
TRIBUNALE DI ROVIGO
Cancelleria Fallimentare

Fallimento n. 74 del 22/ 12/ 2016

[REDACTED]

Giudice Delegato : **Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**
Curatore : **dr. Stefano Rizzo**

Beni in C.ne di Porto Viro (Rovigo)
Sez. Donada
località CA'CAPPELLO

RAPPORTO DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Luigi Eraldo Ferrari
Codice fiscale: FRRLRL59H21L939J
Partita IVA: 00585840291
Studio in: V.lo Carlo Goldoni 2/a - 45100 Rovigo
Telefono: 0425 411243

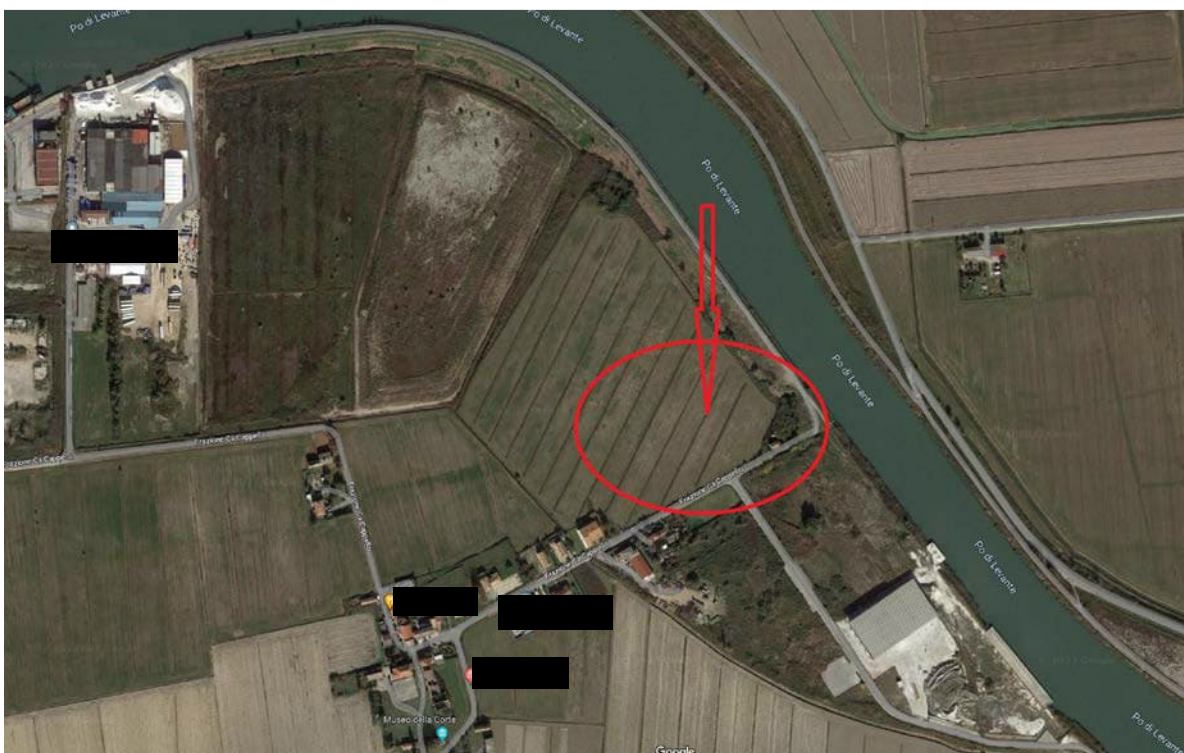


REV-IT/CNGeGL/2021/7 – TEGoVA
UNI 11558:2014 N. 0197_VI

Email: luigieraldoferrari@gmail.com
Pec: luigieraldo.ferrari@geopec.it

Terreno Cà Cappello

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 di appezzamento di terreno in
Loc. Cà Cappello
Piena proprietà di terreno già produttivo portuale di totali 15.109 mq.
Terreno di forma regolare con accesso dalla strada comunale.



Lotto UNICO - Terreno Ca' Cappello. Porto Viro (Rovigo) Località/ frazione Donada
Via Roma

Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;

Comune di Porto Viro sez. censuaria di Donada

- * Sez. DO, foglio 10, mappale 12 qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 4834 mq, reddito agrario: € 21,22, reddito domenicale: € 36,02;
- * Sez. DO, foglio 10, mappale 14 qualità INCOLT PROD, classe 3 superficie catastale 977 mq, reddito agrario: € 0.25, reddito domenicale: € 0.60;
- * Sez. DO, foglio 10, mappale 23 qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 235 mq, reddito agrario: € 1.03, reddito domenicale: € 1.75;
- * Sez. DO, foglio 10, mappale 178 qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 7712 mq, reddito agrario: € 33.85, reddito domenicale: € 57,46.
Derivante da: Frazionamento del 18/01/2023 Prot. n. RO0003165;
- * Sez. DO, foglio 10, mappale 181 qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 160 mq,

reddito agrario: € 0,70, reddito domenicale: € 1,19.
Derivante da: Frazionamento del 18/01/2023 Prot. n. RO0003165;

* Sez. DO, foglio 10, mappale 183 qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 1191 mq,
reddito agrario: € 5,23, reddito domenicale: € 8,87.

Totale Generale:

Totali Immobili: n.6 R.D.: euro 105,89 R.A. euro 62,28 Totale superficie: 15.109 mq.-

Nota: I termini di confine lato ovest e lato sud dell'appezzamento come sopra individuato non sono identificati sul posto.

La definizione dei confini di diritto sarà da effettuarsi in contraddittorio con la proprietà confinante con picchettemento conformemente al Tipo di Frazionamento del 18/01/2023 Prot. n. RO0003165;

Coerenze dell'intero appezzamento:

- a nord strada arginale fiume Po di levante;
- a est strada comunale;
- a sud ragioni propr mn. 119, 180;
- a ovest ragioni propr. mn. 182,177,180.-



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI
C.ne di PORTO VIRO Sez. di Donada Fig. 10 mn. 12,14,23,178,181,183;

2. DESCRIZIONE SOMMARI A:

Appezzamento di terreno per una superficie complessiva di Ha 15.109 mq. in Loc. Cà Cappello.
Caratteristiche zona: prevalentemente agricola
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria.
La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

3. STATO DI POSSESSO:

TERRENO LIBERO

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:

- trascrizione giudiziale attiva a favore di BANCA ADRIA CREDITO COOPERATIVO DEL DELTA sede Adria contro [REDACTED] derivante da ORDINANZA INTRODUTTIVA GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART.600 CPC del Tribunale di Rovigo del 12/10/2012 rep.1737 iscritto/trascritto a Chioggia in data 09/11/2012 ai nn. RG 5145 RP 3646

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non conosciute

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di FALLI MENTO [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo Sez Adria in data 20/03/2012 ai nn. 56 iscritto/trascritto a Chioggia in data 29/ 05/ 2012 ai nn. RG 2365 RP 341
Importo ipoteca: € 30.000,00 Importo capitale: € 12.500,00.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOC.COOP. ARL sede Rovigo contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Rovigo in data 16/07/2012 ai nn. 42/73 iscritto/trascritto a Chioggia in data 03/ 08/ 2012 ai nn. RG 3590 RP 527
Importo ipoteca: € 500.000. Importo capitale: € 500.000

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo del 07/06/2012 rep.279/2012 iscritto/trascritto a Chioggia in data 17/ 10/ 2012 ai nn. RG 4715 RP 668
Importo ipoteca: € 17.486,10. Importo capitale: € 5.486,10

- Ipoteca in ripetizione attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOC.COOP. A.R.L contro [REDACTED] derivante da ipoteca in ripetizione del Tribunale di Rovigo del 16/07/2012 rep.4273/2012 iscritto a Chioggia in data 16/ 07/ 2015 ai nn. RG 3288 RP 491
Importo ipoteca: € 500.000,00 Importo capitale: € 500.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza di fallimento a rogito Tribunale di Rovigo in data 22/12/2016 ai nn. 1455 trascritto a Chioggia in data 09/ 02/ 2017 ai nn. RG 807 RP 556

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Terreno agricolo

€ 0,00
€

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;
- [REDACTED] - Propr. per 1/2;
dal 11/04/1974 al 20/01/2004

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fabbri Ottaviano di Adria in data 11/04/1974 ai nn. Rep. n. 18786 trascritto a Chioggia in data 24/04/1974 ai nn. R.G. n. 1574 R.P. n. 1355

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/2;
- [REDACTED] - Propr. per 1/2;
dal 31/12/1975 al 20/01/2004

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stoppa Giorgio di Adria in data 31/12/1975 ai nn. Rep. n. 34780 registrato Adria in data 14/01/1976 ai nn. n. 97
(Acquisto di parte di terreni)

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 3/6;

dal 20/01/2004 al attuale proprietario

In forza di Atto di donazione a rogito Notaio LIDIO SCHIAVI di Adria in data 20/01/2004 ai nn. Rep. n. 95729 trascritto a Chioggia in data 24/01/2004 ai nn. R.G. n. 468 R.P. n. 291

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6;
- [REDACTED] - Propr. per 3/6;

dal 13/03/2015 all'attualità

In forza di decreto di ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE a rogito Notaio TRIBUNALE DI ROVIGO in data 13/03/2015 ai nn. Rep. n. 661/2015 trascritto a Chioggia in data 27/04/2015 ai nn. R.G. n. 1886 R.P. n. 1357

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 2/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6
[REDACTED]
- [REDACTED] - Propr. per 2/6;
- [REDACTED] - Propr. per 1/6 [REDACTED]

In forza di Decreto di Trasferimento immobili - TRIBUNALE DI ROVIGO in data 23/09/2016 Rep. n. 1496/2016 trascritto a Chioggia in data 02/05/2017 ai nn. R.G. n. 2402 R.P. n. 1698

Nota: "SI PRECISA CHE IL PRESENTE DECRETO DI ATTRIBUZIONE QUOTA E' AD INTEGRAZIONE DELLO STESSODECRETO REP 661/2015 PRESENTATO PRESSO QUESTO UFFICIO IN DATA 27/04/2015 RG1886 - RP 1357 INQUANTO ERA STATO OMESSO IL BENE DISTINTO A COMUNE DI PORTO VIRO - SEZ. DONADA - FOGLIO 10 MAPP. 1 66 DI ARE 69.23"

Titolare/ Proprietario:

- [REDACTED] - Propr. per 1/1;
TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/05/2023 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 2661 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1431/2022 del

09/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE con cui [REDACTED] diviene proprietario per la quota di piena proprietà di 1/1
Nel quadro D si precisa: "ALLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROVIGO NUMERO 901/2022 DEL 9.11.2022 E REPERTORIO N.1431/2022 DEL 9.11.2022, VIENE ALLEGATO L'ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE PER ESECUZIONE DI SENTENZA DIVISIONALE DEL NOTAIO PIETRO CASTELLANI DI ROVIGO REPERTORIO N. 82992 E ROGITO N. 22275 DEL 14.4.2023."

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appezzamento di terreno sul quale non insistono costruzioni.

Conformità urbanistica:

Estratto CDU (in allegato)



Città di Porto Viro

PROVINCIA DI ROVIGO

Piazza della Repubblica, 23 – C.A.P. 45014 – Partita IVA 01014880296
Centralino 0426.325711 – Fax 0426.633342 – www.comune.portoviro.ro.it



Porto Viro, li 02/10/2023

Esenzione dell'imposta di bollo come previsto dall'Art. 18 D.P.R. n 115/2002

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

Vista la richiesta presentata tramite PEC in data 20/09/2023 prot. gen. 0018831 dal geom. Luigi Eraldo Ferrari, nato a Villadose (RO) il 21/06/1959, c.f. FRRLRL59H21L969J, con studio professionale a Rovigo in vicolo Carlo Goldoni n. 2/A, tel. 335 8174523, PEC luigieraldo.ferrari@geopec.it, in qualità di CTU per il Tribunale di Rovigo – Procedimento 74/2016;
Visto il vigente strumento urbanistico e relativo regolamento edilizio;
Visto il versamento dei diritti di segreteria per l'importo di 50,00 del 20/09/2023;
Visto l'art. 30 del D.P.R. N. 380 del 06/06/2001;

CERTIFICA

Che l'area di cui sotto è classificata dallo strumento urbanistico vigente nel seguente modo:

Sezione	Foglio	Mappale	Zona
B	10	12 - 14 - 23 - 178 - 181 - 183	Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO 03; Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali; Interessato da: <i>Vincolo Paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. 42/2004;</i> <i>Vincolo paesaggistico - Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 metri dalla linea di battigia - D.Lgs. 42/2004.</i>

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 D.P.R. 380/2001 il presente certificato conserva validità di un anno dalla data del rilascio

Il Responsabile VI Settore

Arch. Davide Marangoni

Documento firmato digitalmente
D.Lgs. 82/2005 s.m.i e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

In Allegato estratto delle N.T.O. del P.I. vigenti.

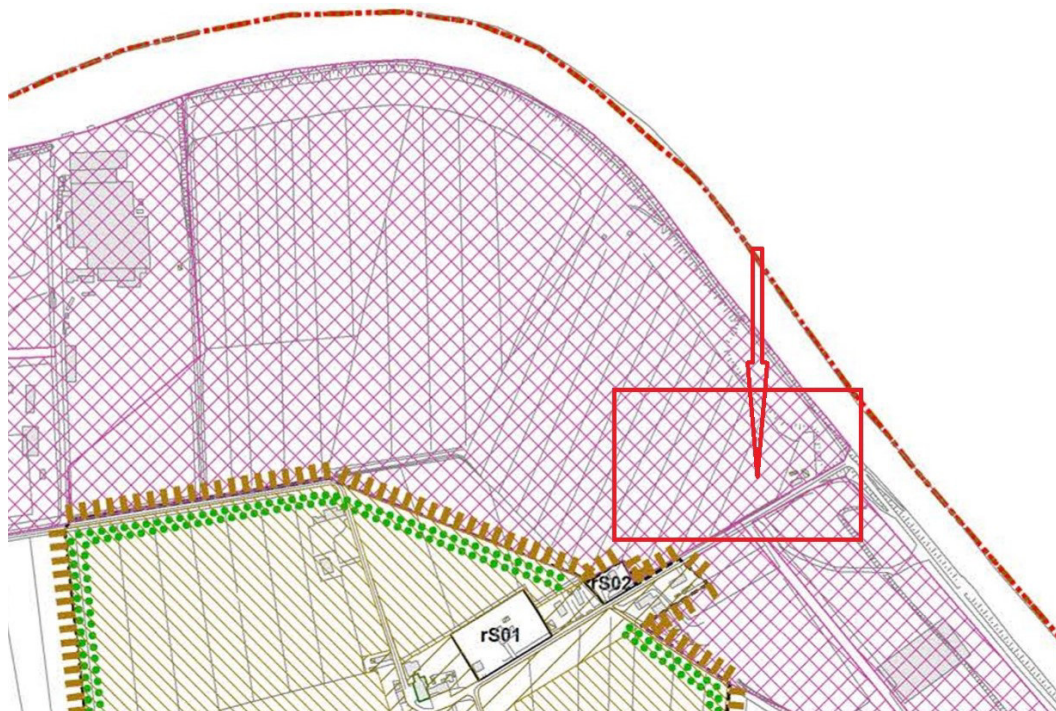
Art. 15. Ambiti Territoriali Omogenei – ATO

1. Ai sensi degli Artt. 13 e 31 della LR 11/2004, ai fini del dimensionamento, della definizione dei limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo e per i cambi di destinazione d'uso, il PI suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), precisando la perimetrazione riportata nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali rilevanti.
2. Rispetto alla delimitazione prevista dal PAT il PI può discostarsi dal perimetro degli ATO (limitatamente ad un 10% della superficie dell'ATO) conseguentemente alla maggiore definizione delle urbanizzazioni, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste.
3. Il PI recepisce dal PAT per ogni ATO la capacità insediativa, la superficie agricola trasformabile e la dotazione di standard.











4. Il PI può inoltre prevedere una variazione della capacità insediativa dell'ATO fino al massimo del 10% e tale quantità potrà essere trasferita in altri ATO fino a comportarne una variazione della capacità insediativa non superiore al 10% e comunque nel rispetto dei limiti di dimensionamento complessivo del PI.

Art. 36. ZONA D3A – Aree produttive portuali

1. Tali zone sono destinate all'insediamento e all'edificazione di attrezzature, impianti e strutture per la movimentazione, il carico, il deposito, la manipolazione, la prima lavorazione delle merci, con esclusione di quelle di categoria "A" di cui al Titolo II/1 – DM 31 luglio 1934 e successive modifiche e integrazioni. Per prima lavorazione si intende: svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.
2. Sono vietati impianti di stoccaggio definitivo e provvisorio se indipendente dalle singole attività produttive e commerciali, trattamento e recupero rifiuti speciali e pericolosi e comunque di tutte quelle attività che si configurino come discariche in genere. Sono altresì vietati impianti di trattamento delle pelli (concerie).
3. Sono ammesse le attività di cantieristica, officine di manutenzione di macchinari e container o al diretto servizio dell'attività insediata, le infrastrutture del trasporto comprese le aree per impianti e servizi per i diversi sistemi di trasporto (magazzini, depositi, uffici, parcheggi e spazi di manovra, attrezzature per controlli e varchi doganali), le attività amministrative e/o commerciali di servizio al singolo intervento, le superfici operative per percorsi interni ed aree di parcheggio e le attività industriali, purché compatibili con le zone ambientali limitrofe, che per ragioni logistiche debbano essere relazionate con l'infrastruttura portuale. Sono quindi ammessi usi produttivi e di servizio relativi a: funzioni artigianali, produttive e laboratoriali, funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero, commercio all'ingrosso ed artigianato di servizio.
Per prima lavorazione si intende o svolgimento delle operazioni necessarie per la scomposizione e la ricomposizione dei carichi, l'imballaggio, la miscelazione delle merci, l'insacco delle rinfuse, il taglio del legname ed in generale tutte le operazioni necessarie per la scomposizione e ricomposizione dei carichi in arrivo o in partenza nelle aree portuali idroviarie in modo tale da consentirne la corretta commercializzazione, con esclusione di quelle che comportino variazione nelle caratteristiche chimiche delle molecole costituenti e/o componenti le merci in arrivo e partenza.
4. Su queste aree è ammessa l'edificazione di strutture da destinare a magazzini, depositi, frigoriferi, uffici e spazi tecnici di supporto e di servizio in genere. Sono ammesse, inoltre, attività artigianali che abbiano attinenza con l'attività portuale quali officine di manutenzione e di assistenza tecnica, ecc., impianti di distribuzione carburanti, lavaggio automezzi, ecc.
E' consentita la realizzazione di alloggi per il personale di custodia, in ragione di uno per attività produttiva, delle dimensioni massime di 500 mc.
5. Tali zone si attuano mediante la formazione di piani attuativi e viene prescritto il rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Superficie coperta massima: non deve essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
 - Altezza massima degli edifici: non deve essere superiore a 14,00 m esclusi i volumi tecnici. Possono essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi;
 - Distacco tra edifici: non può essere inferiore a 10,00 m;
 - Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 10,00 m;
 - Distanza dai confini di zona e proprietà: non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 m.E' consentita l'edificazione sul confine di proprietà nel caso di edifici in aderenza.
6. Nel caso di insediamento industriale, alla richiesta del titolo abilitativo conseguente all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo, si deve allegare una relazione tecnica che specifichi l'attività che si intende insediare, la sua relazione con l'infrastruttura portuale nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri, rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
7. Nelle aree in cui esistono attività industriali o di altro tipo insediate ed attive alla data di adozione del presente piano di settore, gli impianti esistenti e le relative infrastrutture possono essere ampliati e/o modificati in base agli indici, parametri e destinazioni d'uso di cui al presente articolo. La modifica dell'attuale destinazione in "Produttiva portuale" è subordinata alla dimostrazione della relazione della stessa attività con l'infrastruttura portuale e può avvenire anche per stralci funzionali dell'attività insediata.
8. Nelle aree è permesso l'innalzamento del terreno fino ad una quota di poco superiore a quella della strada di accesso.
In caso di realizzazione di una banchina da adibire ad attracco fluviale è tuttavia consentita la realizzazione di terrapieni fino alla concorrenza della quota arginale per una larghezza di 100,00 m a partire dal ciglio della sommità arginale verso campagna dall'argine destro del Po di Levante.
La quota arginale è quella di sicurezza stabilita dall'autorità di gestione del ramo fluviale.
Nella misurazione della larghezza del terrapieno non viene considerata la scarpata.
I terrapieni sono da adibire principalmente alle operazioni di carico e scarico con permanenza non continuativa dei materiali.
Su di essi sono consentite, oltre alle attrezzature per il carico e lo scarico delle merci, anche fabbricati di servizio che non possono superare l'altezza di 5,00 m per una superficie coperta massima del 30% del terrapieno.
La rimanente capacità edificatoria dell'area dei terrapieni può essere utilizzata nei terreni circostanti posti a quota normale.



SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

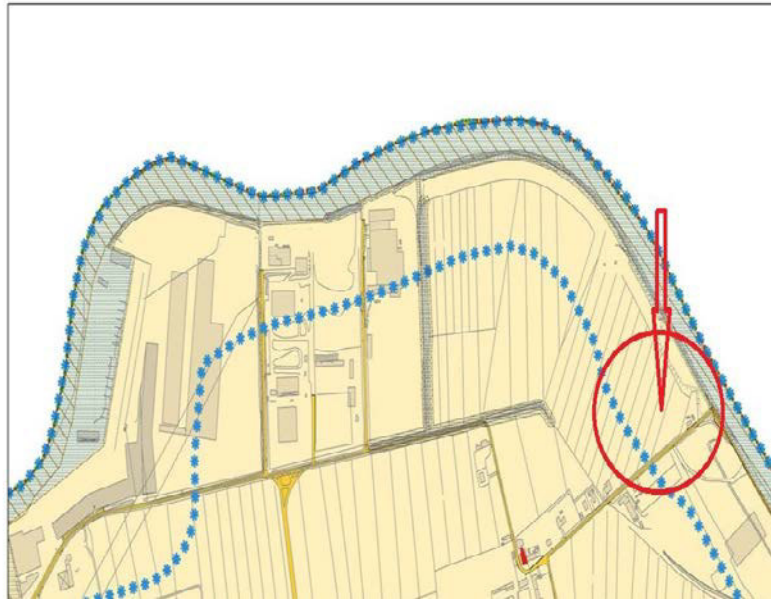
-  D1 - Produttiva e commerciale di completamento (art. 32)
-  D1A - Produttiva e commerciale di progetto (art. 33)
-  D2 - Produttiva con PUA approvato (art. 34)
-  D3A - Aree produttive portuali (art. 36)
-  D3B - Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale (art. 37)
-  D3C - Aree per attività terziarie e di servizio in ambito portuale (art. 38)
-  D4 - Agroindustriale (art. 39)
-  D5 - Area per attività di produzione di energia elettrica (art. 40)
-  D6 - Porti pescherecci (art. 41)
-  Parco commerciale L.R. 15/2004 (art. 42)

Elaborato:
TAV. 22
Scala:
1 : 6.000

**CARTA DEI VINCOLI E DELLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

LEGENDA

-  Confini comunali
 - VINCOLI**
 -  Vincolo paesaggistico - Aree di notevole interesse pubblico - D. Lgs. 42/2004
 -  Vincolo paesaggistico - Fasce costiere marine e lacuali per una profondità di 300 m dalla linea di battigia D. Lgs. 42/2004
 -  Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua ex R.D. 1775/1933
 -  Vincolo paesaggistico - Parchi e Riserve nazionali o regionali
 -  Vincolo paesaggistico - Terreni coperti da foreste e boschi
 -  Vincolo monumentale
 -  Vincolo itropeologico-forestale R.D. 3267/1923
 -  Vincolo di destinazione forestale
- L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo aiomco
Classe aiomca 4 D.P.C.M. n. 3274/2003



Descrizione terreno già produttivo portuale di cui al punto
- Terreno Ca' Cappello

L'accorpamento di terreno in oggetto, costituito da più particelle ed avente una superficie complessiva di catastali mq. 15.109, si sviluppa a est della Strada Statale Romea dalla quale dista circa 1 Km.

Posto a sud del Po di Levante, fronteggia in Parte la strada comunale per Cà Cappello.

Trattasi di un terreno tipicamente agricolo, senza sovrastanti fabbricati, ed è costituito da un unico accorpamento accessibile dalla strada provinciale per Porto Levante.

Il terreno ha giacitura pianeggiante, delimitato perimetralmente a nord dalla strada argine destro del fiume Po di levante. A est strada comunale. I termini di confine lato ovest e lato sud dell'appezzamento come sopra individuato non sono identificati sul posto.

Lo sviluppo planimetrico da ritenersi uniforme con superficie ben sfruttabile per gli scopi agricoli per la ridotta presenza di tare, irrigabilità assicurata dallo scolo consorziale .

Nell'insieme il terreno è adatto per colture cerealicole senza impianti fissi.

Superficie complessiva di catastali mq 15.109.-

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona D3B - Aree per servizi e attrezzature in ambito portuale.

Norme tecniche ed indici: Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica Prot_Par 0020068 del 06-10-2023 - Allegato 086 CDU rilasciato dal comune di Porto Viro in allegato.

Conformità catastale:

- Non si sono state riscontrate irregolarità.

L'area risulta correttamente censita.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno	sup catastale	15.109	1,00	15.109
		15.109		15.109

8. VALUTAZIONE COMPLESSI VA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Data la peculiarità dell'immobile in oggetto, molto particolare per tipologia ed ubicazione, risulta difficile stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto con criteri rigorosi ed attendibili, quali quelli suggeriti dal International Valuation Standards (I.V.S.). Non è possibile infatti condurre alcuna comparazione, non essendo conosciuti casi di compravendite recenti di terreni comparabili (portuali), né si possono applicare i valori usuali riferiti in genere ai terreni produttivi (destinazione attualmente decaduta), in quanto differenti per tipologia, utilizzo e posizione. D'altro canto, appare eccessivamente limitante la comparazione con terreni agricoli.

Nel caso specifico quindi il valore è stato determinato applicando la valutazione media ottenuta da molteplici interrogazioni ad agenzie, mediatori ed operatori del mercato immobiliare produttivo della zona, nonché da alcuni operatori istituzionali, tenendo conto delle specifiche peculiarità del lotto in oggetto.

Da informazioni e valutazioni raccolte emerge che gli interventi strutturali ed infrastrutturali previsti per incentivare e sostenere la portualità nell'area polesana hanno dovuto rallentare decisamente in quanto il sistema del trasporto via acqua risente moltissimo dei costi e dei tempi dovuti alla frammentazione del trasporto: le merci che arrivano via nave devono essere poi trasferite via treno o più frequentemente via gomma, per cui, da una parte il trasporto via acqua in Italia non ha mai avuto lo sviluppo sperato, dall'altra risultano favorite le aree

destinate a intermodalità (interporti) che contemplino sia i porti fluviali che gli scali merci ferroviari che i piazzali per la movimentazione via gomma.

Nel caso specifico i terreni in oggetto risultano situati a breve distanza dai porti di Venezia-Marghera a nord, e Ravenna a sud, ben più attrezzati e forniti. L'ipotesi interportuale con le multimodalità prevista a Padova – zona ind.le non ha avuto lo sviluppo sperato, analogamente a quanto sta verificandosi per l'interporto di Rovigo, con moltissime aree non ancora sviluppate ed utilizzate. Le previsioni strategiche attuali del territorio tendono pertanto a privilegiare il completamento di tale area, già dotata di servizi e infrastrutture, prima di incentivare nuove aree come quella in cui sono posti i terreni in oggetto, tant'è che di tutte le aree produttive previste nel PRG Com.le dal 2004 solo pochissimi lotti sono stati effettivamente sfruttati, mentre la maggior parte dei terreni produttivi ad oggi sono ancora utilizzati quali agricoli o incolti.

La movimentazione delle merci via nave in genere risulta privilegiata nel caso di merci ingombranti ma di scarso valore, quali gli inerti. Lo sbocco a mare del fiume navigabile (Po di Levante) è continuamente soggetto a deposito di sabbia, con fenomeni di insabbiamento che crea problemi alla navigazione. L'utilizzo dei terreni quali logistica o deposito merci appare svantaggiato dalla presenza di altri terreni disponibili allo scopo posti in S.S. Romea, quindi molto più consoni allo scopo, a breve distanza dal sito in oggetto.

Il valore dell'immobile è stato quindi stimato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinato tramite indagini di mercato sia da valutazioni emerse da parte di operatori del settore, che dai dati delle compravendite o dei valori offerti in altre realtà produttive (tipo interporto di Rovigo o S.S. Romea), sia a seguito di ricerche effettuate con riferimento alle aste giudiziarie del Tribunale di Rovigo e delle compravendite proposte sui principali siti internet.

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle statistiche immobiliari summenzionate, che portano il valore unitario medio per terreni produttivi in lottizzazioni urbanizzate ed operanti in zone di maggior pregio, a valori che variano dai 35 ai 45 euro/mq, cui sono da detrarre i costi per le opere di urbanizzazione, solitamente stimati attorno ai 20-25 euro/mq. Nel caso specifico, come previsto nel CDU, data la dimensione e la posizione del lotto in oggetto si ritiene che lo stesso potrà essere valorizzato e sfruttato partecipando ad interventi di urbanizzazione concordati e condivisi con quelli da realizzare sui lotti limitrofi, anche al fine di ottimizzare l'intervento sia dal punto di vista funzionale, che economico. Qualunque intervento (sia di urbanizzazione che di edificazione) deve essere preceduto da formalità amministrative quali stipula di convenzione, formalizzazione di P.I. In particolare le NTA prevedono che l'utilizzazione dell'area deve avvenire mediante la formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, così come previsto dall'art. 12 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61. Data la specificità della infrastrutture e dei manufatti necessitanti al suo funzionamento nonché la natura pubblica dell'intervento, le norme relative agli indici e parametri urbanistici (altezze dei fabbricati, rapporti di copertura, distanze e distacchi, ecc.) vengono demandati allo strumento attuativo come solo momento di possibile verifica dimensionale e localizzativa dei diversi elementi componenti la infrastruttura portuale.

In virtù di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'appetibilità del presente lotto risulti comunque particolarmente scarsa.

In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, della posizione, dell'accessibilità, della giacitura depressa, delle superfici dei terreni in oggetto, con caratteristiche mediamente inferiori rispetto alla media, si ritiene di applicare il seguente valore unitario di stima pari a €.
8/mq.-

La valutazione è pari a € 8,00/ mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico di Porto Viro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Operatori locali del settore, Esperienza personale

8.3 Valutazione corpi:

- QUOTA DI 1/1 DI [REDACTED]

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto
----	----------	------------------	---------------	----------------

			medio ponderale	quota 1/ 1
Terreno Ca' Cappello	Terreno	Ha. 15.109	€ 120.872	€ 120.872
Totale		Ha. 15.109		€ . 120.872

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

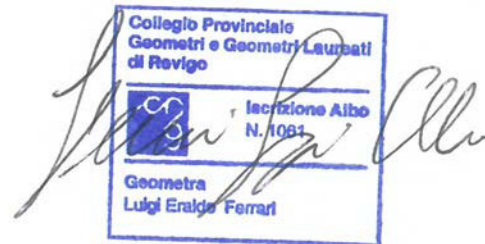
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.130,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 102.741,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.741,20
 Valore immobile che si arrotonda a (€ trecentoventottomila/00): **€ 103.000,00**

Rovigo, 17/10/2023.

L'Esperto alla stima
 Geom. Luigi Eraldo Ferrari



Allegati integrativi:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura catastale aggiornata;
- Doc. Fotografica;
- Sentenza RGNR 2602.2018;
- NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA DIVISIONALE REP . 1431-2022;
- Prot_Par 0020068 del 06-10-2023 - Allegato 086 CDU;