
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Giudiziale

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
N. 11/2026

Giudice: **Dott. Rosario Federico**

Curatore:
Avv. Stefania Traniello

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 2

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
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



Beni in Lendinara (RO)

Via Don Minzoni 3n

Lotto 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un appartamento con garage e area di corte di pertinenza, facente parte di un complesso condominiale composto da 7 unità abitative.**

Quota e tipologia del diritto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 1/1

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI LENDINARA

- **Sez. LE Foglio 13 Particella 1280 Sub 6-7**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Sup cat. 87 mq, Rendita € 309,87 Via Don Giovanni Minzoni 3/N Piano T

- **Sez. LE Foglio 13 Particella 1280 Sub 19**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Sup cat. 25 mq, Rendita € 74,37 Via Don Giovanni Minzoni 3/N Piano T

- **Sez. LE Foglio 13 Particella 1280 Sub 1**, Bene comune non censibile (verde e camminamenti) Via Don Giovanni Minzoni 3 Piano T

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI LENDINARA – SEZIONE DI LENDINARA

- **Foglio 13 Particella 1280**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.18.88

Sedime ed area scoperta dell'intero complesso condominiale che racchiude i beni oggetto di stima

Coerenze e confini:

L'unità di cui al sub 6-7 confina a

- Sud, Ovest: sub 1; - Est: sub 11, 10, 25; - Nord: sub 19, 15

L'unità di cui al sub 19 confina a:

- Nord: sub 20; - Sud: sub 6-7; - Ovest: sub 15; - Est: sub 1

Salvo altri più esatti ed attuali

Nella vendita è compresa la relativa quota di comproprietà ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., pari a 139,609/1000 di competenza dell'appartamento e 7,822/1000 di competenza del garage, su tutti gli spazi, i beni ed enti comuni, comunque denominati, ivi inclusa l'area comune censita al sub 1 meglio identificata nell'elaborato planimetrico e nel relativo elenco subalterni.

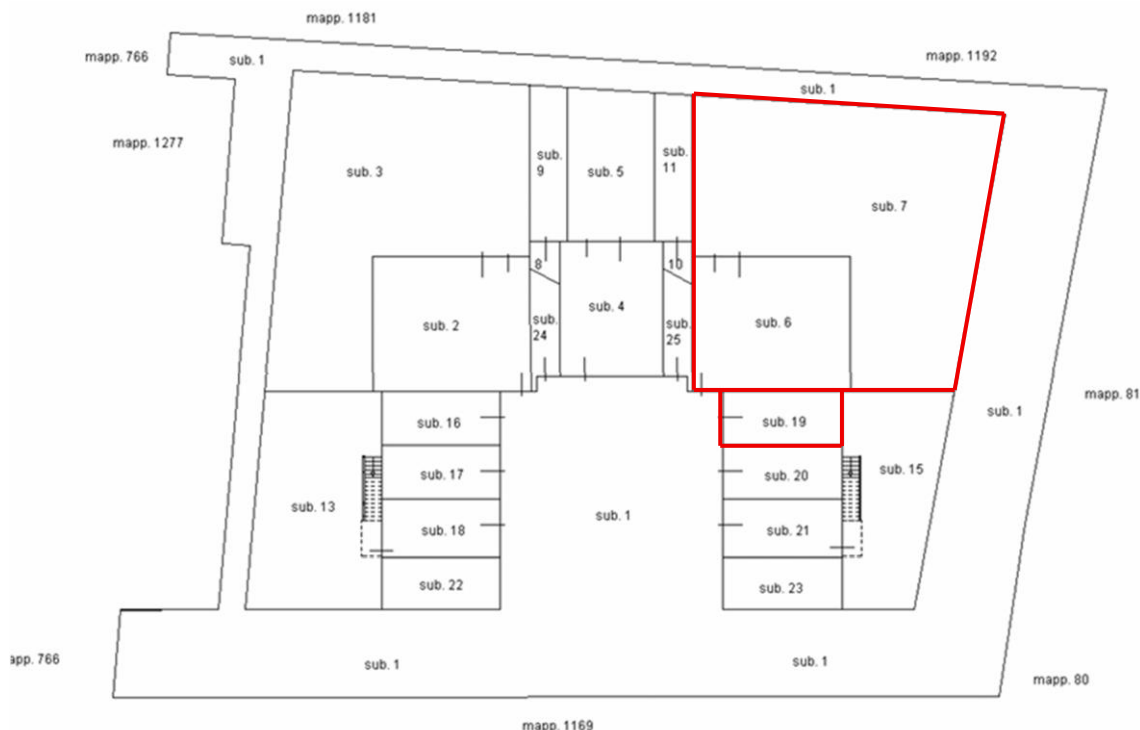


Figura 1: estratto dell'elaborato planimetrico catastale

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per la presenza di una tettoia con copertura fissa in luogo del pergolato rappresentato in planimetria.

Considerato che, per le motivazioni meglio illustrate nel prosieguo della presente relazione, tale opera non risulta suscettibile di regolarizzazione sotto il profilo edilizio, si ritiene necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione della copertura fissa in pannelli sandwich. Dei relativi costi si è tenuto conto in via forfetaria nella determinazione del valore del bene.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un appartamento con garage e area scoperta di pertinenza, facente parte di un più ampio complesso condominiale sito a Lendinara (RO) in Via Don G. Minzoni 3, in una zona residenziale posta a breve distanza dal centro storico comunale.

Caratteristiche zona: semiperiferica di Lendinara (RO) – zona residenziale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, agricola

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti dal Comune di Lendinara, di circa 11.500 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, scuole, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni sono attualmente occupati da xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di proprietaria.

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 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:

- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione di opere di urbanizzazione ad iniziativa privata

A favore del Comune di Lendinara

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Atto del Notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 27/05/2022 Rep. 7309

Trascritto a Rovigo in data 15/06/2022 RG 4983 RP 3597

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

- servitù reciproche di sottoservizi e di accesso per manutenzione meglio indicate a pag. 4 dell'atto di provenienza a rogito del Notaio Amerigo Santoro del 19/10/2023 Rep. 8851:

“La parte venditrice dichiara – e la parte acquirente ne prende atto e accetta – che la manutenzione della rete fognaria, per le parti comuni a più unità immobiliari, è a carico di tutti i comproprietari in parti uguali e le diramazioni delle utenze dai punti di allacciamento fino alle singole unità immobiliari sono interrate attraverso le aree condominiali; a tal proposito la parte acquirente acconsente agli eventuali interventi di riparazione e manutenzione.

La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, che prende atto ed accetta, che le aree scoperte anche esclusive, sono attraversate nel loro sottosuolo dalle condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e dalle condotte di scarico con relativi pozzetti di ispezione a servizio dell'intero fabbricato condominiale e pertanto devono considerarsi costituite le relative servitù reciproche, anche al fine di consentire manutenzioni ed ispezioni"

- vincolo di pertinenzialità relativo all'unità di cui al sub 19 oggetto di stima, meglio indicato a pag. 7 dell'atto di provenienza a rogito del Notaio Amerigo Santoro del 19/10/2023 Rep. 8851:

"La parte acquirente, ai fini delle leggi civili e fiscali ed in particolare ai fini contemplati dall'art. 16 bis del DPR n. 917/1986, dichiara che l'autorimessa di cui al subalterno 19, oggetto di questo atto, è legata da vincolo di pertinenzialità con l'appartamento di cui al subalterno 6"

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale

a favore della **massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di xxxxxxxxxxxxxxxxx**

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 18 in data 11/03/2026, trascritto a Rovigo in data 08/04/2026 ai nn. R.G. 2986, R.P. 2221.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni oggetto di stima identificato al Censuario di Lendinara

NCT: Fg. 13 P.IIa 1280

NCEU: sez LE Fg. 13 P.IIa 1280 sub 6-7, 19

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:

Spese condominiali:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta amministrato da un amministratore condominiale. Pertanto, non è stato possibile acquisire informazioni in merito all'ammontare delle spese condominiali ordinarie, all'eventuale esistenza di morosità pregresse, né alla presenza di spese straordinarie già deliberate o programmate..

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 106280/2023 il quale classifica l'immobile in A4

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:

Si richiamano anche in questa sede le reciproche servitù relative ai sottoservizi e agli accessi per manutenzione, nonché il vincolo di pertinenzialità gravante sul garage, già menzionati in precedenza e più compiutamente descritti nell'ultimo atto di provenienza dell'immobile, che si allega al presente elaborato.

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 sono divenuti in piena proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avendolo acquistato dalla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in virtù dell'atto del Notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 19/10/2023 Rep. 8851, ivi trascritto in data 08/11/2023 RG 9293 RP 6959.

La società venditrice xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx aveva acquistato il terreno sopra il quale ha poi edificato l'edificio condominiale che racchiude i cespiti per mezzo di atto di compravendita per scrittura privata autenticata del Notaio A. Wurzer di Badia Polesine (RO) del 09/09/2005 Rep. 82342, trascritto a Rovigo in data 26/09/2005 RG 10299 RP 5689

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

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

7.1 *Pratiche Edilizie:*

1) **Permesso di Costruire pratica P/21/077**

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Lavori di: progetto per la realizzazione di un fabbricato residenziale costituito da 7 unità abitative

Presentazione: 29/12/2021 prot. 33424/21

Rilascio: 14/06/2022 n. 2742

2) **SCIA in variante**

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Variante di assestamento a fine lavori

Presentazione: 03/08/2023 prot. SUAP 0404593

3) **SCA: segnalazione certificata di agibilità**

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxxxxx

4) **Presentazione: 18/09/2023 prot. SUAP 474414**

7.2 *Conformità Edilizia:*

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie succitate, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari si trovi sostanzialmente rispondente a quanto graficamente rappresentato.

Fa eccezione la struttura originariamente assentita quale pergola, ubicata in adiacenza al lato sud dell'immobile, che risulta essere stata successivamente rivestita mediante pannelli sandwich, configurando di fatto una tettoia.

Tale intervento ha comportato un incremento della superficie coperta e della volumetria rispetto a quanto autorizzato e non risulta suscettibile di regolarizzazione, sia in ragione del superamento dell'indice di edificabilità previsto dalle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, sia in considerazione della presenza del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Si rende pertanto necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione della copertura fissa, al fine di ricondurre l'opera alla configurazione del pergolato legittimamente assentita dal relativo titolo edilizio. Dei relativi costi si è tenuto conto in via forfetaria nella determinazione del valore del bene.

Non si dichiara la conformità edilizia.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

Il complesso edilizio ricade in zona C1/A residenziale di parziale completamento di cui all'art. 29 dell' NTO

Si rileva inoltre il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 per la presenza della fascia di rispetto afferente all'adiacente corso d'acqua Naviglio Adigetto.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/1 di piena proprietà relativa a ad un appartamento con garage e area di corte di pertinenza, facente parte di un complesso condominiale composto da 7 unità abitative.**

Trattasi di un appartamento residenziale con annessi garage ed area scoperta cortilizia, collocato al piano terra di un più ampio complesso condominiale composto da 7 unità abitative, di recentissima edificazione, risalente al 2023, caratterizzato da struttura portante in c.a., tamponamenti verticali in blocchi tipo Poroton, isolati termicamente con pannelli in EPS da 10 cm.

L'accesso all'unità oggetto di stima avviene per mezzo di un cancelletto pedonale collocato su Via Don Minzoni, attraversato il quale, percorrendo il camminamento di uso comune, è poi possibile fare ingresso nell'area scoperta, per poi entrare nell'appartamento.

Il bene, per un'altezza interna di circa 270 cm, risulta composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

I pavimenti, così come i rivestimenti parietali del servizio igienico, sono in gres, le pareti interne sono intonacate e dipinte, mentre all'esterno l'intero complesso condominiale si presenta finito con tonachino.

I serramenti perimetrali sono in PVC con vetrocamera di recente fattura.

La climatizzazione dell'appartamento avviene tramite pannelli radianti annegati a pavimento e termoarredo ubicato nel bagno, il tutto viene alimentato da una pompa di calore splittata composta da unità esterna ed interna a basamento con bollitore ACS incorporato collocata nell'adiacente vano garage.

In copertura è inoltre presente un impianto fotovoltaico della potenza di 1,5 Kwp.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale con annessi garage e area scoperta esclusiva, ubicato al piano terra di un più ampio complesso condominiale costituito da n. 7 unità abitative. Il fabbricato, di recentissima edificazione (anno 2023), presenta struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti verticali in blocchi tipo Poroton e isolamento termico esterno realizzato mediante pannelli in EPS dello spessore di 10 cm.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Don Minzoni attraverso un cancelletto pedonale; percorrendo il camminamento comune si raggiunge l'area scoperta

esclusiva, dalla quale si accede all'abitazione.

L'appartamento, caratterizzato da un'altezza interna di circa 2,70 m, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Le pavimentazioni e i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati in gres porcellanato; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, mentre le facciate esterne del complesso sono rifinite con rivestimento a tonachino.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera di recente installazione.

La climatizzazione invernale è garantita da un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, integrato da termoarredo nel bagno. L'impianto è alimentato da una pompa di calore aria-acqua di tipo split, composta da unità esterna e unità interna a basamento con bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria incorporato, installata nel vano garage adiacente.

In copertura è inoltre presente un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 1,5 kWp.

La superficie esterna lorda del bene, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a circa 77,00 mq

Lungo i lati sud ed est dell'appartamento si sviluppa un'ampia area scoperta esclusiva, adibita a giardino e percorsi pedonali, all'interno della quale è presente anche un piccolo manufatto destinato a ricovero attrezzi.

In adiacenza al prospetto sud è inoltre presente una struttura originariamente assentita quale pergolato, attualmente dotata di copertura fissa realizzata mediante pannelli sandwich, in assenza di idoneo titolo edilizio.

A nord dell'unità abitativa, in posizione centrale e con affaccio sul piazzale comune, è ubicato il garage di pertinenza, posto in adiacenza all'appartamento e collocato nella porzione d'angolo sud della porzione di fabbricato destinato ad autorimesse; lo stesso presenta una superficie di circa 20,00 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 sia con riferimento a recenti compravendite, sia ricorrendo all'*asking price* come da norma UNI 11612:2015 - paragrafo 4.1 ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- appartamento al piano terra con corte esclusiva e garage, sito nel Comune di Lendinara (RO) Via Don Minzoni n. 3/R (medesimo complesso condominiale che racchiude anche il bene oggetto di stima), oggetto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 19/10/2023 Rep. 8848

- appartamento con corte esclusiva, disposto su due piani collegati da scala interna, garage e ripostiglio, sito nel Comune di Lendinara (RO) Via Don Minzoni n. 3/P (medesimo complesso condominiale che racchiude anche il bene oggetto di stima), oggetto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 07/11/2023 Rep. 8906

- appartamento trilocale con posto auto, facente parte di un complesso condominiale composto da 4 unità, sito nel Comune di Lendinara (RO) Via Oslavia Centro

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:

Sono state assunte informazioni presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Residenziale	87,00	150.827,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 22.624,05
---	-------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 128.202,95
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 128.000,00

Allegati:

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- documentazione fotografica
- tabulato di stima

19 Giugno 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

