
Tribunale di Rovigo

Procedura di Liquidazione Giudiziale

Nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. 11/2026

Giudice: **Dott. Rosario Federico**

Curatore:
Avv. Stefania Traniello

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3

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 Dei Marinai 10

Lotto 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Quota di 1/9 di piena proprietà relativa ad una porzione di testa di un fabbricato a schiera con annessi garage e corte esclusiva, il tutto gravato da diritto di abitazione.**

Quota e tipologia del diritto

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/9 bene personale

Altri comproprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 6/9 bene personale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/9 bene personale

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Proprietà 1/9 bene personale

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI LENDINARA

- **Sez. LE Foglio 18 Particella 753 Sub 1**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Sup cat. 156 mq, Rendita € 542,28 Via Dei Marinai 10 Piano T – 1

- **Sez. LE Foglio 18 Particella 753 Sub 2**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Sup cat. 23 mq, Rendita € 72,46 Via Dei Marinai 10 Piano T

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI LENDINARA – SEZIONE DI LENDINARA

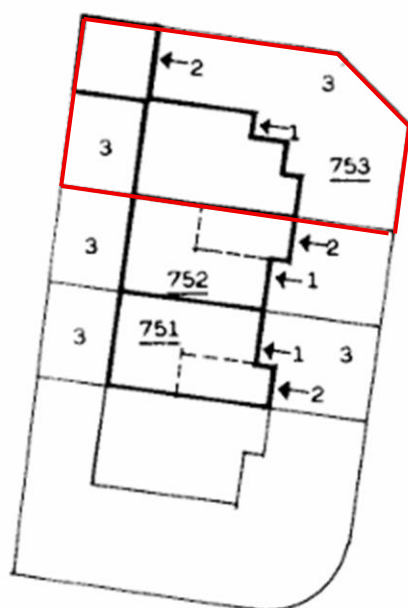
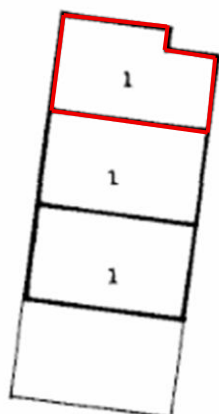
- **Foglio 18 Particella 753**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.03.13

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

Coerenze e confini:

- Nord: mapp. 769; - Sud: mapp. 753; - Est: Via Dei Marinai; - Ovest: mapp. 676

Salvo altri più esatti ed attuali

PIANO TERRAPRIMO PIANOLegenda :

Censuario di Lendinara

Foglio 18

Mappali

751 sub 1 - Abitazione PT-1°

751 sub 2 - Garage PT

751 sub 3 - Bene Comune non censibile

(CORTE) ai Map. 751 sub 1 e 2

752 sub 1 - Abitazione PT-1°

752 sub 2 - Garage PT

752 sub 3 - Bene Comune non censibile

(CORTE) ai Map. 752 sub 1 e 2

753 sub 1 - Abitazione PT-1°

753 sub 2 - Garage PT

753 sub 3 - Bene Comune non censibile

(CORTE) ai Map. 753 sub 1 e 2

Figura 1: 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 le seguenti difformità:

- 1) il bene comune non censibile rappresentato nell'elaborato planimetrico ed identificato come sub 3 non è presente nella banca dati catastale;
- 2) al piano terra dell'abitazione, il locale attualmente adibito a cucina corrisponde al vano catastalmente identificato come ripostiglio;
- 3) sull'area scoperta esclusiva si rileva la presenza di una tettoia addossata al prospetto ovest, con annesso manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi, nonché di un gazebo ubicato in corrispondenza della copertura del garage seminterrato e di un car-port posto in adiacenza al prospetto est;

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 si ritengono regolarizzabili tramite la predisposizione e la presentazione di una pratica di variazione DOCFA i cui oneri e spese presunte (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti) si quantificano in complessivi € 1.500,00.

Diversamente, per le irregolarità di cui al punto 3, per le motivazioni meglio illustrate nel prosieguo della presente perizia con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile, si dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione dei manufatti sopra descritti, del cui costo se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione del bene.

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/9 di piena proprietà relativa ad una porzione di testa di un fabbricato a schiera con annessi garage e corte esclusiva, il tutto gravato da diritto di abitazione, sita a Lendinara (RO) in Via Dei Marinai 10, 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 risultano attualmente occupati dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, comproprietario per la quota di 6/9, derivante dalla quota originaria di 1/2 e dalla successiva acquisizione per successione ereditaria di un ulteriore 1/6 a seguito del decesso della moglie.

Al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, quale coniuge superstite, è riservato il diritto di abitazione che, considerando l'età e l'attuale tasso di interesse legale, incide per il 20% sul valore complessivo dei beni oggetto di stima.

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:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 *Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

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 xxxxxxxxxxxxxxxx**

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

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. 18 P.IIa 753

NCEU: sez LE Fg. 18 P.IIa 753 sub 1, 2

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:

Ai sensi e per gli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima sono dotate della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza risalente all'epoca di edificazione del fabbricato (1990).

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:

Attualmente i beni risultano intestati ai seguenti soggetti:

- xxxxxxxxxxxx, per la quota di 6/9;
- xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/9;
- xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/9;
- xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/9.

Le suddette quote derivano dalla successione legittima della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di 1/2 dei beni, denunciata con successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Badia Polesine in data 09/05/2012 al n. 292/9990/12 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo in data 31/12/2012 ai nn. RG 9635 e RP 6553.

Con riferimento a tale successione, non è stata reperita la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte degli eredi.

In origine, il bene venne acquistato dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, dalla società Immobiliare xxxxxxxxxxxxxxxsrl per mezzo di scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del Notaio A. Wurzer di Badia Polesine (RO) del 04/08/1990 Rep. 31.748 trascritta a Rovigo in data 31/08/1990 RG 6545 RP 4727.

In favore del Sig. xxxxxxxxxxxxxx, quale coniuge superstite e attuale occupante dei beni oggetto di stima, sussiste il diritto di abitazione previsto dalla normativa vigente.

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) Concessione edilizia n. 3056/1989

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxx

Lavori di: costruzione fabbricato per complessivi n. 4 alloggi

Presentazione: 21/03/1989 prot. 3406

Rilascio: 14/07/1989 n. 3056

2) Concessione edilizia n. 3269/1989

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxx

Variante alla C.E. n. 3056/1989

Presentazione: 18/11/1989 prot. 13928

Rilascio 17/05/1990 n. 3269

Abitabilità 25/09/1990 n. 1385

3) CILA AL/15/076

Intestata a: xxxxxxxxxxxxxx

Lavori di: manutenzione straordinaria e di realizzazione di nuovo pergolato con copertura retrattile in tessuto di dimensioni 2,50 x 5,00

Presentazione: 16/07/2015 prto. 14687

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, fatta eccezione per le seguenti difformità:

1) al piano terra dell'abitazione, il locale attualmente adibito a cucina corrisponde al vano identificato come ripostiglio negli elaborati grafici di progetto;

2) in posizione antistante al prospetto est del fabbricato, in luogo del pergolato con copertura retrattile assentito con la CILA 15/076 è presente un car-port in legno con copertura fissa

3) sull'area scoperta esclusiva si rileva la presenza di una tettoia addossata al prospetto ovest, con annesso manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi, nonché di un gazebo ubicato in corrispondenza della copertura del garage seminterrato;

La regolarizzazione della difformità di cui al precedente punto 1 potrà essere regolarizzata per mezzo della predisposizione e presentazione di una SCIA in sanatoria, il cui importo complessivo presunto, per oneri, spese e costi correlati, può essere quantificato in € 3.500,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni - in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti)

Diversamente, le ulteriori difformità di cui ai precedenti punti 2 e 3 non si ritengono sanabili in relazione all'eccessivo incremento di cubatura di tali superfetazioni rispetto all'indice di edificabilità, nonché dal mancato rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati rispetto a quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, Per tali manufatti si ritiene pertanto necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi mediante la loro rimozione.

Dei relativi oneri 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 B2/S residenziale speciale con PUA confermato di cui all'art. 28 dell NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

A. Descrizione: Quota di 1/9 di piena proprietà relativa ad una porzione di testa di un fabbricato a schiera con annessi garage e corte esclusiva, il tutto gravato da diritto di abitazione.

Trattasi della quota di **1/9 della piena proprietà** di una porzione di testa di fabbricato residenziale a schiera, composta da complessivi quattro alloggi, con annessi garage e area cortiliva esclusiva, edificata nel 1990 e ubicata nel Comune di Lendinara, Via dei Marinai n. 10. Sul bene grava il diritto di abitazione in favore dell'attuale occupante.

L'accesso alla proprietà avviene mediante cancelli pedonale e carraio che immettono nella corte esclusiva, dalla quale si raggiunge l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina e lavanderia, mentre il garage di pertinenza è ubicato al piano seminterrato. Al piano primo si trovano due camere singole, una camera matrimoniale con bagno dedicato e un ulteriore servizio igienico.

L'intero complesso a schiera è realizzato con struttura portante in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole.

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in parte in ceramica e in parte in parquet; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione dei bagni, della lavanderia e della parete attrezzata della cucina, dove sono presenti

rivestimenti ceramici.

I serramenti interni ed esterni sono in legno; quelli esterni sono dotati di vetrocamera e presentano scuri anch'essi in legno.

L'immobile è dotato delle ordinarie dotazioni impiantistiche, prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione. Il riscaldamento è garantito da radiatori a parete alimentati da caldaia murale a gas, mentre il raffrescamento avviene mediante impianto a pompa di calore con unità interne di tipo split.

Lungo i lati ovest, est e nord si sviluppa l'area scoperta esclusiva, all'interno della quale insistono alcuni manufatti in legno privi di titolo abilitativo, per i quali si prevede la rimozione ai fini della regolarizzazione dell'immobile.

La superficie esterna lorda parametrata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a circa 185,32 mq e vede l'applicazione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

Destinazione	SEL (mq)	Coeff.	SEL par.(mq)
Locali principali (PT e P1)	160,57	1	160,57
Portico	10,00	0,35	3,50
Terrazzo	25,00	0,35	8,75
Garage	25,00	0,50	12,50
SUP. TOTALE			185,32

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:

- porzione ad uso abitazione ai piani terra primo e garage al piano terra, con area di corte esclusiva di un fabbricato a schiera sito nel Comune di Lendinara (RO) Via Duode 31/6, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Ponzi di Monselice del 22/09/2023 Rep. 167757

- porzione ad uso abitazione ai piani terra primo e garage al piano terra, con area di corte esclusiva di un fabbricato a schiera sito nel Comune di Lendinara (RO) Via Duode 31/1, oggetto di compravendita a rogito del Notaio Amerigo Santoro di Rovigo del 28/09/2023 Rep. 8780

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	185,32	206.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Diritto di abitazione – 20%	€ 41.200,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 5.000,00
VALORE COMPLESSIVO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 159.800,00
VALORE PRO.QUOTA (1/9)	€ 17.755,56
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 2.663,33

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.092,22
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 15.000,00

Allegati:

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

19 Giugno 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

