

---

**TRIBUNALE DI ROVIGO**  
**Cancelleria Fallimentare**

**Fallimento n. 74 del 22/12/2016**

**fall.to n. 38/2021:**

Giudice Delegato : **dr.ssa Benedetta Barbera**  
Curatori : **dr. Stefano Rizzo, Dott. Paolo Loato**

**Lotto Unico – Beni in Porto Viro (Rovigo)**  
**Località Donada via Murazze**  
**Terreno di mq 4.58.31**

# **PERIZIA DI STIMA**

Tecnici incaricati:

Geom. **Ferrari Luigi Eraldo**  
CODICE FISCALE: FRR LRL 59H21 L939J  
PARTITA IVA: 00585840291  
Con studio in: V.lo Carlo Goldoni, 2/a - 45100 Rovigo  
telefono: 0425 411243  
fax: 0425 412835  
email: luigieraldoferrari@gmail.com

**ing. Enrico Moro**  
C.F.: MRONRC57M19H620Y  
P.IVA 01016030296  
Studio in Via Cavallotti, 26 – 45100 ROVIGO  
Tel. 0425/411051 – cell. 3475107505  
E mail: ingmoro@ingmoro.it

---

Rev2 del 23/2/24



## Lotto Unico - Terreno Via Murazze

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

QUOTA 1/1 piena proprietà di terreno agricolo per una superficie complessiva lorda di Ha 4.58.31 destinato a seminativo e parte incolto.



Identificato al catasto terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] Proprieta' 1/2

---

Comune di PortoViro sez. censuaria di Donada

\* **Sez. DO, foglio 8, mappale 25** qualità SEMINATIVO, classe 2 superficie catastale 33067, reddito agrario: € 162,24, reddito domenicale: € 235,89.

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994.

Comune di Porto Viro sez. censuaria di Donada

\* **Sez. DO, foglio 8, mappale 108** qualità **AREA**, superficie catastale 297,

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/05/2020 Pratica n. RO0025125 in atti dal 18/05/2020 (n. 1543.1/2020) Tipo mappale del 15/11/2012 Prot. n. 149209.

Note: Già Area di sedime e pertinenza di fabbricato demolito.

Comune di Portoviro sez. censuaria Donada

\* **Sez. DO, foglio 8, mappale 59** qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 9972 mq, reddito agrario: € 43,78, reddito domenicale: € 55,76.

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994

Comune di Portoviro sez. censuaria Donada

\* **Sez. DO, foglio 8, mappale 88** qualità SEMINATIVO, classe 3 superficie catastale 2495 mq, reddito agrario: € 10,95, reddito domenicale: € 13,95.

Derivante da: Variazione territoriale del 16/09/1994.

---



Intestazione:

[REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e, per questi nella piena disponibilità dei rispettivi Fallimenti (n. 38/2021 e 74/2016), in persona nominati Curatori l'area scoperta censita al Catasto Fabbricati di cui alla particella **125** (centoventicinque) del medesimo foglio **8** (otto): Cat. F/1, mq. 200.  
censita al Catasto terreni di cui alla particella **125** (centoventicinque) del medesimo foglio **8** (otto): Cat. Ente urbano, mq. 200.

(trattasi semplicemente di piazzalino comune di accesso a tutto il compendio)

**Coerenze dell'intero appezzamento:**

- nord ragioni propr. mn. 24, 4 e 46;
- est ragioni propr. mn. 89, 124;
- sud Ragioni propr. mn. 51, 7 e 97;
- ovest ragioni propr. mn. 87, 47, 33, 37.



**ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI**  
**Comune di Porto Viro Fg. 8 mn 25 – 108 – 59 - 88**





ESTRATTO DA STILMATRIX – FORMAPS  
Sovrapposizione satellitare/catastale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo per una superficie complessiva lorda di Ha 4.58.31 destinato a seminativo. Caratteristiche zona: agricola normale. Il terreno di cui ai mappali 59 e 88 è incolto da lungo tempo

## 3. STATO DI POSSESSO:

libero. Trattasi di terreni oggi incolti. Il mappale 25 era coltivato fino a pochi anni fa, il 59 e 88 sono incolti da anni, con vegetazione spontanea cresciuta con piante ed arbusti

## 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 conosciute

**DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE** atto a firma del Tribunale di Rovigo sez. distaccata Adria del 28/10/2003 rep.2769 **trascritta a Chioggia in data 22/09/2010 RG 5384 RP 3329. Formalità cancellata con annotaz. n°398 del 30/5/2023**

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

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:* non conosciute (vedasi p.to 7)

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:* **SERVITU'**

### **TRASCRIZIONE del 23/01/1999 - Registro Particolare 281 Registro Generale 427**

Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA LORENZO Repertorio 37196 del 24/12/1998

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (servitù di elettrodotto sul mapp.25)

### **TRASCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 2434 Registro Generale 3255**

Pubblico ufficiale COCITO GIANNENRICO Repertorio 17457/13836 del 23/05/2023

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (servitù a favore per accedere ai mappali in oggetto: A seguito del presente atto viene a costituirsi una servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, anche agricolo a carico della particella 124 (centoventiquattro) come sopra assegnata ed a favore delle particelle 89, 88, 59, 25 e 108,



come sopra assegnate, lungo la fascia della larghezza di m. 5 (cinque) a partire dal confine sud-est del fondo servente e per tutta la sua estensione.).

Poiché su tale fascia insistono alcune piante, il sottoscritto ha richiesto ai Carabinieri forestali competenti (Padova) se esistano vincoli o impedimenti per il taglio delle stesse. Con risposta mail del 17/11/23 si conferma che *“non esiste alcun ragionevole motivo per negare una richiesta di taglio di piante che dovesse pervenire allo scrivente e riguardare tale porzione di proprietà”*.

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

### *4.2.1 Iscrizioni:*

#### **ISCRIZIONE del 19/07/2010 - Registro Particolare 867 Registro Generale 4299**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1353/2010 del 21/06/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 1299 Registro Generale 6185**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 277 del 14/10/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 22/11/2010 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 6623**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1258/1 del 26/10/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 1424 Registro Generale 6857**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 1158/2010 del 23/03/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

#### **ISCRIZIONE del 17/12/2010 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 7172**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8371/2010 del 03/12/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 28/12/2010 - Registro Particolare 1552 Registro Generale 7409**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 408 del 29/11/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 17/02/2011 - Registro Particolare 170 Registro Generale 843**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO SEZIONE DI ADRIA Repertorio 253 del 26/10/2010  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 25/02/2011 - Registro Particolare 214 Registro Generale 1068**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 2 del 05/01/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 29/05/2012 - Registro Particolare 341 Registro Generale 2365**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO SEZ. DIST. DI ADRIA Repertorio 56 del 20/03/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 03/08/2012 - Registro Particolare 527 Registro Generale 3590**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 4273/2012 del 16/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 668 Registro Generale 4715**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO - SEZIONE DISTACCATA DI ADRIA Repertorio 279/12 del 07/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

### *4.2.2 Pignoramenti:*



**TRASCRIZIONE del 12/12/2011 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 6828**  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. - ADRIA Repertorio 1006 del 23/11/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**TRASCRIZIONE del 08/03/2012 - Registro Particolare 752 Registro Generale 1013**  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 124 del 16/02/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**TRASCRIZIONE del 07/06/2011 - Registro Particolare 2273 Registro Generale 3412**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1145/2011 del 20/05/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

**TRASCRIZIONE del 09/02/2017 - Registro Particolare 556 Registro Generale 807**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1455 del 21/12/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/06/2017 - Registro Particolare 2420 Registro Generale 3416**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1455 del 21/12/2016  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
RETTIFICA A NOTA PER INSERIMENTO MAPPALE 108

**TRASCRIZIONE del 03/01/2022 - Registro Particolare 1 Registro Generale 1**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 1274/21 del 08/09/2021  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### **presenza di servitù come da p.to 4.1.4**

saranno da verificare a cura e spese dei futuri acquirenti i confini reali, fisicamente non definiti, in contraddittorio coi confinanti.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**la provenienza ad oggi dei mappali 25, 59, 88 e 108 in capo ai sigg. r. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, ma nella piena disponibilità dei rispettivi Fallimenti (n. 38/2021 e 74/2016), in persona nominati Curatori deriva dall'atto**

- **notaio Cocito rep. 17457/13836 del 23/5/23 atto per divisione a stralcio trascritto in data 7/6/23 ai nn. RP2433 RG3254,**

#### **precedenti proprietari:**

**come da atto notaio Cocito rep. 17457/13836 del 23/5/23 atto per divisione a stralcio trascritto in data 7/6/23 ai nn. RP2433 RG3254:**

- proprietari ben oltre il ventennio per giusti titoli ed in più ampia e diversa consistenza del compendio immobiliare in seguito descritto risultavano essere i signor [REDACTED] per la quota di 3/6 (tre sest) ed il signor [REDACTED] per la residua quota di 3/6 (tre sest);

- con atto in data 20 gennaio 2004 n. 95729 rep. Notaio Schiavi già in Adria, ivi registrato il 2 febbraio 2004 al n. 23 e trascritto a Chioggia il 24 gennaio 2004 ai nn. 468/291, il signor [REDACTED] ebbe a donare ai figli signor [REDACTED] e [REDACTED] che ebbero a ricevere per la quota di 1/6 (un sest) ciascuno, la di lui quota di 3/6 (tre sest);

- in data 2 luglio 2018 è peraltro mancato testato predetto signor [REDACTED] avendo disposto dei suoi beni con testamento olografo del 16 dicembre 2016, pubblicato con



verbale in data 19 settembre 2018 n. 12383 rep. Notaio Morena di Rovigo, ivi registrato il 28 settembre 2018 al n. 6047, con il quale ha nominato sua erede la propria moglie signora [REDACTED] avendo in tale circostanza i figli legittimari signor [REDACTED] [REDACTED] prestatato piena adesione a suddette disposizioni e rinunciato ad ogni azioni di riduzione avverso le stesse e precisandosi ulteriormente che l'altro figlio del defunto signor [REDACTED] e i di lui figli [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità del defunto predetto con atto del 20 luglio 2018 n. 69763 rep. Notaio Formicola di Porto Viro, registrato ad Adria il 25 luglio 2018 al n. 1629, risultando la di lui dichiarazione di successione presentata ad Adria il 14 giugno 2021 al n. 281849 volume 88888 e l'accettazione dell'eredità della signora [REDACTED] trascritta a Chioggia il 20 luglio 2021 ai nn. 4558/3369;

- in data 17 luglio 2019 è stata peraltro trascritta a Chioggia ai nn. 3940/2844 sentenza di divisione preceduta da domanda giudiziale trascritta a Chioggia in data 27 dicembre 2019 ai nn. 7010/4996 che le parti, rimosse ogni eccezione o riserva, riconoscono essere inopponibile alle procedure fallimentari rinunciando comunque, con il pieno assenso della signora [REDACTED] [REDACTED] avente causa del defunto [REDACTED] agli effetti portati da detta sentenza del tutto risolvendoli, autorizzando espressamente ogni conseguente formalità pubblicitaria per definitivamente dare atto che il compendio di seguito descritto compete indivisamente a:

- = [REDACTED] per la quota di 3/6 (tre sest),
- = [REDACTED] per al quota di 1/6 (un sesto),
- = [REDACTED] per al quota di 1/6 (un sesto),
- = [REDACTED] per al quota di 1/6 (un sesto);

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Appezamento di terreno agricolo sul quale non insistono edifici.

### *Conformità urbanistico edilizia:*

Appezamento di terreno agricolo sul quale non insistono edifici.

Come da CDU del 19/10/22, l'area di cui sotto è classificata dallo strumento urbanistico vigente nel seguente modo:

Sezione Foglio Mappale Zona

DO 8 108 Art. 51. Zona E – Agricola.

DO 8 25 PARTE Art. 51. Zona E – Agricola;

PARTE Art. 52. Aree agricole di tutela.

DO 8 34-59-88-89-124-125 Art. 52. Aree agricole di tutela

### Descrizione terreno **agricolo** di cui al punto **Lotto unico - Terreno Via Murazze**

mappale 25 e 108: Trattasi di terreno agricolo di forma irregolare per una superficie complessiva di Ha. 3.33.64 con accesso da strada ponderale di cui non si garantisce la servitù; altro accesso sarà possibile dai mappali 125, 124 all'intero lotto come da recente servitù. Il fabbricato precedentemente censito alla particella mn 108 (ex 36) risulta demolito.

Mappali 59 e 88: Trattasi di area agricola incolta, con presenza di folta vegetazione arbustiva e con piante. All'interno del lotto potrebbero essere presenti cumuli di materiali inerti o altri rifiuti vari o da demolizione, portati dalla ex ditta proprietaria (impresa edile e di costruzioni)

L'area nel suo insieme si presenta di forma rettangolare non regolare, delimitata principalmente da fossati e in parte dalla Strada Statale Romea dalla quale si accede.

Superficie complessiva di circa mq 4.58.31, ed orografia pianeggiante

L'accesso avverrà dalla S.S. Romea (mapp. 125 e attraverso il mappale 124 come da apposita servitù costituita con atto di divisione Notaio Cocito. Anche su tale fascia sono da tagliare le



piante presenti per poter accedere.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	45.831,00	1,00	45.831,00
		<b>45.831,00</b>		<b>45.831,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore attuale commerciale, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già descritte quali l'ubicazione, la tipologia, l'epoca di costruzione e degli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il criterio della stima sintetica comparativa in base ad elementi di raffronto con terreni in cui trovasi l'immobile in oggetto, che presentino simili caratteristiche, assumendo come parametro il più probabile valore al metro quadrato, tenendo conto degli attuali valori medi di mercato e sentiti anche gli operatori locali.

**La valutazione agricola media è pari a € 3,80/mq**

**Vengono detratti forfetariamente i costi necessari per la bonifica e lo sfalcio di tutte le essenze vegetali presenti nei mappali 59 e 88. Costi stimati indicativi e presunti, da verificare dal futuro acquirente.**

### 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

mappale	mq	€/mq	valore
25	33067	3,8	125654,6
108	297	3,8	1128,6
59	9972	3,8	37893,6
88	2495	3,8	9481
		totale	174157,8

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore mq	Valore intero medio ponderale
Lotto U - Terreno Via Murazza	terreno agricolo	45.831,00	3,8 €	174.157,80

**174.157,80**

### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ -26.123,70</b>
Spese per pulizia sfalcio rimozione rifiuti etc:	<b>€ - 15.000,00</b>



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.034,1

Valore immobile che si arrotonda ad (€ centotrentatremila/00): € **133.000,00**

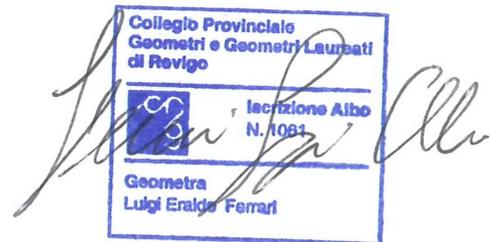
Rev2 del 23/2/24

Rovigo, data di deposito presso la cancelleria fallimentare.

Allegati:

- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- elenco ipo e note
- Atto Notaio Cocito

Gli Esperti alla stima  
Geom. **Luigi Eraldo Ferrari**



Ing. **Enrico Moro**

