

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Liquidazione Controllata**

contro:



**N. 5/2025**

Giudice: **Dr.ssa Sofia Gancitano**

Liquidatore:  
**Dott.ssa Roberta Osti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO**

**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)



Beni in **Rovigo (RO) loc. Granzette**  
Vicolo Fornace 3c  
**Lotto Unico**

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

**A. Quota di 1/4 di piena proprietà relativa ad un appartamento sito al 2° piano e di un garage al piano terra facenti parte del complesso condominiale denominato "Le Betulle".**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ Proprietà per 1/4

██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ Proprietà per 3/4

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Sez. BP Foglio 11 Particella 732 Sub 7**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,0 vani, Sup cat. 95 mq, Rendita € 322,79

Vicolo Della Fornace 3/c Piano 2

- **Sez. BP Foglio 11 Particella 732 Sub 14**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Sup cat. 15 mq, Rendita € 27,89

Vicolo Della Fornace 3/c Piano T

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI ROVIGO

- **Foglio 11 Particella 732**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.17.00,  
(sedime e corte dell'edificio che ricomprende i beni oggetto di stima)

Coerenze e confini

Sub 7

Est, Sud: spazio aereo su corte comune

Ovest, Nord: altre u.i.

Sub 14

- Nord, Est: altre u.i.

- Ovest: corte comune

- Sud: ingresso condominiale

Salvo altri più esatti ed attuali

### **Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune lievi incongruenze, le quali tuttavia non comportano modifica del classamento e della consistenza (come previsto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del 2010), pertanto, si dichiara la conformità catastale.

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

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/4 di piena proprietà relativa ad un appartamento residenziale con annesso garage facente parte del Condominio "Le Betulle", collocato in località Granzette, nel territorio comunale di Rovigo.

Caratteristiche zona: centro storico

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, ufficio postale, ambulatorio medico, farmacia, centro sportivo, luoghi di culto e di aggregazione, ecc..

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

I beni sono attualmente occupati dal Sig. [REDACTED], quale comproprietario per la quota di 3/4.

Al sig. [REDACTED], quale coniuge superstite in seguito alla morte della consorte [REDACTED], competete altresì il diritto di abitazione che, in ragione dell'età incide in ragione del 35% sul valore complessivo del bene.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici:**

#### *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:**

**- Atto di obbligazione**

Rogito Notaio Tonino Ferrari 05/05/1980 Rep. 29.473

Trascritto a Rovigo 19/05/1980 RG 3131 RP 2447

Mediante il quale il costruttore del fabbricato dichiarava di obbligarsi, come effettivamente si obbligava per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, in osservanza di quanto prescritto dalla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rovigo in data 22/04/1976 n. 6746 PG 521 a destinare in perpetuo ad uso collettivo i portici esistenti nel fabbricato costruito sull'area in Comune di Rovigo, località Granzette, foglio 11 Mapp. 189 (poi frazionato nei mapp. 189 e 732).

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuno

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

**Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata**

a favore della **MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI** [REDACTED]

Contro [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 12 in data 03/03/2025, trascritto a Rovigo in data 24/07/2025 ai nn. R.G. 6476, R.P. 4781

Comprendente la quota di 1/4 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificato al Censuario di Rovigo

NCEU: Sez. BP Fg. 11 P.IIa 732 sub 7, 14

**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 non si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **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:**

- Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. (in particolare, dalla legge 3 agosto 2013 n.90), si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza riferita all'epoca di costruzione del fabbricato e che l'acquirente dovrà tenere conto di tale circostanza.

- Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali, ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile ed eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

A mero titolo informativo, si riporta di seguito la comunicazione fornita dall'Amministratore in data 31/07/2025:

*"Gentile Ing. Enrico Zambon, in riferimento alla sua richiesta le rispondo a fianco delle sue domande:*

*- millesimi di proprietà: LE SPESE SIA ORDINARIE CHE STRAORDINARIE VENGONO RIPARTITE IN PARTI UGUALI TRA I 10 CONDOMINI, QUINDI 100,00 Millesimi*

*- spese medie annue di gestione: LE SPESE MEDIE ORDINARIE SONO DI € 700,00*

*- spese condominiali scadute ed insolute: NESSUNA SPESA CONDOMINIALE INSOLUTA*

*- particolari vincoli e/o dotazioni condominiali NESSUNO*

*- eventuali decreti ingiuntivi a carico del condominio: NESSUNA PRECEDURE IN ESSERE*

*- eventuali spese condominiali straordinarie approvate/deliberate ancora da sostenere (es. per la futura esecuzione di interventi di manutenzione sul condominio): NESSUNA SPESA STRAORDINARIA DELIBERATA, SI STA PROCEDENDO ALLA PRATICA DI SANATORIA PER LA QUALE E' GIA' STATO DATO UN ACCONTO AL TECNICO INCARICATO*

*- certificato di prevenzione incendi in essere (eventuale): NON SOGGETTO*

*Cordiali saluti*

*l'amministratore*

*Geom. Alberto Piva"*

**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 risultano attualmente intestati ai Sig.ri [REDACTED] per la quota di 3/4 e [REDACTED] per la quota di 1/4 avendo ereditato la quota di 1/2 della Sig.ra [REDACTED] (rispettivamente coniuge e madre dei succitati soggetti) deceduta in data 25/04/2013 di cui alla denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Rovigo il 17/05/2013 nn. 372/9990/13, trascritta a Rovigo il 13/08/2013 RG 5978 RP 3859.

Si segnala la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte dei Sig.ri [REDACTED].

Al Sig. [REDACTED], quale coniuge superstite, compete il diritto di abitazione.

I beni originariamente appartenevano ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in ragione di 1/2 ciascuno, avendoli acquistati dal Sig. [REDACTED] (costruttore dello stabile) in virtù dell'atto del Notaio Tonino Ferrari di Rovigo del 13/06/1980 Rep. 29556, trascritto a Rovigo il 25/06/1980 RG 4433 RP 3470

**7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

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

**7.1 Pratiche Edilizie:****1) Licenza Edilizia UT 521/1976**

Tipo Pratica: Licenza Edilizia

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione dei due fabbricati siti in Vicolo Fornace

Autorizzazione: 12/12/1978 PG 6746 UT 521

Abitabilità: 29/05/1980 prot. 4314

**7.2 Conformità Edilizia:**

Per quanto è stato possibile verificare, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per alcune lievi variazioni sulla distribuzione interna dei vani afferente alla traslazione delle pareti divisorie interne.

Premettendo che la regolarizzazione di tali difformità 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 ammonti a € 3.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni – in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti).

Così come riferito dall'Amministratore del Condominio, si segnala altresì che è in corso di definizione la sanatoria edilizia per le parti condominiali dello stabile, relative in prevalenza ai prospetti ed alla distribuzione dei vani garage al piano terra.

**Non si dichiara la conformità edilizia.**

### **7.3 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: PRG – PI

I beni oggetto di stima ricadono in zona B4 residenziale estensiva di completamento

#### **Si dichiara la conformità urbanistica.**

**A. Descrizione: Quota di 1/4 di piena proprietà relativa ad un appartamento sito al 2° piano e di un garage al piano terra facenti parte del complesso condominiale denominato "Le Betulle".**

Trattasi della quota di 1/4 di piena proprietà di un appartamento residenziale situato al secondo piano con annesso garage al piano terra, facente parte di un più ampio edificio denominato "Condominio Le Betulle", edificato nel 1980, sito in località Granzette nel territorio comunale di Rovigo.

L'accesso avviene per mezzo dell'ingresso comune situato nel portico al piano terra del condominio attraverso il quale è possibile accedere al vano scala.

L'unità abitativa di altezza 2,70 metri è composta da ingresso, cucina, soggiorno/salotto, n. 2 vani letto e n. 2 bagni.

L'intero fabbricato è composto da struttura in cemento armato e muratura intonacata e dipinta e solai in laterocemento.

L'unità immobiliare presenta pavimenti parte in legno, parte in ceramica, pareti intonacate e dipinte, con eccezione dei bagni e della parete attrezzata della cucina, dove il rivestimento prevalente è di tipo ceramico.

Si rilevano serramenti interni ed esterni in legno, i secondi dotati di vetrocamera.

Il bene presenta le più comuni dotazioni impiantistiche ed è riscaldato da radiatori a parete alimentati da caldaia a gas ad uso esclusivo.

Al piano seminterrato del condominio è altresì presente un garage esclusivo di circa 20 mq.

La superficie esterna lorda parametrata è di circa 112,00 mq.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite, la quale risulta caratterizzata da una sensibile stagnazione.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite, anche con riferimento all'asking price ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- appartamento con annesso garage in vendita sito in Rovigo Via Chiarugi di cui all'annuncio dell'Agenzia Immobiliare Rovigo Casa, 108 m<sup>2</sup> commerciali, 7 locali, 2 bagni, buono stato, costruito nel 1992, riscaldamento autonomo, sito al primo piano senza ascensore.

- appartamento con annesso garage sito in Rovigo (RO), Vicolo Fornace (ricompreso nel medesimo condominio ove è situato il bene oggetto di stima), di cui all'annuncio dell'Agenzia Immobiliare Tecnocasa, 102 m<sup>2</sup> commerciali, 3 locali, 1 bagno, terrazza e balcone, buono stato, costruito nel 1981, sito al terzo piano senza ascensore.

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 Rovigo, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, asking price come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1, Prezzario Regionale, dati ISTAT.

**A. Valutazione immobile**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente (mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>
Residenziale	112,00	<b>65.344,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.000,00
Riduzione del valore del 35% per diritto di abitazione in favore del Sig. Zanirato Giuseppe	€ 22.870,40
<b>VALORE COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>	<b>€ 39.473,60</b>
<b>VALORE PRO.QUOTA (1/4)</b>	<b>€ 9.868,40</b>
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi (min. 15%)	€ 1.480,26

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.388,14
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 8.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atto di provenienza
- ispezione ipotecaria
- documentazione fotografica
- tabulato di valutazione del bene

31 Luglio 2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

