

## **Tribunale di Rovigo**

**Liquidazione Giudiziale**

**Petra Impianti S.r.l.**

**L.G. N. 13/2025**

**Giudice: Dott.ssa PIA TODISCO**

**Curatore: Avv. Alessandra Sichirolo**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
RETTIFICATO  
Lotto 004**

**I.V.G.**

**Esperto alla stima:** Geom. Paolo Sacchetto  
**Codice fiscale:** SCCPLA63C19H620E  
**Partita IVA:** 00910880293  
**Studio in:** Via Roma 323 - 45030 Pontecchio Polesine (RO)  
**Telefono:** 0425492967  
**Fax:** 3286993856  
**Email:** geotecnostudio@gmail.com  
**Pec:** paolo.sacchetto2@geopec.it

Beni in **Granze (PD)**  
Via della Liberta' 19

**Lotto: 004**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: Bilocale con garage sito in Granze (PD) Via D'Azeglio n. 19



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Granze**

Intestazione: Proprietà per 1/1,

- foglio 3, particella 94, subalterno 7, indirizzo Via della Liberta', piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie 51 mq., rendita € 201,42

Millesimi di proprietà di parti comuni: quota proporzionale di parti comuni non censibili come previsto dagli art. 1117 e segg. c.c..

Confini: A nord sub 6 ad est e sud vuoto su sub 1 e 17, ad ovest sub 8.

- foglio 3, particella 94, subalterno 13, indirizzo Via della Liberta', piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq., superficie 16 mq., rendita € 25,56

Confini: A nord sub 12, ad est sub 17 a sud sub 14, ad ovest sub 1.

-foglio 3, particella 94, subalterno 1, categoria bcnc a tutti i sub. (rampa e corsia box, cortile esterno, vano scala e disimpegni).

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Granze Sezione Censuaria Granze**

- foglio 3, particella 94, qualità Ente Urbano, superficie catastale 822 mq.

Confini: A nord mappale 154, ad est Via della Libertà, a sud mappali 95 e 306, ad ovest Via Vittorio Alfieri e mappale 224.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Bilocale: nella stanza da letto manca la finestra sul lato sud.

Garage: L'altezza del locale di progetto è di ml. 2,40, mentre quella rilevata è di ml. 2,22.

Regolarizzabili mediante: Le irregolarità riscontrate non incidono nella modifica del calcolo della rendita catastale.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** \_\_\_\_\_, con contratto di locazione stipulato in data 12/03/2015 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

Registrato a Agenzia Entrate di Padova Uff. Territoriale di Este il 24/03/2015 ai nn.712 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 14/04/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.**

**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:* Nessuna

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

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 265.000,00; Importo capitale: € 175.000,00; A rogito di Notaio Federico Crivellari in data 10/07/2019 ai nn. 5494/4220; Iscritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 12/07/2019 ai nn. 4008/568

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 24717,45; A rogito di Tribunale di Bologna in data 29/05/2024 ai nn. 1998/2024; Iscritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 06/11/2024 ai nn. 5831/759

**4.2.2 Pignoramenti:** Nessuna**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- Sentenza di apertura liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro \_\_\_\_\_ rogito di Tribunale di Rovigo in data 31/03/2025 ai nn. 20/2025 trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este in data 29/04/2025 ai nn. 2433/1763;

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:** Nessuna.**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 390,00 annue (per spese comuni compresa manutenzione del verde).

Trattandosi di condominio con poche unità, non c'è Amministratore e le spese vengono regolate dai residenti di comune accordo.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D come da ultimo attestato n. 87177/2014 del 30.05.2014

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presenti

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

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

con sede in \_\_\_\_\_

dal \_\_\_\_\_

05/12/2000 al 21/11/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. di Sante, in data 05/12/2000, ai nn. 69364; trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 15/01/2001, ai nn. 159/111.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_, sede in \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 dal 21/11/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Federico Crivellari, in data 21/11/2014, ai nn. 1892/1403; trascritto a Agenzia delle Entrate di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare di Este, in data 25/11/2014, ai nn. 5046/3663.  
 Note: Nell'atto è indicato che vengono compravendute in quota proporzionale le parti comuni non censibili, quali cortile e scala BCNC Sub 1, comuni all'intero fabbricato nonché l'area coperta, le strutture portanti, le condotte di scarico, i pozzi di raccolta delle acque bianche e nere, il tetto e quant'altro previsto dagli artt. 1117 e segg. c.c...

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato residenziale e ambiti direzionali.

Presentazione in data 27/10/2000 al n. di prot. 5401

Rilascio in data 18/12/2000 al n. di prot. 30/2000

Numero pratica: 2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Trattasi di demolizione di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 30/2000 "Ristrutturazione ed ampliamento"

Presentazione in data 15/02/2001 al n. di prot. 943

Numero pratica: 3

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivita' Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 30/2000

Presentazione in data 29/08/2001 al n. di prot. 4662

Abitabilità/agibilità in data 11/12/2001 al n. di prot. 23/2001

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Bilocale:

nella stanza da letto manca la finestra sul lato sud, come indicato nel disegno di progetto, per cui il locale non possiede i requisiti igienico-sanitari per essere utilizzato come stanza da letto.

Garage:

L'altezza del locale di progetto è di ml. 2,40, mentre quella rilevata è di ml. 2,22.

Regolarizzabili mediante:

Bilocale:

Apertura della finestra come da Progetto, per poter utilizzare il locale come stanza da letto.

Demolizione della muratura per la realizzazione della finestra, fornitura e posa del davanzale in marmo, dell'intonaco nelle spallette perimetrali, del serramento in legno con vetrocamera e dello scuro in legno come quelli esistenti.: € 2.500,00

**Garage:**

Pratica di Accertamento di conformità ai sensi della legge 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Difformità di altezza

Competenze professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, compresa la sanzione edilizia ed i diritti di segreteria, salvo il conguaglio al momento della presentazione della pratica € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Zona urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO DEGLI INTERVENTI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 25 Del 23-09-2022
Zona omogenea:	B residenziale di completamento totalmente edificata.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi norme tecniche allegate

Descrizione: di cui al punto **Bilocale con garage**

Trattasi di un Bilocale inserito in un condomino a forma quadrata costruito nel 2001 e disposto su 4 livelli, composto da sei Bilocali, un ambulatorio dentistico, sette garage al piano interrato, con parte di cortile esclusivo e parte comune.

L'immobile è situato nella zona centrale del Comune di Granze, prospiciente Via della Libertà e con ingresso su Via D'Azeglio n. 19.

L'unità immobiliare è posta al secondo piano ed il garage al piano interrato ed è così composta: ingresso-angolo cottura-pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno e letto da due persone.

Il condominio è inserito su un lotto di mq. 822, recintato parzialmente con muretto in calcestruzzo e sovrapposti pannelli grigliati zincati e verniciati, con cancelli pedonale e carraio su Via D'Azeglio e Via Vittorio Alfieri.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **66,94**

E'posto al piano: secondo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,71 per l'appartamento e ml. 2,22 per il garage.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>calcestruzzo armato e laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>metallo verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>scuri</b> materiale protezione: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non visibile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco civile tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura e bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna comune a tutti gli appartamenti</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare la conformità</b>

Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e rame</b> condi- zioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare e verificare</b> <b>la conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete</b> <b>comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e</b> <b>polipropilene</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verifi-</b> <b>care la conformità e collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di di- stribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in allu-</b> <b>minio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da verificare la</b> <b>conformità</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bilocale al piano se- condo	sup reale lorda	50,90	1,00	50,90
Garage al piano seminterrato	sup reale lorda	16,04	0,50	8,02
		<b>66,94</b>		<b>58,92</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il metodo del costo di costruzione a nuovo opportunamente deprezzato in base alla vetustà dello stesso, tenendo conto anche dello stato di conservazione e manutenzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (classificazione area in base al PRG vigente, ubicazione, opere di urbanizzazione) della dotazione degli impianti tecnologici, del grado delle finiture e delle attuali difficoltà del mercato immobiliare, il valore unitario per metro quadrato così ottenuto risulta pari ad € 950,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD); Ufficio tecnico di Granze (PD); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: rivista il Consulente Immobiliare, esperienza personale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Bilocale con garage.

Stima con il metodo di ricostruzione deprezzato € 55.974,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Bilocale al piano se- condo	50,90	€ 950,00	€ 48.355,00
Garage al piano inter- rato	8,02	€ 950,00	€ 7.619,00
Stima del corpo			€ 55.974,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 55.974,00</b>
Valore corpo			€ 55.974,00

Valore complessivo intero	€ 55.974,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.974,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Bilocale con garage		58,92	€ 55.974,00	€ 55.974,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.396,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Detrazione per contratto di affitto con scadenza _____ pari al	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.077,90</b>
---	--------------------

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO € 42.000,00 (quarantaduemila/00)**

## Allegati:

1. documentazione ipotecaria (visure, note di iscrizione e trascrizione, copia atto di provenienza)
2. documentazione catastale (estratto di mappa, visure e planimetrie);
3. documentazione urbanistica (estratto di PRG, norme tecniche, concessioni ed elaborati grafici);
4. documentazione varia (contratto di locazione);
5. documentazione fotografica.

Pontecchio Polesine 29-01-2026

L'Esperto alla stima  
Geom. Paolo Sacchetto