

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 32/2023

INCARICO COD. CTU 675



LOTTO 1
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI TERRENO EDIFICABILE DI MQ.1339
BORSEA VIA DEL LAVORO, ROVIGO

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
31/05/2024	[REDAZIONE]

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

G.D: [REDAZIONE]
 CURATORE: DOTT. PAOLO LOATO

[Handwritten signature in blue ink]
 [Red circular stamp: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 SERIAL#: 297513095b629dccc6185a23d75092a3f]
 [Redacted signature area]



Tribunale di Rovigo
CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N. 32/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fallimentare: **DOTT. PAOLO LOATO**

LOTTO 1
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI TERRENO EDIFICABILE DI MQ.1339
BORSEA VIA DEL LAVORO, ROVIGO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Moro
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appezzamento di terreno di totali mq. 1339, compreso in zona "D1 produttiva di completamento e zona di rispetto fluviale" in Borsea di Rovigo, viale Del Lavoro.

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: terreno produttivo

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO Sezione BORSEA

- **Foglio 2 mappale 344**, seminativo cl.1, Ha. 00.12.00, R.D. Euro 12,88, R.A. Euro 7,44

- **Foglio 2 mappale 472**, seminativo cl. 1, Ha. 00.01.09, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,68

- **Foglio 2 mappale 753**, seminativo cl. 1, Ha. 00.00.30, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,19

Confini intero lotto:

a sud via Del Lavoro, a ovest plesso produttivo di cui al MN. 192, a nord MN. 750, a est MN.ri: 750, e 752 SALVIS

2. Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il terreno risultava **LIBERO**

3. Prezzo

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appezzamento di terreno di totali mq. 1339, compreso in zona "D1 produttiva di completamento e zona di rispetto fluviale" in Borsea di Rovigo, viale Del Lavoro.

Lotto: 1

Valore complessivo intero: € 44.506,00

Valore che si arrotonda ad: € 44.500,00



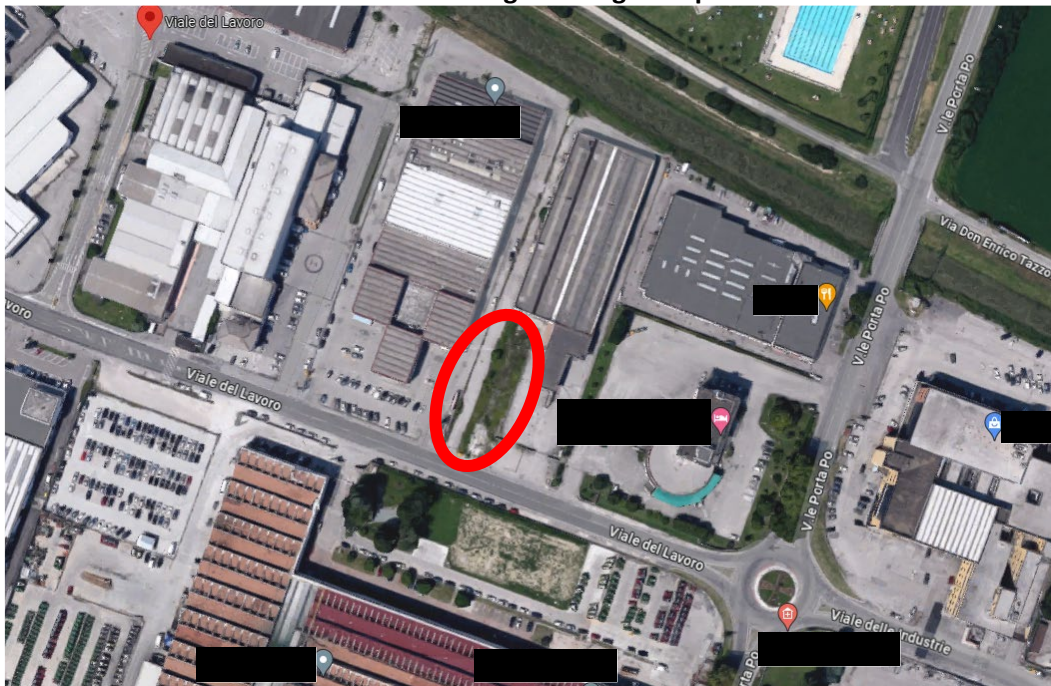
Comune di ROVIGO
VIA DEL LAVORO
BORSEA

Lotto: 1

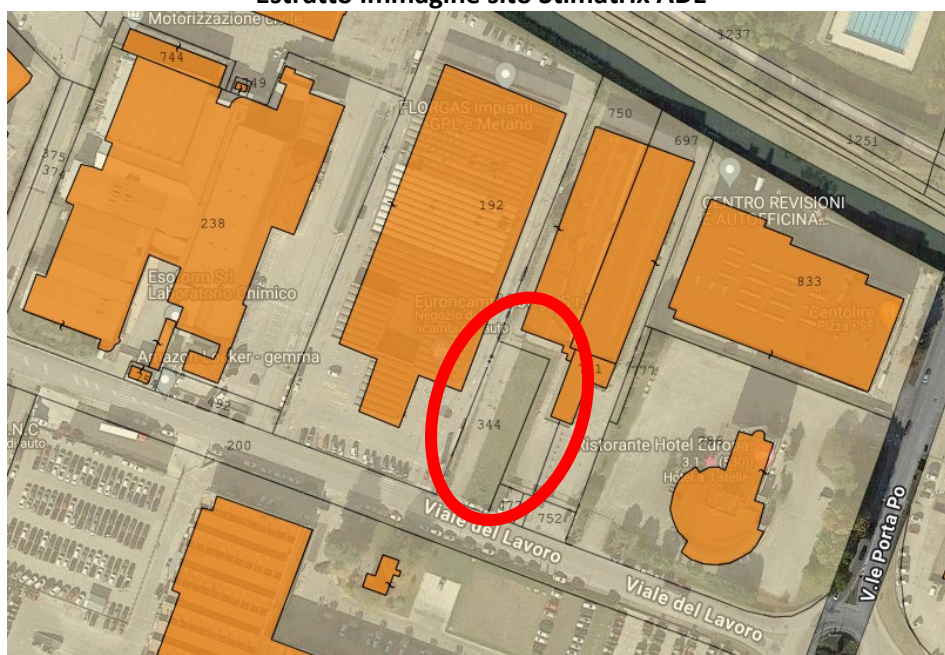
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appezzamento di terreno di totali mq. 1339, compreso in zona "D1 produttiva di completamento e zona di rispetto fluviale" in Borsea di Rovigo, viale Del Lavoro.

Estratto immagine Google Maps



Estratto immagine sito Stimatrix ADE



Identificativo corpo: A**Terreno produttivo di mq.1135 in via del Lavoro, località Borsea Rovigo**Quota e tipologia del diritto**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ROVIGO Sezione BORSEA

- **Foglio 2 mappale 344**, seminativo cl.1, Ha. 00.12.00, R.D. Euro 12,88, R.A. Euro 7,44Derivante da:

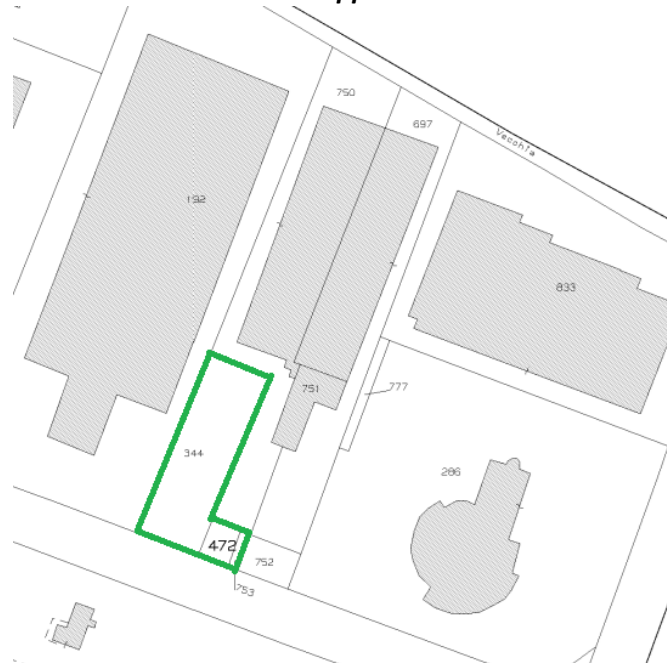
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1981 in atti dal 06/02/1986 (n. 48583)
- FRAZIONAMENTO del 03/08/1977 in atti dal 06/02/1986 [REDACTED] (n. 48483)
- FRAZIONAMENTO del 23/02/1977 in atti dal 06/02/1986 [REDACTED] (n. 21383)
- FRAZIONAMENTO del 08/10/1976 in atti dal 06/02/1986 [REDACTED] (n. 21283)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

- **Foglio 2 mappale 472**, seminativo cl. 1, Ha. 00.01.09, R.D. Euro 1,17, R.A. Euro 0,68Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1977 in atti dal 17/04/1991 (n. 5417.1/1977)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1990 (n. 483)
- FRAZIONAMENTO del 03/08/1977 in atti dal 06/02/1986 [REDACTED] (n. 48483)
- FRAZIONAMENTO del 08/10/1976 in atti dal 06/02/1986 [REDACTED] (n. 21283)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

- **Foglio 2 mappale 753**, seminativo cl. 1, Ha. 00.00.30, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,19Derivante da:

- FRAZIONAMENTO del 04/06/1997 in atti dal 04/06/1997 (n. 1513.2/1997)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1977 in atti dal 17/04/1991 (n. 5417.1/1977)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 22/01/1990 (n. 483)
- Impianto meccanografico del 08/07/1976

Estratto di mappa non in scala

Confini intero lotto:

a sud via Del Lavoro, a ovest plesso produttivo di cui al MN. 192, a nord MN. 750, a est MN.ri: 750 e 752, salvis

Conformità catastale: conforme

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi che l'area sostanzialmente risulta conforme alla rappresentazione grafica catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Bene: QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA' appezzamento di terreno di totali mq. 1339, compreso in zona "D1 produttiva di completamento e zona di rispetto fluviale" in Borsea di Rovigo, viale Del Lavoro.

Caratteristiche zona: produttiva-commerciale

Area urbanistica: zona industriale a sud di Rovigo

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro Rovigo

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (terreno) risultava 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:**

Con verifica del **30/04/2024 presso la Conservatoria di Rovigo**, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

non risultano nel ventennio

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Come riportato nell'atto di compravendita notaio [REDACTED] Repertorio 2383/1795 del 20/12/2017 trascritto il 09/01/2018 – ai nn. 144/ 201 è costituita servitù:

".....Servitù di passaggio pedonale gravante il MN. 472, con larghezza di metri lineari 1,50 (uno virgola cinquanta), a favore del MN. 750, servitù che si esercita lungo una striscia di terra posta perpendicolarmente alla strada pubblica, viale Del Lavoro. Inoltre le parti si dichiarano a conoscenza dell'esistenza di una linea antincendio, corrente lungo il perimetro esterno delle rispettive proprietà e si obbligano a tenerla sempre in perfetta efficienza, come previsto nell'atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Occhiobello in data 19 giugno 1998 Rep.n. 47239, registrato a Castelmassa il 7 luglio 1998 al n. 209 Serie 1V e ivi trascritto il 23 giugno 1998 ai nn. 4659/3259...."

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:**4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2023 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9605** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 45/2023 del 23/10/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore della massa dei Creditori della liquidazione Giudiziale [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Rovigo - eseguita in data: 30/04/2024 (allegata)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Servitù come meglio riportata al punto 4.1.4

C'è presenza di fascia ad ovest con stradello asfaltato.

Confine da delimitare ad est a cura della parte acquirente in contraddittorio con i confinanti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:

Attuale proprietario dal 20/12/2017

[REDACTED] **Proprieta' 1/1.**
Atto di Compravendita del 20/12/2017 Pubblico Ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 2383; registrato a Rovigo il 08/01/2018 al n.136 serie 1T. Trascrizione a favore del 09/01/2018 - Registro Particolare 144. Registro Generale 201.

Precedenti proprietari dal 25/02/2011 al 20/12/2017

[REDACTED] **Proprieta' 1/1.**
Atto di Compravendita del 25/02/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede SOMMACAMPAGNA (VR) Repertorio n. 717; registrato a Verona il 9 marzo 2011 al n. 4708 Serie 1T e trascritto a Rovigo il 15 marzo 2011 ai nn. 2619 RG. e 1673 RP.

Precedenti proprietari dal 20/11/2003 al 25/02/2011

[REDACTED] **Proprieta' 1/1.**
Atto di Compravendita del 20/11/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROVIGO (RO) Repertorio n. 48569 - Nota presentata con Modello Unico n. 7599.1/2003 Reparto PI di ROVIGO in atti dal 22/12/2003.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Appezamento di terreno edificabile sul quale non insistono edifici.

Non ci sono pratiche edilizie depositate presso il Comune di Rovigo che interessino il terreno oggetto di perizia.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appezamento di terreno edificabile sul quale non insistono edifici.



7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Come da CDU del 22/05/24, l'area in oggetto è classificata dallo strumento urbanistico vigente nel seguente modo:

CERTIFICA

che gli immobili così individuati:

Comune di Rovigo

Sez. C Foglio n. 2 Mappali n. 344 - 472 - 753;

sono classificati come segue:

P.R.G. Vigente

(L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1- art.48 punto 5 bis)

- P.R.G approvato dalla G.R.V. con Delib. n° 3233 del 12/07/1994 e successive varianti-

Sez. C Foglio 2 mappale 344 :

è classificato come **ZONA D1- Zona Produttiva di Completamento**

Vincoli: - (parte)-(prevalentemente)-Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004:Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c)-(NT del PAT-art. B1);

Sez. C Foglio 2 mappale 472 :

è classificato come **ZONA D1- Zona Produttiva di Completamento**

Vincoli: - (parte)-(prevalentemente)-Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004:Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c)-(NT del PAT-art. B1);

Sez. C Foglio 2 mappale 753 :

è classificato come **ZONA D1- Zona Produttiva di Completamento**

Vincoli: -Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004:Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c)-(NT del PAT-art. B1);

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 – n°1843/00 – n°2666/00 - Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20 (primo Piano degli Interventi ai sensi art.48 punto 5 bis L.R. 11/2004) confermate dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n. 36 del 08/05/2012 - Vigente dal 23/05/2012. - N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R.V. N. 679/2012.

PIANO DEGLI INTERVENTI adottato

Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Delibera di C.C. n. 83 del 20/11/2023.

Sez. C Foglio 2 mappali 344 :

è classificato come **ZONE D1- Produttive** , art. 67 N.T.O

Tav. 1- P.I.-Zonizzazione -**VINCOLI**-Tutele : - (parte) - (prevalentemente) - Vincolo paesaggistico D.Lgs. N 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. C – Corsi d'acqua - art.23 N.T.O.

Tav. 2- P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica:

Tav. 3- P.I.- Disciplina urbanistica di Dettaglio : -Zona D1 7.6 di cui al Repertorio Normativo.

Sez. C Foglio 2 mappali 472 :

è classificato come **ZONE D1- Produttive** , art. 67 N.T.O

Tav. 1- P.I.-Zonizzazione -**VINCOLI**-Tutele :

- (parte) - (prevalentemente) - Vincolo paesaggistico D.Lgs. N 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. C – Corsi d'acqua - art.23 N.T.O.

- art.23 N.T.O.

Tav. 2- P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica:

Tav. 3- P.I.- Disciplina urbanistica di Dettaglio : -Zona D1 7.6 di cui al Repertorio Normativo.

Sez. C Foglio 2 mappali 753 :

è classificato come **ZONE D1- Produttive** , art. 67 N.T.O

Tav. 1- P.I.-Zonizzazione -**VINCOLI**-Tutele :

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. N 42/2004 art. 142, comm. 1, lett. C – Corsi d'acqua - art.23 N.T.O.

Tav. 2- P.I.-Disposizioni per la Qualità Urbana, ambientale e Paesaggistica:

Tav. 3- P.I.- Disciplina urbanistica di Dettaglio : -Zona D1 7.6 di cui al Repertorio Normativo.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

Vedere Norme Tecniche Operative - Repertorio Normativo delle Zone ed Aree della Variante generale al Piano degli Interventi ex art. 18 L.R. 11/2004 – (Dodicesima Variante al P.I.) – Prima fase - adottata con Delibera di C.C. n. 83 del 20/11/2023.

Vedere l'art. 18 ,– “Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi”, in particolare commi 3 e 6 della L.R. 11/2004;

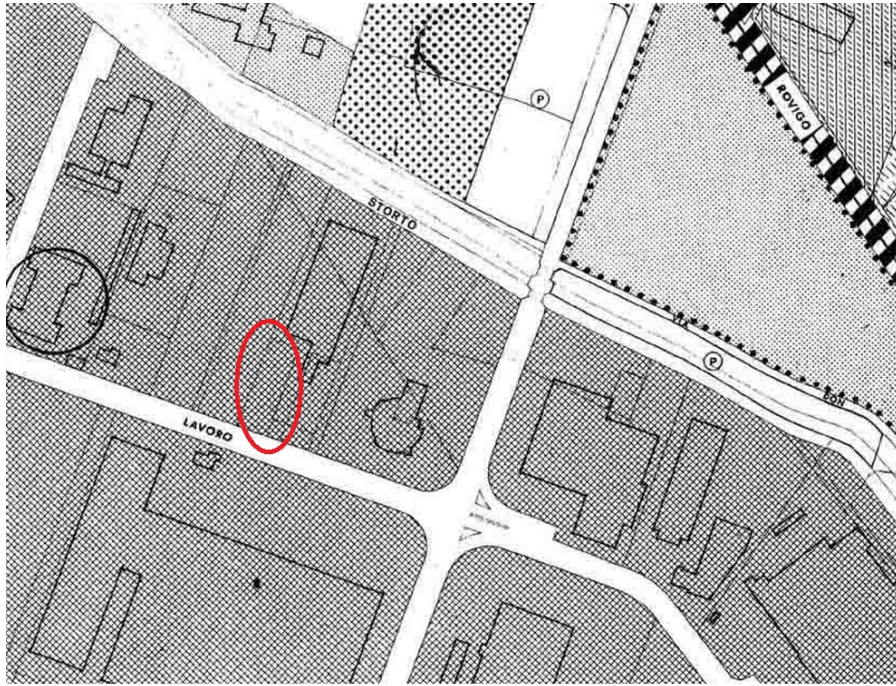
Vedere le norme di salvaguardia di cui ai seguenti riferimenti di legge:

- art. 29 -“Misure di Salvaguardia”- Legge Regionale n.11/2004;

- art. 12, c. 3 – “Presupposti per il rilascio del permesso di costruire”-D.P.R. n. 380/2001



ESTRATTO PRG

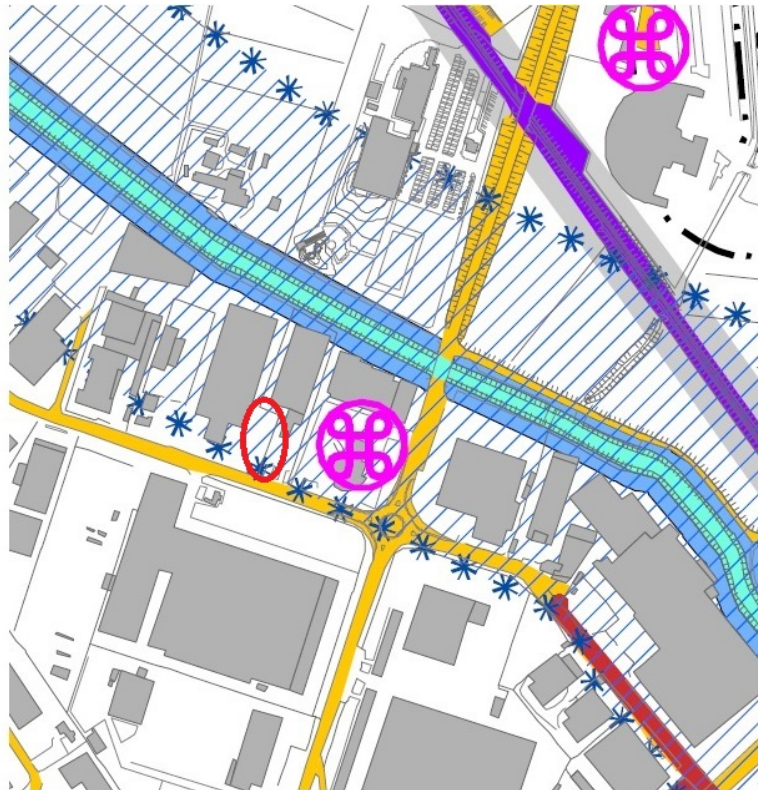


2. ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

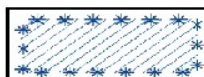


D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

ESTRATTO PAT



Vincoli



**Vincolo paesaggistico
D.Lgs 42/2004 - Corsi d'acqua**



Descrizione: **Terreno**

Appezamento di terreno edificabile compreso in zona "D1 produttiva di completamento e zona di rispetto fluviale" in Borsea di Rovigo, viale Del Lavoro.

Il terreno risultato recintato ad ovest e a sud con rete da cantiere fino al limite della strada; il terreno è piano, incolto e presenta nella fascia ad ovest una area asfaltata che era forse il vecchio accesso diretto del m.n.750 dalla strada. Il mappale principale (344) ha dimensioni di circa 60 x 20 m.

Sul terreno è stata fatta l'ipotesi di realizzare un capannone artigianale (h=6,50 m) con zona direzionale e locali di servizio al piano terra (h=3,00 m); abitazione al piano primo proprio sopra la zona direzionale (h=2,70 m), con dimensione in pianta di circa 45 m di lunghezza e 10 m di larghezza.

Per come è disposto il lotto, dovendo rispettare le distanze dai confini si può realizzare solo un fabbricato stretto e lungo. Posizione ottima fronte strada principale della zona ind.le, comoda con la viabilità. Il mappale 472 può essere opportunamente utilizzato a parcheggio. Non si esclude che sotto alla fascia asfaltata possano passare sottoservizi.

TABELLA DELLE SUPERFICI CATASTALI

	TOTALE MQ
TERRENO m.n.344	1.200
TERRENO m.n.472	109
TERRENO m.n.753	30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è determinato applicando il metodo della stima sintetico - comparativa in base ad elementi di raffronto con immobili compravenduti recentemente, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto ed ubicati nel comprensorio nel quale il bene ricade.

Il valore dell'immobile quindi è quindi stimato individuando il parametro a metro quadrato da considerare nella valutazione, determinandolo tramite accesso ad atti della pubblicità immobiliare, o, in assenza di questi, da indagini di mercato (ricerche effettuate con l'ausilio della banca dati del sottoscritto con riferimento alle aste giudiziarie del Tribunale di Rovigo e dei valori medi emergenti da statistiche delle poche compravendite indicate dalle agenzie immobiliari della zona). Si evidenzia però la complicazione procedurale metodologica data la scarsità di compravendite di terreni edificabili nella zona, di cui si abbiano conoscenza ed informazioni specifiche certe.

In particolare, il presente immobile si presenta lungo e stretto, fra altre realizzazioni commerciali e produttive.

Per quanto riguarda il valore del terreno si sono analizzati i valori a cui sono stati posti in vendita o all'asta in tempi recenti terreni edificabili in aree simili, in zone contigue o vicine, reperiti in internet dai siti di operatori del settore;

Molte sono le offerte disponibili in rete, il più delle volte ripetute pari pari sui principali siti: immobiliare.it, casa.it, idealista.it, subito.it., etc.; emerge la disponibilità soprattutto di aree e lotti ad uso residenziale, con valori unitari più sostenuti, mentre le aree produttive risultano ferme da tempo, con poche transazioni e valori abbassatisi negli ultimi anni, anche a causa della grande disponibilità sul mercato di capannoni già pronti, anche di recente costruzione. Dall'analisi condotta si sono ricavati i valori unitari delle offerte. Questi purtroppo sono risultati troppo variabili, in funzione della capacità edificatoria (indice di volume su superficie), posizione, sviluppo della zona, e pertanto dai valori emersi non si ritiene attendibile ricavare un valore medio indicativo, dato l'alto scarto quadratico medio. Per esperienza personale dello scrivente, e da dati ed informazioni ottenute dalle principali agenzie imm.ri della zona emerge che i valori unitari dei lotti edificabili produttivi variano dai 30 ai 50 €/mq.

Nella definizione del valore di mercato, oltre che delle valutazioni e considerazioni sopra riportate, si tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella



zona (terreno in zona industriale a Rovigo);

- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (comoda)
- le caratteristiche funzionali e distributive interne del bene oggetto di stima (poco funzionali, stretto, con servitù);
- la superficie (circa 1.340 mq);
- la dotazione degli impianti tecnologici (linee e predisposizioni per allacci su strada);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (D/1);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (scarsissima);
- la possibile presenza di problematiche per promiscuità

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle statistiche immobiliari summenzionate, riducendolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali; In virtù di quanto sopra, si ritiene di applicare il seguente valore unitario di stima rispondente al reale andamento del mercato immobiliare attuale

Valore unitario = 40 €/mq.

VALORIZZAZIONE DEL LOTTO

Moltiplicando il valore unitario per le superfici presenti si ottiene il valore di mercato del lotto:

	MQ	€/mq	valore
TERRENO m.n.344	1.200	40	48000
TERRENO m.n.472	109	40	4360
TERRENO m.n.753	30	0	0
		totale	52360

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovigo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet.

8.3 Valutazione corpi:

Vendita lotto 1

**Quota 1/1 di PIENA proprietà di:
terreno produttivo di totali mq.1339**

Ad un valore di mercato finale del bene pari **ad euro 52.360,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria **€ - 7.854,00**
e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:



Rapporto di stima LIQUIDAZ GIUD 32/2023

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 44.506,00

Valore immobile che si arrotonda: € 44.500,00

Allegati

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 30/04/2024
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali
- ALL.TO 5) CDU

Data 31/05/24



ENRICO

