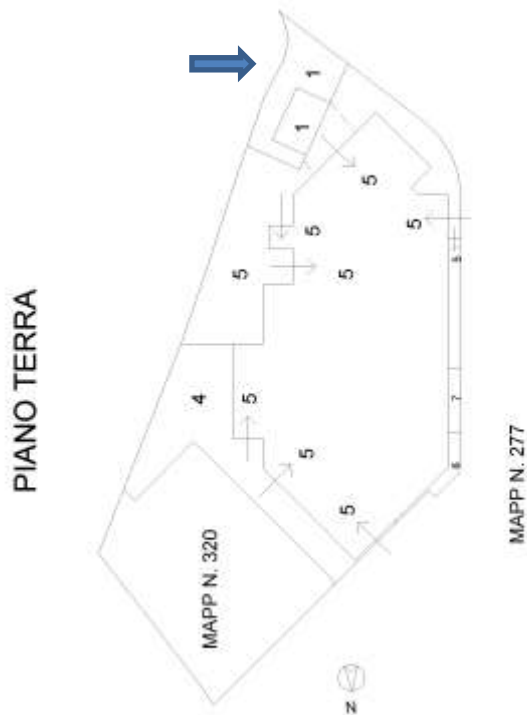
PIANO TERRA



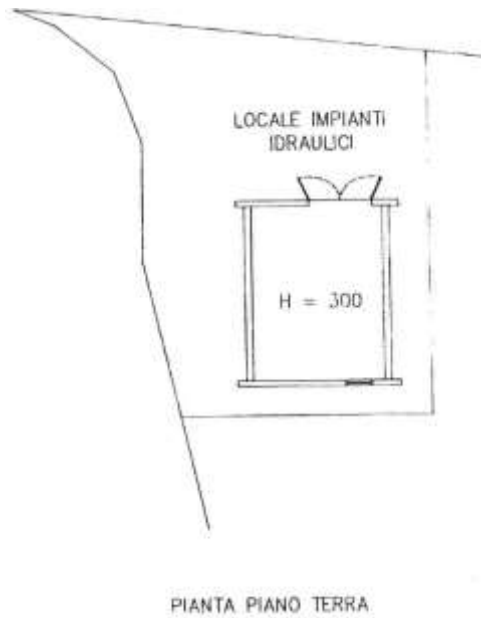
Planimetria CATASTALE NEGOZIO sub 90



Elaborato Planimetrico mappale 299 sub 1 – Locale Impianti COMUNI



Planimetria Locale Impianti Comuni mappale 299 sub 1

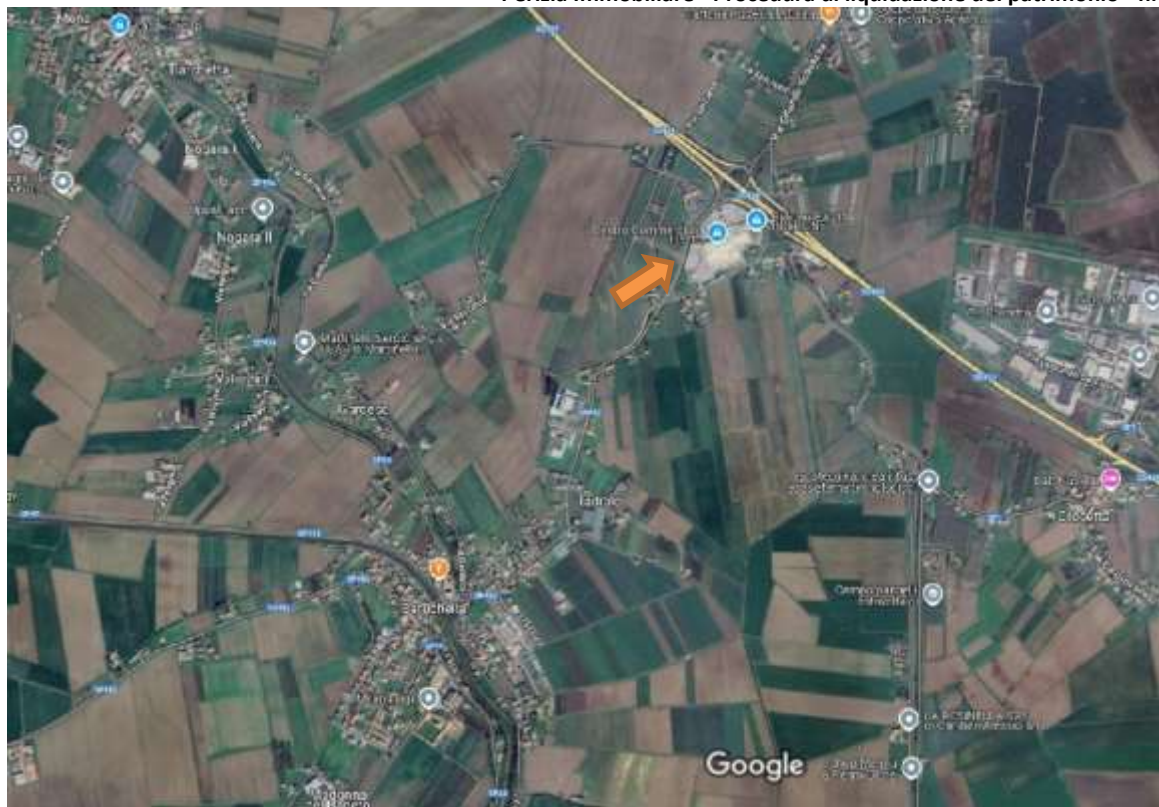


-Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale alle planimetrie presenti all'UTE

SI DICHIARA CHE L'IMMOBILE NON E' DIVISIBILE

2. DESCRIZIONE GENERALE (ZONA):

NEGOZIO all'interno del Centro Commerciale "IL FARO"



Caratteristiche zona: Zona periferica rispetto centro cittadino ma a ridosso della SS 439 "Transpolesana"

Area urbanistica: Centro Commerciale 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: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata Bus

3. STATO DI POSSESSO: 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:

1. ISCRIZIONE del 29/06/2009 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 6072
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 103138/20470 del 23/06/2009
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1168 del 19/12/2014 (PROROGA DURATA)

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

IL CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" è stato attuato secondo un piano di lottizzazione denominato "Centro Commerciale Polifunzionale Polesano Nord" in base alla convenzione stipulata tra il Comune di

Giacciano con Baruchella e la società a responsabilità limitata [REDACTED] con atto in data 14.10.1993 n. 7048 rep. Notaio [REDACTED], registrato a Rovigo il 15.10.1993 al n. 442, ivi trascritto il 19.10.1993 ai nn. 6955 Rg. e 5087 RP., e successivo atto di modifica in data 27.5.1996 n. 14325 di rep. stesso Notaio, registrato a Badia Polesine il 14.6.1996 al n. 224, trascritto a Rovigo il 26.6.1996 ai n.ri 4608 Rg. e 3294 RP .

4.1.4 Altre limitazioni d'uso e obblighi :

Ogni attività del CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" sarà svolta in funzione a quanto previsto dal contratto sottoscritto tra la società promotrice ed il proprietario dell'unità immobiliare e/o operatore della stessa;

- che eventuali variazioni merceologiche rispetto a quanto previsto dal contratto iniziale, dovranno ottenere l'approvazione preventiva da parte della società promotrice durante l'organizzazione del centro e successivamente dal Consiglio di Amministrazione del "Consorzio IL FARO S.R.L." e dal proprietario;
- che è pertanto vincolante il rispetto o la limitazione delle merceologie previste, indipendentemente dall'eventuale maggiore possibilità elencata nelle tabelle merceologiche rilasciate dalle autorità competenti;
- che la licenza di attività commerciale, verrà assegnata al conduttore avente titolo e non potrà essere trasferita all'esterno del centro commerciale, precisando che eventuali trasferimenti interni di attività dovranno essere approvati dal Consiglio di Amministrazione del "Consorzio IL FARO S.R.L.";
- che l'autorizzazione amministrativa (licenza commerciale) è direttamente collegata all'immobile specifico, anche se rilasciata e/o concessa a nome del locatario o del gestore del locale stesso;
- che in caso di chiusura dell'attività commerciale, per termine di locazione, per liquidazione e/o qualsiasi altra causa contingente, la licenza commerciale sarà a disposizione del proprietario dell'immobile che potrà usarla direttamente o potrà trasferirla ad un nuovo operatore commerciale;
- che qualora la cessione dell'attività venga effettuata dal locatario dell'immobile, questa potrà avvenire unicamente con il benestare del proprietario stesso.

La componente si impegna a rendere edotto il Consorzio del presente trasferimento.

OBBLIGHI DA ASSUMERE DI PARTE ACQUIRENTE

La parte acquirente si obbliga, per loro ed aventi causa, ad osservare il Regolamento di Condominio che regola l'immobile di cui trattasi, che trovasi allegato all'atto notaio [REDACTED] dell'11.11.1996 rep. n.72748, registrato a Soave il 9.4.1997 al n.278/1V ed iscritto al Registro delle Imprese di Rovigo in data 23.4.1997 al n.103607/1997.

La parte acquirente si obbliga a tutto quanto concerne la società consortile a responsabilità limitata denominata "Consorzio il Faro S.r.l." avente come oggetto sociale la promozione, lo sviluppo e lo svolgimento coordinato di fasi delle attività imprenditoriali esercitate nel CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" costituita con atto notaio Mastelli di Soave rep. n.72748, registrato a Soave il 9.4.1997 al n.278/1V, obbligandosi per sé e aventi causa ad osservare le disposizioni contenute nello statuto e nel regolamento di gestione interna.

In particolare la parte acquirente, dovrà essere perfettamente a conoscenza e di accettare:

- che tutti gli esercenti attività nelle unità facenti parte del settore commerciale del CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" hanno l'obbligo di iscriversi e di partecipare al "Consorzio IL FARO S.r.l.", ad esclusione degli esercenti le attività di Istituto di credito e di servizio esterno di distribuzione carburanti;
- che tutti gli operatori sono obbligati ad osservare quanto disposto dallo statuto e dal regolamento di gestione interna del "Consorzio IL FARO S.R.L.";
- che gli obblighi contenuti in dette convenzioni devono intendersi trasferiti a ciascuna parte

acquirente e utilizzatrice ed in particolare l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi e di tutti i parcheggi esterni che sarà a carico degli operatori del CENTRO COMMERCIALE "IL FARO";

- che è fatto divieto ai condomini del settore direzionale, e loro inquilini, di apporre sui muri dell'edificio targhe, cartelli ed insegne pubblicitarie, salvo consenso dell'amministratore; per il settore commerciale, l'autorizzazione spetta al direttore del Centro su parere del Consiglio di Amministrazione del "Consorzio IL FARO S.R.L.", previa autorizzazione degli Enti preposti, ad eccezione di quelle già autorizzate dalla società a responsabilità limitata "IL FARO S.R.L." in sede di vendita;
 - che è concessa la facoltà di installare insegne esterne al fabbricato, agli esercenti attività nei lotti A/B1/B2/D/12 (rispettivamente sub. 42/21/20/1/11);
 - che all'esercente l'attività di bar nel "lotto 15" (sub 14) è concessa la facoltà di installare una insegna in prossimità dell'apertura esterna dell'unità stessa;
 - che al personale ENEL è consentito il diritto di passaggio attraverso l'area scoperta annessa all'immobile individuato dal sub 42 al fine di accedere e recedere dal locale cabina ENEL individuato dal sub 30;
- La società acquirente dovrà prendere atto e accettare i vincoli e le limitazioni d'uso come possedute da parte venditrice, in particolare il divieto di sopraelevazione, le riserve d'uso

delle parti comuni, le limitazioni alla destinazione d'uso delle diverse unità immobiliari e quant'altro risultante dai titoli di provenienza che si intende qui richiamato e accettato. In ordine alle spese condominiali si dichiara che alla data del 15/09/2025 arretrati per spese condominiali ordinarie ammontano a € 8.287,93, che saranno corrisposte al "Condominio Il Faro" alla vendita dell'immobile.

Con riferimento alle spese straordinarie, parte acquirente si obbliga al principio dell'effettivo godimento.

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

4.2.1 Iscrizioni: Non rilevate

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 1715
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2933 del 21/01/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2025 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 29/2025 del 19/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla procedura risulta completa .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

pratica n.41/94;

- concessione edilizia di variante in data 23.11.1995 n. 3709 /95 di prot.,
pratica n. 46/95;

- concessione edilizia n. 19/96 nn.4221/96-4222/96 di prot. pratica n. 41/96-42/96 in data 21.8.1996;

- che per il complesso edilizio in oggetto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Giacciano con Baruchella in data 30 settembre 1996 autorizzazione per l'installazione di edicola prefabbricata n. 5042/95 di protocollo e che per lo stesso complesso commerciale sono state presentate al Comune di Giacciano con Baruchella;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 16 agosto 1996 Prot.n. 4291

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 11 ottobre 1996 Prot.n. 5437;
agibilità rilasciata con certificati nn. 5 - 6 - 7 - 8 in data 16.11.1996 e nn. 5 e 6 in data 29.5.1997;

- che per l'ampliamento del centro commerciale il Faro è stata rilasciata dal Comune di Giacciano con Baruchella la concessione edilizia n. 01/04 in data 15 novembre 2004 Pratica edilizia n. 01 anno 2004 e successiva variante D.I.A Prot.n. 8233 in data 2 dicembre 2005 pratica edilizia n. 66 anno 2005;

agibilità rilasciata con certificati Prot.n. 8511-8521 in data 16 dicembre 2005 e Prot.n. 4268 del 28 giugno 2006 (quest'ultima agibilità per la parte non

ultimata del permesso di costruire n. 1/2004);

- che per l'intervento di restauro e risanamento conservativo delle parti comuni con riqualificazione energetica e impiantistica di copertura e galleria è stata presentata al SUAP di Giacciano con Baruchella SCIA in data 3 dicembre 2019 Prot. Supro n. 0333619 cui ha fatto seguito comunicazione di fine lavori in data 27 luglio 2021 Prot. Supro n. 0288832;

- che per garantire una sufficiente disponibilità d'acqua al servizio antincendio del CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" è stata stipulata con il Consorzio di Bonifica Polesine Adige-Canalbianco una convenzione in data 31 luglio 1996, registrata a Rovigo il 6 agosto 1996 al n. 2423 Serie 3

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile : conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile : conforme

Descrizione: NEGOZIO all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano con Baruchella

Negozio all'interno del Centro Commerciale " IL FARO" a Giacciano con Baruchella



Il negozio in oggetto si trova all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano con Baruchella , lungo la SS 439 "Transpolesana" (Rovigo-Verona) posizione come da foto.

Si sviluppa su n. 1piani (PT) della consistenza catastale di mq 54 .

L'altezza dei locali è pari a ml. 3,00 circa dislocati al piano terreno, del complesso "IL FARO" centro commerciale a Giacciano con Baruchella (RO) . E' stato realizzato con sistema edilizio tradizionale industriale, con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati . Il grande spazio che si distribuisce soprattutto orizzontalmente viene utilizzato per la zona commerciale, suddiviso con pareti di cartongesso in locali di varie superfici , mentre le superfici marginali sono utilizzate per zone di servizio . Le strutture portanti di copertura garantiscono tetti con grandi luci e prevedono l'inserimento di lucernari per far filtrare la luce naturale (vedi foto).

Le facciate sono colorate . Le finiture interne , nella maggior parte, sono di tipo "civile": pavimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati.

Tutti gli impianti sono "centralizzati" . Il fabbricato è contornato da un grande parcheggio suddiviso da aiuole . **L'ingresso al fabbricato è conforme per l'accesso dei disabili .**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà di [REDACTED]

Comproprietari:

Quote condominiali parti comuni e servizi del Centro Commerciale

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Stato di manutenzione buono , finiture a civile e impianti del 1993

Impianti: CENTRALIZZATI

Impianti (conformità e certificazioni) del 1993

Destinazione	Parametro	Superficie Catastale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO interno Centro Commerciale "IL FARO"	sup lorda	54,00	1,00	54,00

8. VALUTAZINE COMPLESSIVA LOTTO

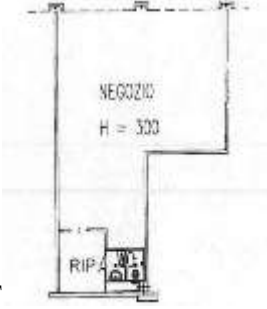
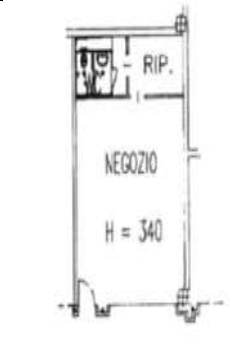

8.1 Criterio di stima:

Per quanto attiene il suo valore in una libera contrattazione, il sottoscritto riassume qui di seguito il valore al quale è pervenuto con metodo sintetico per comparazione . Da informazioni assunte e confronto con unità commerciali dalle caratteristiche simili, contratti di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato interne al Centro Commerciale, ho ricavato, basandomi sulle rilevazioni dei dati economici disponibili, applicando il metodo MCA (metodo di confronto di mercato), un valore immobiliare che posso indicare come il più probabile dell'immobile in oggetto liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per negoziazione per un normale periodo . Nell'indicazione del più probabile valore a base d'asta si è tenuto presente dello stato attuale dell'immobile in oggetto, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, vincoli, pesi, gravami e inefficienze sullo stesso .

8.2 FONTI di INFORMAZIONE

Negozi compravenduti di recente all'interno del Centro Commerciale "IL FARO"

SCHEDA di RILIEVO e CONFRONTO

<p>Per quanto sopra descritto si riporta la scheda di calcolo con immobili oggetto di compravendita dello stesso segmento di mercato, nelle immediate vicinanze, rilevati per il confronto alla data odierna</p>	
<p>Comparabile A UNITA' Commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" con accessori e pertinenze in Giacciano Con Baruchella via Scavazza n. 1769 compravenduta con Atto Notaio Atto del 31/05/2024 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 29281 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3635.1/2024 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 12/06/2024</p>	
<p>Unità commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano con baruchella con accessori, pertinenze e corte in via Orlando Scavazza n. 1769</p> <p>Costruito nel 1993</p> <p>Superficie commerciale Unità mq 91</p> <p>Prezzo € 80.240,00</p>	 <p>Pianta PT</p>
<p>Comparabile B UNITA' Commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" con accessori e pertinenze in Giacciano Con Baruchella via Scavazza n. 1769 compravenduta con Atto del 24/11/2021 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 7731 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7735.1/2021 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 14/12/2021</p>	
<p>Unità commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano con baruchella con accessori, pertinenze e corte in via Orlando Scavazza n. 1769</p> <p>Costruito nel 1993</p> <p>Superficie commerciale Unità mq 57</p> <p>Prezzo € 45.000,00,00</p>	 <p>Pianta PT</p>
<p>Comparabile C UNITA' Commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" con accessori e pertinenze in Giacciano Con Baruchella via Scavazza n. 1769 compravenduta con Atto del 30/06/2016 Pubblico ufficiale ██████████ Sede MESTRE (VE) Repertorio n. 64 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4043.1/2016 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 07/07/2016</p>	
<p>Unità commerciale all'interno del Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano con baruchella con accessori, pertinenze e corte in via Orlando Scavazza n. 1769</p> <p>Costruito nel 1993</p> <p>Superficie commerciale Unità mq 154</p> <p>Prezzo € 175.000,00</p>	 <p>Piano Terra</p>

Scheda Rapporto di Stima

Rapporto di Stima MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Cospresinditi			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	80.240,00	45.000,00	175.000,00	?
Dati DAT (mesi)	15	45	4	0
Superficie principale SUP (mq)	91,00	57,00	154,00	54,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	1,00	1,00	1,00	1,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione STM (n)	3	3	3	3

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	-0,480
p(BAL)/p(SUP)	0,33
Rapporto Complementare AREA/TER	0,30
Costo terrino a nuovo (euro)	10.000,00
- vetustà subject (anni)	0
- vita media (anni)	10
Costo intervento manutenzione (euro)	
- per passare da stato 1 a 2	15.000,00
- per passare da stato 2 a 3	6.000,00
- per passare da stato 1 a 3	21.000,00

INCIDENZA VALORE AREA EDIFICATA

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(../A)	p(../B)	p(../C)
p(DAT) (euro/mese)	3.209,60	1.800,00	7.000,00
p(SUP) (euro/mq)	552,63	552,63	552,63
p(BAL) (euro/mq)	182,37	182,37	182,37
p(SUE) (euro/mq)	13.500,00	13.500,00	13.500,00
p(SER) (euro/n)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p(STM) (euro/n)	21.000,00	15.000,00	0,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

che

Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	80.240,00	45.000,00	175.000,00
DAT (mesi)	48.144,00	81.000,00	28.000,00
SUP (mq)	-20.447,37	-1.657,89	-55.263,16
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00	0,00
STM (n)	-21.000,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	86.936,63	124.342,11	147.736,84

5. SISTEMA DI STIMA

5.1 MATRICE DELLE DIFFERENZE

Unità	Cachibò	Acrizo	Panoramicià
Unità A	1	1	0
Unità B	1	0	-1
Unità C	1	1	-1

5.2 PREZZI TOTALI

Unità A (euro)	86.936,63	euro
Unità B (euro)	124.342,11	euro
Unità C (euro)	147.736,84	euro

5.3 RISULTATI

Valore di stima (euro)	63.541,89	euro
p(APE) (euro)	23.394,74	euro
p(PAN) (euro)	-60.800,21	euro

6. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S (euro) = 63.541,89 euro

8.3 Valutazione corpi:**A. NEGOZIO [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	54,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo in c.t.		€ 64.000,00
Valore corpo		€ 64.000,00
Valore complessivo intero		€ 64.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 64.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negoziario interno Centro Commerciale "IL FARO" a Giacciano Con Baruchella (RO)	54,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00

8 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del Giudice

(min.15%)

€ 54.400,00

8 Prezzo base d'asta del lotto:

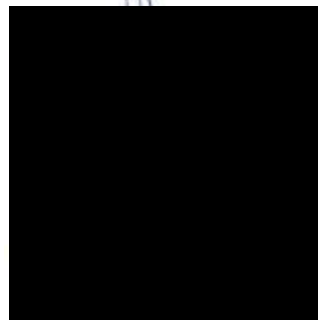
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: in c.t.

€ 55.000,00

Data 03/12/2025

L'Esperto alla stima
Geom. Fabio Penna

10

**ALLEGATI :**

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione urbanistica
- Documentazione RR. II.

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO



INDICAZIONE SUB

Scala 1 : 10

del

Tipo Mappale n.

Dimostrazione grafica dei subalterni



PLAMINETRIA NEGOZIO

ALLEGATO A AL REP.N.11110/9091

Nota presentata il: 22/07/1999 - Data: 24/07/2024 - n. T343345 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO n. 11 n. 687

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOO. BM (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIACCIANO CON BARUCHELLA via O. SCAVAZZA civ. 1769

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

N
SCALA DI 1:200

Foglio di
 Fabbricati - Situazione al 24/07/2024 - Comune di GIACCIANO CON BARUCHELLA (EM) - c. Foglio 3 - Particella 277 - Subalterno 90 -
 A ORLANDO SCAVAZZA n. 1769 Piano T

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia in altri	COM. CATTOLI MILITAZIO [REDACTED]	RISERVATO AL 0821-
Data presentazione: 22/07/1999 Data: 24/07/2024	n. 277 sub 90	

PLANIMETRIA LOCALE IMPAINTI COMUNI

MODULARIO
n. 29/1996/492



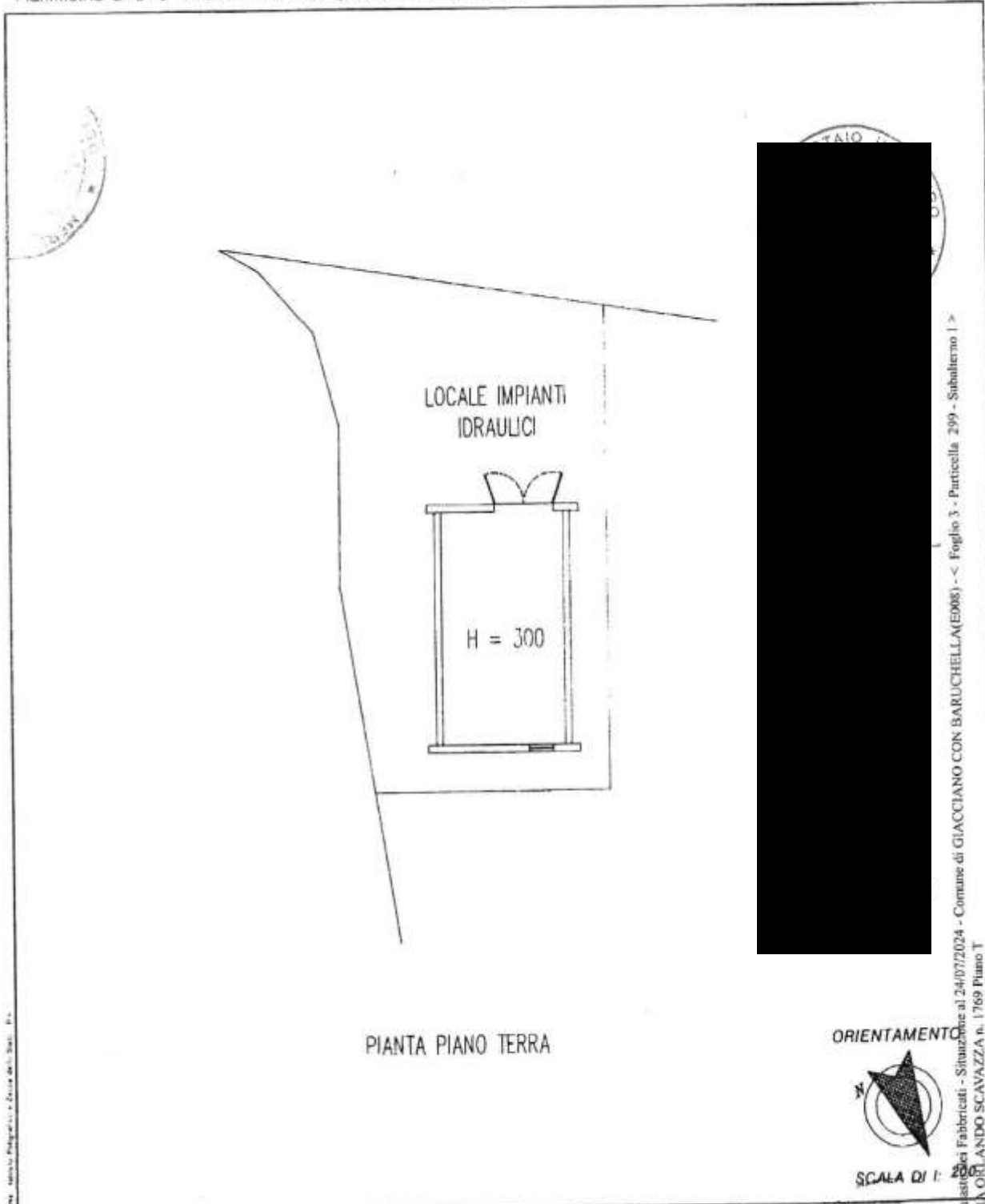
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

LIRE
500

Planimetria di u.c. in Comune di Giacciano con Barilla via 0. Scavazza

CIV. 1769



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2024 - Comune di GIACCIANO CON BARUCHELLA (EM08) - < Foglio 3 - Particella 299 - Subalterno 1 >
VIA ORLANDO SCAVAZZA n. 1769 Piano T

Nota: questo Planimetria è Estratto del Catasto. P. n.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di Variazione
 Data presentazione: 11/11/1996 - Data: 24/07/2024
 Identificativi catastali
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A
 n. 299 sub. 1

Compilate dal Geometra
 (Firma, cognome e nome)
 [Redacted Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
 [Handwritten Signature]

ALLEGATO 3**CERTIFICAZIONE URBANISTICA**

La porzione di fabbricato oggetto della presente perizia è dotata dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità, ai sensi dell'art. 24 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico Edilizio, come risulta dai certificati di agibilità rilasciati dal Comune di Giacciano con Baruchella in data 16 novembre 1996 n.5-6-7-8 e in data 29 maggio 1997 n.5-6 e agibilità rilasciata con certificati Prot.n. 8511-8521 in data 16 dicembre 2005 e Prot.n. 4268 del 28 giugno 2006 (quest'ultima agibilità per la parte non ultimata del permesso di costruire n. 1/2004).

Il complesso edilizio comprendente la porzione oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere di lottizzazione in data 25.2.1994 prot. n. 3139/92 pratica n. 88 a /1993;
- autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere di verde pubblico in data 21.8.1996 prot n. 4165/96 pratica n. 39/96;
- concessione edilizia n. 7/94, n. 4966/93 di prot. pratica n. 66/93 in data 15.4.1994;
- concessione edilizia di variante in data 11.1.1995 n. 3709/94 di prot. pratica n.41/94;
- concessione edilizia di variante in data 23.11.1995 n. 3709 /95 di prot., pratica n. 46/95;
- concessione edilizia n. 19/96 nn.4221/96-4222/96 di prot. pratica n. 41/96-42/96 in data 21.8.1996;
- che per il complesso edilizio in oggetto è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Giacciano con Baruchella in data 30 settembre 1996 autorizzazione per l'installazione di edicola prefabbricata n. 5042/95 di protocollo e che per lo stesso complesso commerciale sono state presentate al Comune di Giacciano con Baruchella;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 16 agosto 1996 Prot.n. 4291
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 11 ottobre 1996 Prot.n. 5437;
- agibilità rilasciata con certificati nn. 5 - 6 - 7 - 8 in data 16.11.1996 e nn. 5 e 6 in data 29.5.1997;
- che per l'ampliamento del centro commerciale il Faro è stata rilasciata dal Comune di Giacciano con Baruchella la concessione edilizia n. 01/04 in data 15 novembre 2004 Pratica edilizia n. 01 anno 2004 e successiva variante D.I.A Prot.n. 8233 in data 2 dicembre 2005 pratica edilizia n. 66 anno 2005;
- agibilità rilasciata con certificati Prot.n. 8511-8521 in data 16 dicembre 2005 e Prot.n. 4268 del 28 giugno 2006 (quest'ultima agibilità per la parte non ultimata del permesso di costruire n. 1/2004);
- che per l'intervento di restauro e risanamento conservativo delle parti comuni con riqualificazione energetica e impiantistica di copertura e galleria è stata presentata al SUAP di Giacciano con Baruchella SCIA in data 3 dicembre 2019 Prot. Supro n. 0333619 cui ha fatto seguito comunicazione di fine lavori in data 27 luglio 2021 Prot. Supro n. 0288832;
- che per garantire una sufficiente disponibilità d'acqua al servizio antincendio del CENTRO COMMERCIALE "IL FARO" è stata stipulata con il Consorzio di Bonifica Polesine Adige-Canalbianco una convenzione in data 31 luglio 1996, registrata a Rovigo il 6 agosto 1996 al n. 2423 Serie 3;
- che l'immobile in oggetto non ha subito modificazioni richiedenti

ALLEGATO 4

NOTE CONSRVATORIA RR.II.



Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2025 Ora 11:06:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. T44475 del 02/12/2025

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/04/1988 al 01/12/2025

Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 31/03/1988

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/04/1988 al 01/12/2025 - Periodo recuperato e validato dal 03/01/1972 al 31/03/1988

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/1994 - Registro Particolare 3021 Registro Generale 4160
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39144 del 06/06/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROVIGO(RO)
SOGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/1994 - Registro Particolare 629 Registro Generale 4161
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39145 del 06/06/1994



Direzione Provinciale di ROVIGO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2025 Ora 11:06:03
 Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T44475 del 02/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ROVIGO(RO)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 885 del 17/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2009.
 Cancellazione totale eseguita in data 14/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/1996 - Registro Particolare 3219 Registro Generale 4496
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 15/03/1996
 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE CONIUGI OMOLOGATO
 Immobili siti in ROVIGO(RO)
 Nota disponibile in formato immagine
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/1999 - Registro Particolare 994 Registro Generale 4917
 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 785/99 del 22/04/1999
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Immobili siti in ROVIGO(RO)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1334 del 06/12/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2000 - Registro Particolare 5161 Registro Generale 7784
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/7 del 08/08/2000
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in ROVIGO(RO)
 Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2003 - Registro Particolare 602 Registro Generale 951
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41238 del 30/12/2002
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in ROVIGO(RO)
 SOGGETTO VENDITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2020 - Registro Particolare 1850 Registro Generale 2725
 Pubblico ufficiale ROVIGO Repertorio 103033/88888 del 14/04/2020
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



Direzione Provinciale di ROVIGO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2025 Ora 11:06:03
 Pag. 3 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T44475 del 02/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

Immobili siti in ROVIGO(RO)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1938 del 12/05/2020

*** NOTA RETTIFICATA

8. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/2020 - Registro Particolare 1938 Registro Generale 2885

Pubblico ufficiale ROVIGO Repertorio 103033/88888 del 08/05/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROVIGO(RO)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1850 del 2020

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2302 del 05/06/2020

9. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2020 - Registro Particolare 2302 Registro Generale 3434

Pubblico ufficiale ROVIGO Repertorio 143454/88888 del 03/06/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROVIGO(RO)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1938 del 2020

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2020 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 3970

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80977/20447 del 19/06/2020

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ROVIGO(RO)

SOGGETTO CESSIONARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2020 - Registro Particolare 2692 Registro Generale 3971

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80977/20447 del 19/06/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Immobili siti in ROVIGO(RO)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2020 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 9370

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5690/4598 del 29/12/2020

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROVIGO(RO)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Direzione Provinciale di ROVIGO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 02/12/2025 Ora 11:06:03
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T44475 del 02/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

-
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/2021 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 1650
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5815/4704 del 15/02/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROVIGO(RO)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2024 - Registro Particolare 5015 Registro Generale 6818
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10961/8960 del 31/07/2024
ATTO TRA VIVI - ATTO RICOGNITIVO DI SOPRAVVIVENZE SOCIALI
Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)
Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2024 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 8342
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11110/9091 del 01/10/2024
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO
Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
16. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2025 - Registro Particolare 5822 Registro Generale 7937
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 29/2025 del 19/05/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 7706 del 01/12/2025
17. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2025 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 10491
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 29/2025 del 19/05/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Immobili siti in GIACCIANO CON BARUCHELLA(RO)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5822 del 2025

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 03/01/1972.

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.