

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO**

*SEZIONE CIVILE*

---

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

n. 28/2025 rep. gen.

ditta

---

**Giudice delegato: dott. ROSARIO FEDERICO**

Curatore: dott. Carlo Salvagnini

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Casa a schiera di testa sita in loc. Vallese, Strada Cavedon 24, Adria

Rovigo li 03/03/2026

Consulente Tecnico

**ARCHITETTO PAOLO TURRA**

PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale

Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo

Telefono 0425.24864

mail: [turra@projectscarl.it](mailto:turra@projectscarl.it)

## Beni in Comune di Adria, loc. Valliera, strada Cavedon n. 24

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Porzione di testa di edificio a schiera con area scoperta di pertinenza esclusiva;



#### Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED].

#### Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in [REDACTED]

#### COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella n 819 sub 13 Cat. A/2, Cl 2 Cons. vani 4, Rendita € 278,89, Strada Cavedon n 24 p. T-1;

Dati di superficie: Totale 97 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq;

Foglio 21 Particella n 819 sub 4 Cat. C/6, Cl 1 Cons. 27 mq, Rendita € 78,09, Strada Cavedon n 24 p. S1;

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2013, prot. N. RO0054474;

Confini: area di accesso particella 819 subb. 2 e 3, sud particella 819 sub 1; ovest particella 819 sub 10, nord particelle 819 subb. 5 e 14, salvo altri più esatti ed attuali;

#### Nella vendita è compresa:

- quota di comproprietà pari ad 1/8 dell'area adibita a stradello di accesso così distinta in catasto:

#### COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella n 819 sub 1 area urbana di 224 mq, via Cavedon;

- quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C. con particolare riferimento all'area di accesso e all'area sulla quale insiste il fabbricato stesso e quella annessa così distinte in Catasto:

#### COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella 819 sub 2, bene comune non censibile (area di accesso) ai subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 della particella 819;

### **Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI ADRIA SEZ. ADRIA

Foglio 21 Particella n 819, ENTE URBANO di 1.994 mq

Si precisa che esiste vincolo a non subire diversa destinazione per i portici aperti a favore del Comune di Adria stipulato con atto in data 5 novembre 2008 rep. N. 40.871 notaio Penzo Livio di Adria, trascritto a Rovigo il 20/11/2008 ai nn. 11643/6926.

### **Conformità Catastale**

Le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate rappresentano la conformazione dell'immobile alla data del 03/12/2012 e con il sopralluogo eseguito si è riscontrata una sostanziale rispondenza, ad eccezione del garage al piano seminterrato che è stato trasformato in locale di abitazione permanente sostituendo il portone basculante con una porta finestra con telaio in legno a tre ante, ammobiliato e fornito anche di un angolo cottura racchiuso tra due nuove pareti.

Esternamente, in aderenza alla parete est, sino al confine e parallelamente alla strada di accesso agli altri subalterni, sotto il terrazzo del piano rialzato, è stato realizzato con struttura lignea un disbrigo che però risulta essere irregolare, così come la casetta ricovero attrezzi posizionata in prossimità del portone carraio.

Per quanto riportato al successivo paragrafo 7.1 "Conformità edilizia", dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso originaria del garage rappresentata nell'accatastamento, e deve essere rimossa la struttura lignea esterna adibita a disbrigo, così come la casetta ricovero attrezzi.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'abitazione oggetto di stima è porzione di testa di un edificio a schiera costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, così ripartita:

- piano seminterrato: garage di circa 27 mq con altezza interna di circa 2,23 ml, attualmente utilizzato impropriamente come altro vano abitabile;
- piano terra: portico d'ingresso, soggiorno con angolo cottura dotato di terrazzo sul lato est, bagno e ripostiglio;
- piano primo mansardato con solaio in travi di legno a vista, composto da una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio dotato di porta finestra che accede ad un altro terrazzo sempre sul lato est.

L'immobile, che ha una superficie lorda di circa 123 mq, è anche provvisto di area scoperta di proprietà esclusiva sulla quale è stata installata una casetta in legno sul confine a sud per il ricovero di attrezzi ed in parte chiusa sul lato est con una struttura lignea per il ricavo di un disbrigo. All'interno di quest'area è possibile parcheggiare un'auto nella porzione sud-est chiusa da un portone carraio a due ante.

- Caratteristiche della zona: a destinazione residenziale, si trova nella periferia ovest della città di Adria in località Valliera;

- Area urbanistica: l'immobile sorge in area residenziale B classificata nel Piano degli Interventi "B/40";

- Caratteristiche zone limitrofe: presenza prevalente di insediamenti residenziali in contesto rurale.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dal [REDACTED].

#### 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: NESSUNA;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NON RILEVATI;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: NON CONOSCIUTE;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da [REDACTED]

[REDACTED], gravante sulla proprietà per 1/1 degli immobili identificati alla Sez. Urb. AD Foglio 21 Particella 819 Subb. 13 e 4 e proprietà per 1/8 dell'area urbana identificata alla Sez. Urb. AD Foglio 21 Particella 819 Sub. 1,

4.2.2 Pignoramenti: NESSUNO

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Sentenza di apertura di liquidazione Controllata** trascritta a Rovigo il 17/10/2025 ai nn. 8992 RG / 6609 RP

a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Sentenza di apertura di liquidazione controllata – Atto Giudiziario del 02/09/2025 rep. N. 60 gravante sulla proprietà per 1/1 degli immobili identificati alla Sez. Urb. AD Foglio 21 Particella 819 Subb. 13 e 4 e proprietà per 1/8 dell'area urbana identificata alla Sez. Urb. AD Foglio 21 Particella 819 Sub. 1

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Vincolo a non subire diversa destinazione per i portici aperti a favore del Comune di Adria stipulato con atto in data 05/11/2008 rep. 40.871 del notaio Livio Penzo di Adria, trascritto il 20/11/2008 ai nn. 11643/6926.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI

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

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

- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili*: con l'attuale conformazione architettonica l'abitazione non ha i requisiti di accessibilità a soggetto diversamente abile su sedia a ruote. Permette però l'adattabilità con opportune opere di adeguamento;

- *Attestazione Prestazione Energetica*: non presente;

- *Indice di prestazione energetica*: da determinare;

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

- *Avvertenze ulteriori*: al momento l'abitazione non è dotata di garage, essendo stato trasformato ad altro uso, ma è possibile parcheggiare all'interno dell'area cortiliva di proprietà.

Non è stato possibile accertare la conformità e completezza degli impianti tecnologici che allestiscono l'abitazione così come lo stato del manto di copertura e delle strutture in genere.

Essendo gli ambienti arredati, è possibile che alcune anomalie o difetti non siano state rilevate.

Il cespite viene venduto in assenza di garanzie per vizi non rilevati, e come evidenziato, con abusi edilizi da regolarizzare. Di tali circostanze è stato tenuto conto nella formulazione della valutazione che segue.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: provenienza ventennale degli immobili**

- dal **19/04/2013 all'attualità** la piena proprietà degli immobili in oggetto è di [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di atto di compravendita [REDACTED]  
[REDACTED]

- dal **21/02/2008 al 19/04/2013** l'originaria consistenza e conformazione degli immobili – terreno con vecchio edificio - è stata acquistata da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- l'originaria consistenza ed identificazione catastale, in parte è pervenuta a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per sentenza di usucapione [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE**

Pertinenti l'immobile in oggetto, a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale sono state acquisite le seguenti pratiche:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. PC08/000046 prot. N. 24562 del 17/11/2008;**

rilasciato a [REDACTED]

per lavori di costruzione di n. 6 alloggi a schiera in strada Cavedon censuario di Adria Foglio 21 particelle 204-208-299-351-449-491.

- **D.I.A. D piano casa n. 148 prot. 3120 del 14/02/2011;**

rilasciato a [REDACTED]

per lavori di ampliamento di edificio la cui costruzione è stata autorizzata prima del Decreto 31/03/2009.

**- PERMESSO DI COSTRUIRE N. PC08/000046/1 prot. N. 7681 del 22/03/2013;**

rilasciato a [REDACTED]

per lavori di variante al PdiC n. PC08/000046 e alla DIA n. DP-CASA/000148;

**- CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE DEL 23/01/2013;**

rilasciato a [REDACTED]

per sei unità immobiliari a destinazione residenziale e sei garage ubicati nella frazione di Valliera, strada Cavedon n. 24, 26/A, 26/B, 26/C, 26/D, 26/E;

**- S.C.I.A. 13/74 prot. 12926 del 16/05/2013;**

rilasciata a [REDACTED]

per modifiche di un alloggio ad Adria Frazione Valliera strada Cavedon 24;

### **7.1 CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie su elencate, ad eccezione:

- del garage che è stato trasformato in vano abitabile sostituendo il portone basculante d'ingresso con una portafinestra a tre ante ed il ricavo di un angolo cottura, pur non avendo i requisiti dell'altezza minima richiesta di 2,70;
- dell'installazione di una struttura lignea esterna posizionata sul lato est dell'edificio a ridosso del confine, per il ricavo di un locale chiuso ad uso disbrigo e dell'installazione di una casetta per il ricovero attrezzi collocata in prossimità del portone carraio sul lato sud.

*Regolarizzabili mediante:*

Vista l'altezza netta misurata in 2,23 ml, dovrà essere ripristinato l'uso a garage del suddetto locale seminterrato, con la demolizione delle due pareti realizzate per formare l'angolo cottura e la sostituzione della presente portafinestra con un nuovo portone basculante; dovrà essere inoltre rimossa la struttura lignea per il ricavo del disbrigo non autorizzata configurandosi come un aumento di volume privo dei requisiti normativi, così come la casetta per il ricovero attrezzi vicina al portone carraio.

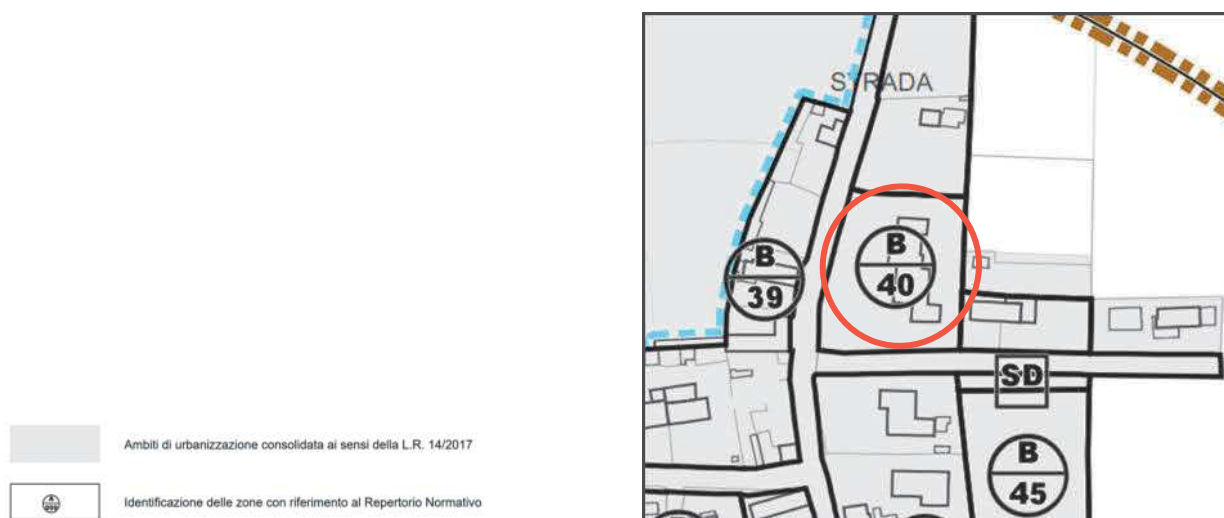
*- Spese di regolarizzazione presunte:*

*Spese presunte per la rimessa in pristino dei luoghi allo stato autorizzato con SCIA 13/74 prot. 12926 del 16/05/2013: € 9.500,00 (salvo diversa quantificazione determinata dalla ditta che eseguirà il lavoro)*

### **7.2 CONFORMITA' URBANISTICA:**

Vista la cartografia del Piano degli Interventi adottato, l'immobile censito al Foglio 21 Particella 819 ricade in "zona residenziale B.

- *Immobilie sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:* SI; vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume da costruire – atto del notaio Ferruccio Castellani del 21/04/1989 registrato a Rovigo il 03/05/1989 al n. 277 mod. 2 vol. 2.
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I.:* SI



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione oggetto di stima è porzione di testa di un edificio a schiera costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, realizzata agli inizi del 2010 è così ripartita:

- piano seminterrato: garage di circa 27 mq con altezza interna di circa 2,23 ml, attualmente utilizzato impropriamente come vano abitabile dotato di angolo cottura;
- piano terra: portico d'ingresso, soggiorno con angolo cottura dotato di terrazzo sul lato est, bagno e ripostiglio;
- piano primo mansardato con solaio in travi di legno a vista, composto da una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio dotato di porta finestra che accede ad un altro terrazzo sempre esposto sul lato est.

L'immobile, che ha una superficie lorda di circa 112 mq, è anche provvisto di area scoperta di proprietà esclusiva sulla quale è stata installata una casetta in legno sul confine a sud per il ricovero di attrezzi, mentre è possibile anche parcheggiare un'auto nella porzione sud-est chiusa da un portone carraio a due ante.

L'ingresso all'abitazione è sopraelevato rispetto al piano stradale ed avviene tramite una lunga scalinata esterna realizzata con ampie pedate fornate con blocchetti in cemento colorato.

Gli spazi interni, che si presentano ben mantenuti, sono ripartiti con tramezze intonacate e le finiture sono di medio livello, costituite da pavimenti in ceramica in tutte le stanze; le porte interne sono in legno tamburato con pannellature cieche di colore bianco; i serramenti esterni sono in legno massello tipo douglas con vetrocamera protetti da tapparelle in pvc.

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati sottotraccia e consistono in impianto elettrico, idrotermosanitario e gas metano. Il riscaldamento autonomo è alimentato da caldaia murale a gas posta sulla parete esterna ad est accessibile dal terrazzo ed ha termosifoni in acciaio.

Esternamente l'edificio necessita di un intervento di pulizia delle facciate.



Piano seminterrato

piano terra

piano primo

## CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Garage piano seminterrato	Superficie lorda	Circa 38,00	0,50	19,00
	Portico piano terra	Superficie lorda	Circa 15,00	0,35	5,25
	Abitazione piano terra	Superficie lorda	Circa 46,00	1,00	46,00
	Poggiolo piano terra	Superficie lorda	Circa 4,68	0,35	1,64
	Abitazione piano primo	Superficie lorda	Circa 38,00	1,00	38,00
	Poggiolo piano primo	Superficie lorda	Circa 4,68	0,35	1,64
<b>TOTALE SUPERFICI</b>			<b>Circa 146,36</b>		<b>111,53</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**8.1 Criterio di stima:** La stima del presente lotto è stata fatta rilevando la superficie commerciale dell'immobile applicando il Sistema Italiano di Misurazione previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e utilizzando il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili al bene in oggetto.

Quindi è stata individuata la recente compravendita di due unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso edificio a schiera di cui è parte l'abitazione oggetto di stima, ed in particolare:

- **Comparabile A:** Porzione di casa a schiera identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Adria Sez. Urb. AD, Foglio 21 Particella 819 Sub. 19, avente una superficie catastale di 108 mq, con garage di pertinenza al piano seminterrato identificato con il Subalterno 9, indirizzo strada Cavedon 26, compravenduta al prezzo di € 160.000,00 con atto del notaio Maria Chiara Guzzon di Adria del 15/05/2025 rep. 15.442 trascritto a Rovigo il 22/05/2025 con RP 3219;

- **Comparabile B:** Porzione di casa a schiera identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Adria Sez. Urb. AD, Foglio 21 Particella 207 Sub. 7 graffata Particella 854 Sub. 1, avente una superficie catastale di 60 mq, con garage di pertinenza al piano terra identificato con la Particella 207 Subalterno 4, indirizzo strada Cavedon snc, compravenduta al prezzo di € 85.000,00 con atto del notaio Giann Enrico Cocito di Adria del 09/02/2024 rep. 19.190 trascritto a Rovigo il 21/02/2024 con RP 995.

Viste quindi le qualità degli immobili succitati con i relativi valori e le caratteristiche dell'abitazione in oggetto, applicati i coefficienti di adeguamento in funzione alla collocazione, vetustà, stato di conservazione e allestimento, si è determinato il valore del "subject" come segue.

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

### 8.3 Valutazione corpi

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	160.000,00	85.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	9	12	0
Superficie Catastale SUP (mq)	108,00	60,00	97,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	36,00	25,00	27,00
Altre superfici (mq) XXX	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3	3

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		126,00
SUP commerciale comparabile A		72,50
SUP commerciale subject		110,50

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		1.269,84
Prezzo medio comparabile B		1.172,41
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		1.172,41

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	-333,33	-177,08
p(SUP) (€/mq)	1.172,41	1.172,41
p(BAL) (€/mq)	351,72	351,72
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	586,21	586,21
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	351,72	351,72
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	586,21	586,21
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	586,21	586,21
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	1.600,00	850,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	160.000,00	85.000,00
DAT (€)	3.000,00	2.125,00
SUP (€)	-12.896,55	43.379,31
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	-5.275,86	1.172,41
XXX (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>144.827,59</b>	<b>131.676,72</b>

PREZZI CORRETTI	144.827,59	131.676,72
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
<b>VALORE ATTESO</b>	<b>€ 138.252,16</b>	

Valore complessivo diritto e quota

€ 138.252,16

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

<b>Riduzione</b> del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	<b>- € 20.737,82</b>
Spese di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	<b>- € 9.500,00</b>

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

Valore della quota di proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.014,34

#### **Prezzo arrotondato dello stato di fatto: € 108.000,00 (euro centoottomila/00);**

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

Rovigo li 03/03/2026

Il consulente  
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 – Pratiche edilizie acquisite;
- E - Documentazione fotografica.