
Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

della società' [REDACTED]

con sede legale in Ceregnano (RO), Via Trieste n.179

N° Gen. Rep. **31/2024 LIQ. GIUD.**

Giudice Delegato: **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**

Curatore: **Dott.ssa STEFANIA AZZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 02

**Porzione di fabbricato ad uso commerciale, con corte esclusiva e
diritti di proprietà sull'area di pertinenza e poco discosta, sito
in Comune di Ceregnano, Via Trieste n.179**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

Geom. Loris Baldachini
BLDLRS63D30H620F
00816530299
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo
0425 422720
0425 422720
baldachini.loris@gmail.com
loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **Comune di Ceregnano, Via Trieste nn.179**

Lotto: 02

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, con corte esclusiva e diritti di comproprietà sull'area di pertinenza e poco discosta, sito in Comune di Ceregnano, Via Trieste n.179

Quota e tipologia del diritto:

piena ed esclusiva proprietà (1/1) della società

██, con sede in Ceregnano

c.f.: 00017700295

Eventuali comproprietari: nessuno

DESCRIZIONE CATASTALE:

intestazione:

██, con sede in Ceregnano

c.f.: 00017700295 – proprietà 1/1

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CEREGNANO (cod. C500)

Sez. CE, Foglio 17, particella n.:

237 sub.4, Via Trieste n.23, piano T-1, categoria D/8, RC€.4.240,11

A tale unità sono pertinenti:

- la quota di proprietà indivisa pari ad 1/2 (una metà) sull'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Ceregnano sez. Ceregnano al Foglio 17 con la particella n.184 di Ha 0.04.03, RD.Euro 3,33 RA.Euro 2,29;
- i diritti di comproprietà sulla scala di ingresso e l'ingresso comune distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ceregnano sez. CE, Foglio 17 con la particella 237 sub.10 (b.c.n.c.)
- i diritti di comproprietà sull'area coperta e scoperta censita nel Catasto Terreni del Comune di Ceregnano sez. Ceregnano al Foglio 17 con la particella n.237 di Ha 0.19.23, ente urbano.

Confini: Via Trieste, Via Udine, ragon████████████████████. (particella 237/6-12), ragon████████████████████ (particella 252), salvo altri più esatti e recenti.



Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, fatta eccezione per lievi modifiche interne che non incidono nella determinazione del classamento catastale.

Regolarizzabili mediante: redazione delle opportune pratiche DOCFA per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati

Oneri e costi presunti, salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici preposti: **€ 3.000,00** circa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato ad uso commerciale, con corte esclusiva e diritti di proprietà sull'area di pertinenza e poco discosta, sito in Comune di Ceregnano, Via Trieste n.179

Caratteristiche zona: Il territorio del Comune di Ceregnano è ben collegato sia con il capoluogo di provincia, Rovigo, sia con altri capoluoghi della zona. Sebbene il contesto sia prevalentemente agricolo-rurale, sono presenti alcuni importanti siti produttivi del settore siderurgico-meccanico, nonché varie attività artigianali, ivi comprese quelle legate alla produzione del mobile, il cui settore è in crisi da diversi anni. Vi sono varie zone residenziali, anche di formazione relativamente recente.

Area urbanistica: zone residenziali

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: attività artigianali commerciali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: S.P. 4 ,

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali varie, banca, ufficio postale, farmacia, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il complesso è nella libera disponibilità della procedura.

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 rilevate

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



le aree di cui ai mappali 106, 349 e 350 del Foglio 4 ed al mapp.237 del Foglio 17, sono vincolati ad uso parcheggio e verde in virtù dell'atto autenticato nella firma dal notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 16 febbraio 1999 Rep.n.10.963, registrato a Rovigo il 3 marzo 1999 n.157 serie 2^a, trascritto il 16 marzo 1999 ai nn.2132/1466.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- con atto del notaio Pietro Castellani di Rovigo in data 10/02/2000 Rep.n.19133, trascritto a Rovigo il 09/03/2000 nn.2023/1329, 2024/1330, 2025/1331, 2026/1332 e 2027/1333, è stata costituita servitù di fognatura per il collegamento alla rete pubblica di via Dante Alighieri, delle condotte fognarie della porzione di fabbricato in oggetto ed a carico della porzione di fabbricato mapp. 237 sub.6 e, in continuazione, a carico della corte comune mapp. 237 sub.8;

- parte dell'area cortiliva, comprende porzione della particella 327, intestata catastalmente al Demanio Pubblico dello Stato.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 23/05/2024 ai nn. 4229/537

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

nota: si riferisce agli immobili in Ceregnano, Catasto Fabbricati, sez. CE, Foglio 4, particelle 106 sub.5, 106 sub.9, 106 sub.12, 106 sub.13, 349, 350; sez. CE, Foglio 17, particelle 237 sub.4, Catasto Terreni, sez. Ceregnano, Foglio 17 particella 184

4.2.2 Pignoramenti: III

4.2.3 Altre trascrizioni:



- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Rovigo in data 09/08/2024 ai nn. 6996/5155**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nota: si riferisce agli immobili in Ceregnano, Catasto Fabbricati, sez. CE, Foglio 4, particelle 106 sub.5, 106 sub.9, 106 sub.12, 106 sub.13, 349, 350; sez. CE, Foglio 17, particelle 237 sub.4, Catasto Terreni, sez. Ceregnano, Foglio 17 particella 184

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non verificata

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che:

- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti, la vigenza dei certificati di agibilità ed eventuale certificazione prevenzione incendi, dovranno essere verificati a cura dell'acquirente, atteso che non è stata eseguita alcuna verifica specialistica in tal senso;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;



- parte dell'area cortiliva, comprende porzione della particella 327, intestata catastalmente al Demanio Pubblico dello Stato.
- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto;

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura concorsuale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A data antecedente il ventennio, gli immobili in oggetto erano di piena ed esclusiva proprietà dei sigg.:

titolari della ditta “Falegnameria Artigianale di Pavarin Alberto e Adelino Luigi” società di fatto, come tale enunciata all’Ufficio del Registro di Rovigo con atto in data 24/02/1966 n.1373;

-con atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo autenticato nelle firme dal Notaio Ferruccio Castellani di Rovigo il 21 dicembre 1984 Rep. 24498, ivi registrato il 28 dicembre 1984 n.856 serie 2^ e trascritto il 14 gennaio 1985 ai nn. 324/242, gli immobili in oggetto vennero conferiti nella società in nome collettivo [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Ceregno;

- con atto di trasformazione di società in data 31/10/2000 Rep.n.25130 del notaio Pietro Castellani di Rovigo, trascritto a Rovigo in data 12/01/2001 nn.376/268, i beni in oggetto risultano intestati all'attuale proprietaria [REDACTED], con sede in Ceregnano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Ceregno, risulta che per il complesso edilizio in oggetto, sussistono le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia P.G. 587 U.T. 6/1975 del 28/02/1975 e licenza di agibilità in data 25/10/1976;
- licenza edilizia per ampliamento n.14/80 prot.376 del 07/06/1980;
- concessione edilizia a sanatoria n.322 del 08/02/1999;
- concessione edilizia per ristrutturazione n.35/98 del 10/03/1999 e variante n.46/99 del 15/07/1999;
- denuncia di inizio attività edilizia n.44/99 del 29/04/1999;
- denuncia di inizio attività edilizia n.5/2000 del 15/06/2000;
- agibilità parziale in data 26/08/1999;



- agibilità parziale in data 02/02/2001.

7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto trova sostanziale rispondenza agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi suindicati, in considerazione anche di alcune carenze ed incongruenze di quote di misura, fatta eccezione per quanto segue:

- lievi differenze di quote di misura sia interne che esterne;
- diverse partizioni interne;
- modifiche forometriche e prospettiche.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, anche in relazione alle prescrizioni urbanistiche della zona e dei piani attuativi di riferimento, in via assolutamente presunta si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per le opere di ripristino, possa essere indicato in circa:

€ 10.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, alla luce delle valutazioni discrezionali di cui alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la legge 105/2024

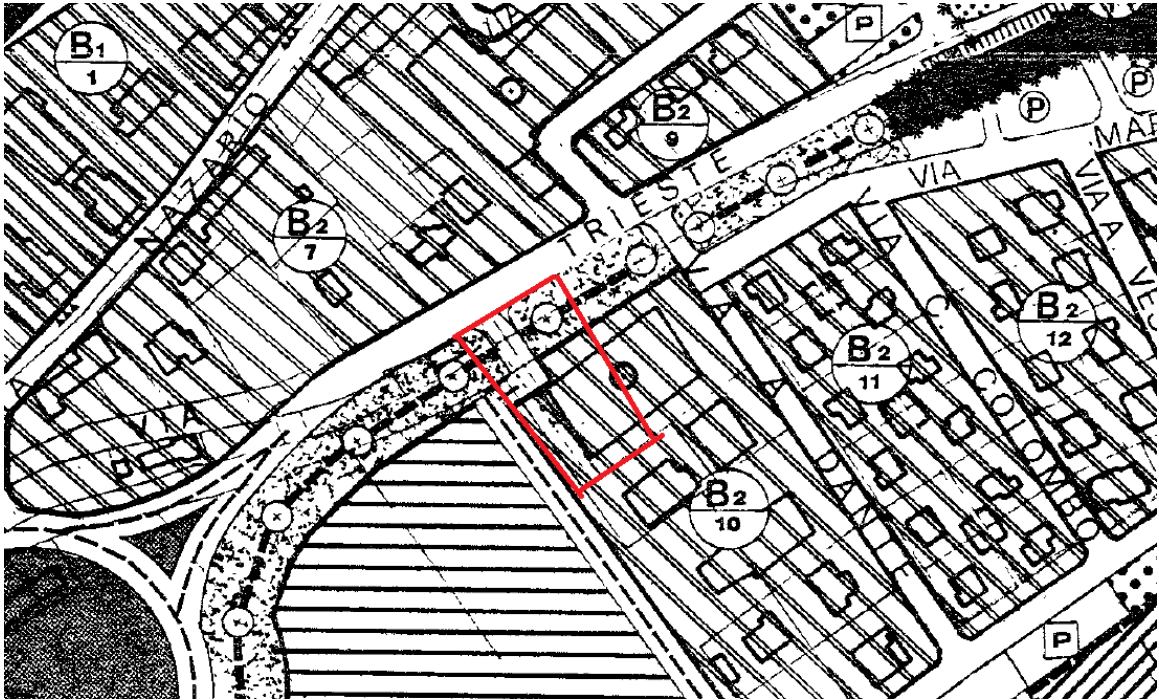
Si evidenzia pertanto che, in relazione alle prescrizioni urbanistiche ed alle modifiche normative, non si può garantire la sanabilità e/o regolazizzazione totale o parziale del fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Il complesso edilizio in oggetto ricade in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente quale Zona B2 – residenziale di completamento, mentre l'area a nord è classificata quale Zona F3a

Le attività ammesse nelle unità in oggetto, dovranno essere compatibili con le prescrizioni urbanistiche previste per tale zona.





ZONA B2 – RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA
DI COMPLETAMENTO



ZONA F3a – FASCIE DI VERDE CON PERCORSO ATTREZZATO (PISTA CICLABILE)
A PIANTUMAZIONE D'ALTO FUSTO

Descrizione sommaria

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale/produttivo con corte esclusiva e diritti di comproprietà sull'area pertinenziale, sito in Comune di Ceregnano, Via Trieste n. 179



Tale porzione di fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituita da un magazzino con accessori e garage al piano terra (superficie lorda ~ mq.552,00) e da un ampio locale per esposizione e vendita di mobili ed arredi al piano primo (superficie lorda ~ mq.535,34), al quale si accede mediante scala esterna con ingresso comune, ma che è pure collegato al piano terra tramite scala interna.

Le altezze utili sono comprese tra ~ m.2,80 e m.3,06 al piano terra e ~ m.2,70/2,74 (sotto il controsoffitto) al piano primo.



L'edificio presenta struttura portante in cemento armato prefabbricato con tamponamenti tradizionali intonacati e tinteggiati, ampie vetrine, serramenti in metallo, pavimentazione in laminato e in ceramica (in cemento nel garage), controsoffitti in cartongesso, ed è

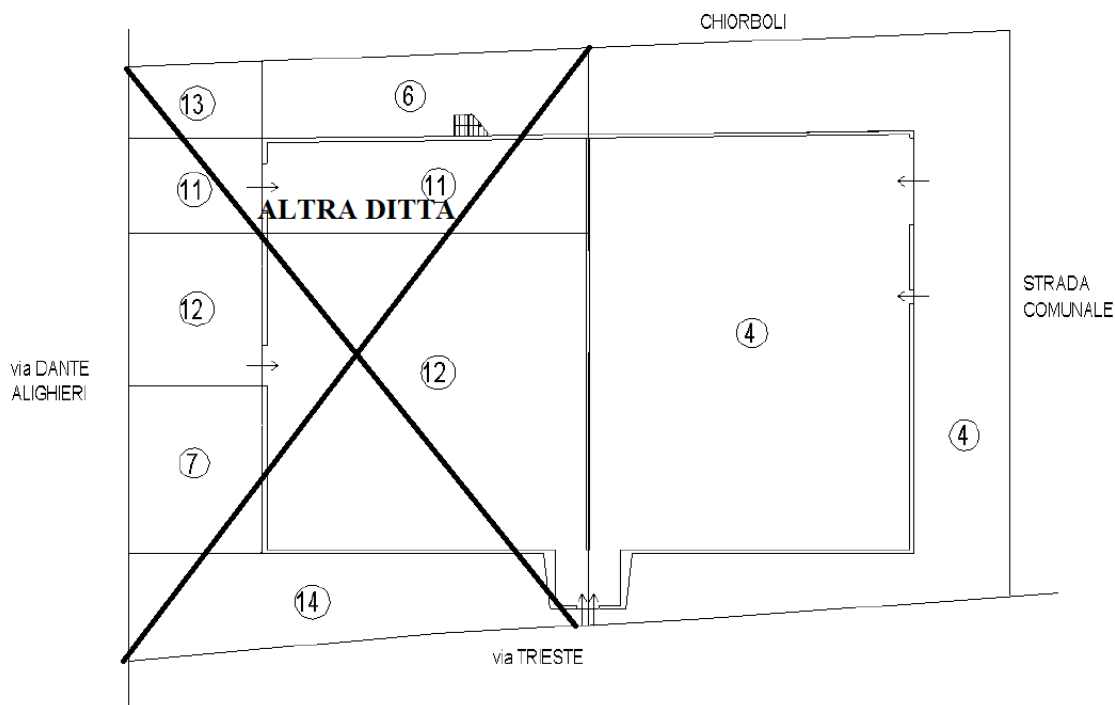


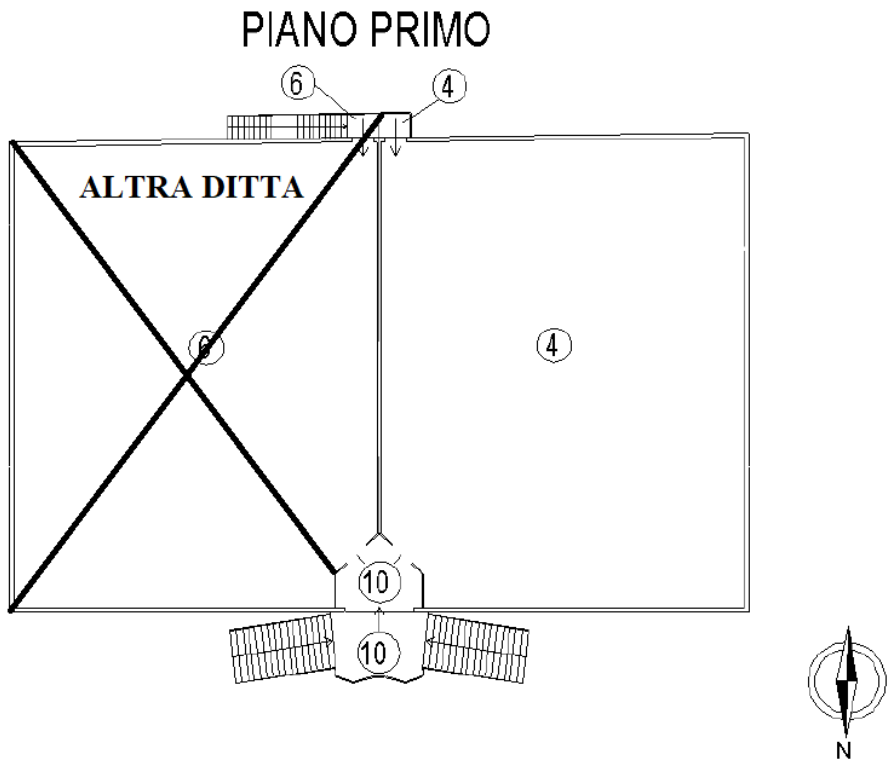
provvisto degli impianti essenziali (idrico, elettrico e di riscaldamento con termoconvettori), da verificare e da adeguare alla normativa vigente.

Il tutto in normali condizioni di conservazione, in relazione alla vetustà ed allo stato d'uso. L'area scoperta è in parte asfaltata e sistemata a percorsi e spazi di manovra, mentre l'area di cui alla particella 184 è in parte interessata dalla rampa/banchina stradale.

Si segnala che i confini in loco, ove materializzati, possono differire dalle risultanze delle mappe catastali, ribadendo che parte dell'area cortiliva ricade su particella intestata al Demanio Pubblico dello Stato.

PIANO TERRA





Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), e la superficie equivalente è stata determinata in base al D.P.R. 138/1998 allegato C

destinazione	Parametro	Superficie lorda (S.E.L.)	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	superficie lorda	552,00	1,00	552,00
Piano primo	superficie lorda	535,34	1,00	535,34

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (che recepisce gli International Valuation Standard - I.V.S., ovvero il complesso di regole uniformi e condivise di natura



metodologica e applicativa), posto che non sono state rilevate sul mercato transazioni immobiliari concluse recentemente ed aventi ad oggetto compendi immobiliari comparabili per caratteristiche tipologiche, destinazione e consistenza al complesso in oggetto, che consentano l'applicazione del metodo MARKET APPROACH, per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull’assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d’uso. L’impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti.

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento prendendo riferimento anche i dati pubblicati da ISTAT e da CRESME RICERCHE S.P.A. con sede in Roma, e tenuto altresì conto dell’incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza e risparmio energetico.

In considerazione del diverso grado di vetustà dei singoli corpi di fabbrica, si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, che tenga altresì conto dell’obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni, nonché delle altre circostanze sopra evidenziate.

La valutazione che segue, comprende il valore dell'area di pertinenza esclusiva, ed è al netto dei costi di cui alle circostanze sopra evidenziate.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Rovigo (Catasto, Servizi di Pubb.Imm., Uff. Registro)

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

A. immobile ad uso produttivo / commerciale con area esclusiva

Stima mediante il metodo “COST APPROACH”

Cost Approach						
DATI		DESCRIZIONE				
superficie lotto [mq]	960	complesso industriale in Ceregnano, Via Trieste n.179				
prezzo unitario terreno [€/mq]	70,00					
Valore terreno	€ 67.200,00					
Rapporto complementare	11,81%					
tipologia di manufatto		Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo
1	piano terra	552,00	400	1,00	400	220.800,00
2	piano primo	535,34	650	1,00	650	347.971,00
Totale costo di costruzione a nuovo						€ 568.771,00



Rapporto di valutazione - L.G. n.31/2024 – Lotto n.2

			%				costo	n	t	deprezzamento	
TIPOLOGIA MANUFATTO 1	Obsolescenza eliminabile *		formula							0,00	
	Opere murarie(€)	60,00%	a				132.480,00	70,00	50,00	94.628,57	OK
	Impianti(€)	10,00%	a				22.080,00	20,00	15,00	16.560,00	OK
	Rifiniture(€)	30,00%	a				66.240,00	30,00	15,00	33.120,00	OK
	Risultato(€)	100,00%					220.800,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		144.308,57	
			%				costo	n	t	deprezzamento	
TIPOLOGIA MANUFATTO 2	Obsolescenza eliminabile *		formula							0,00	
	Opere murarie(€)	50,00%	a				173.985,50	70,0	50,0	124.275,36	OK
	Impianti(€)	10,00%	a				34.797,10	20,0	15,0	26.097,83	OK
	Rifiniture(€)	40,00%	a				139.188,40	30,0	15,0	69.594,20	OK
	Risultato(€)	100,00%					347.971,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		219.967,38	
TOTALE						TOT. DEPREZZAMENTI			364.275,95		
TOTALE						€ 568.771,00	TOT. DEPREZZAMENTI		364.275,95		% DEP.TOT 64,05%

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione, urbanizzazione e simili	3%	€ 17.063,13	€ 6.134,85
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6%	€ 34.126,26	€ 12.269,70
Totale oneri		€ 51.189,39	€ 18.404,55
Profitto del promotore(%)	9%	€ 51.189,39	€ 18.404,55
Costo costruzione		€ 671.149,78	€ 241.304,15
Valore del terreno(€)		€ 67.200,00	€ 67.200,00
Costo di costruzione(€)		€ 671.149,78	€ 241.304,15
diritti su mapp. 184 (a corpo)			€ 1.000,00
Totale (€)		€ 671.149,78	€ 309.504,15

Valore : Euro 309.504,15

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

- € 46.425,62
- Spese, costi ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

- € 13.000,00
- € 250.078,53

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 250.078,53

Arrotondato ad Euro duecentocinquantamila/00 € 250.000,00

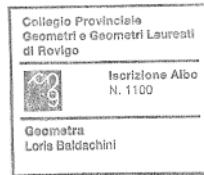
- Allegati:
- A - copia atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali e elaborato planimetrico);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia titoli edilizi.

Rovigo, 17/03/2025





valutatore qualificato
Recognised European Valuer
REV-IT/CNGeGL/2021/28
valutatore certificato UNI
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016
N° Reg.: 0178VI



Il consulente estimatore
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

