

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **95/2019**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ALESSANDRA PAULATTI**
Custode Giudiziario: **Avv. Serena Coppola**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 00922040290
Studio in: Via Roma 98/2 - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it

Beni in **Porto Tolle (RO)**
Località/Frazione **Polesine Camerini - Valle Lustrauro**
via Isonzo, civico 45

Lotto: 001

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: A.

Stabilimento vivaistico per riproduzione piantine ortofloricole

sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45019

frazione: Polesine Camerini (Valle Lustrauro),

via Isonzo, civico 45

Quota e tipologia del diritto

proprietà superficaria per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà dell'area per 1/1

proprietà su-
perficaria per 1/1,

foglio PT/35, particella 83, subalterno 1,

via Isonzo 45, piano T, categoria D/1, rendita € 63,42

Derivante da: costituzione del 16-03-2011 prot. n. RO0047726

foglio PT/35, particella 84, subalterno 1,

via Isonzo 45, piano T, categoria area urbana, consistenza 4925 mq.

Derivante da: Costituzione del 16-03-2011 prot. RO0047726

foglio PT/35, particella 83 subalterno 2 - 84 subalterno2 (graffati),

via Isonzo 45, piano T, categoria D/10, rendita € 10540

Derivante da: Costituzione del 16-03-2011 prot. RO0047726

foglio PT/35, particella 88,

via Isonzo 45, piano T, categoria D/8, rendita € 5948,84

Derivante da: Costituzione del 25-02-2020 prot. RO0012743

Identificato al catasto Terreni:

foglio 35, particella 54,

qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 01.10.11, reddito dominicale: € 4,55,
reddito agrario: € 2,27

Derivante da: frazionamento del 24-11-1992 n. 1682/1992

foglio 35, particella 56,

qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 00.43.64, reddito dominicale: € 1,80,
reddito agrario: € 0,90

Derivante da: frazionamento del 24-11-1992 n. 1682/1992

foglio 35, particella 62,

qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 01.56.37, reddito dominicale: € 6,46,
reddito agrario: € 3,23

Derivante da: frazionamento del 24-11-1992 n. 1682/1992

foglio 35, particella 64,

qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 00.46.12, reddito dominicale: € 1,91,
reddito agrario: € 0,95

Derivante da: frazionamento del 24-11-1992 n. 1682/1992

foglio 35, particella 70,

qualità orto, classe 3, superficie catastale 04.71.10, reddito dominicale: € 583,93, reddito agrario: € 364,95

Derivante da: frazionamento del 12-10-2007 prot. RO0135008

foglio 35, particella 72,

qualità orto, classe 3, superficie catastale 02.38.21, reddito dominicale: € 295,26, reddito agrario: € 184,54

Derivante da: frazionamento del 12-10-2007 prot. RO0135008

foglio 35, particella 73,

qualità orto, classe 3, superficie catastale 01.85.16, reddito dominicale: € 229,51, reddito agrario: € 143,44

Derivante da: frazionamento del 12-10-2007 prot. RO0135008

foglio 35, particella 76,

qualità orto, classe 3, superficie catastale 01.36.68, reddito dominicale: € 169,41, reddito agrario: € 105,88

Derivante da: frazionamento del 12-10-2007 prot. RO0135008

foglio 35, particella 78,

qualità orto, classe 3, superficie catastale 00.38.90, reddito dominicale: € 48,22, reddito agrario: € 30,14

Derivante da: frazionamento del 12-10-2007 prot. RO0135008

foglio 35, particella 83,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.34.00

Derivante da: Tipo mappale del 02-12-2010 prot. RO0144503

foglio 35, particella 84,

qualità ente urbano, superficie catastale 00.51.15

Derivante da: Tipo mappale del 02-12-2010 prot. RO0144503

foglio 35, particella 88,

qualità ente urbano, superficie catastale 04.96.27

Derivante da: Tipo mappale del 25-02-2020 prot. n. Ro0012692

Confini:

a nord ragioni mn. 57,55, 53;

ad est ragioni mn. 53,61,68;

a sud via Isonzo,

ad ovest ragioni mn. 60,57.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note:

in riferimento all'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento di precisa che per la regolarizzazione catastale sono state eseguite le seguenti variazioni:

catasto terreni

- *Tipo mappale n. 1143/2020 con il quale sono state riunite le particelle 74, 79, 80, 81, 82 del foglio 35 costituenti sedime e area esclusiva di impianto serricolo non censito, le particelle sono state soppresse e riunite nel mn. 88 del foglio 35*

- *Tipo mappale n. 12692 del 25-02-2020 per il corretto inserimento nella mappa del catasto terreni dell'impianto serricolo esistente sul mn.88 del foglio 35 (che riunisce i mn. 74,79,80,81,82)*

catasto fabbricati

- *dichiarazione e costituzione di fabbricato urbano "impianto serricolo" prot. RO 0012743 del 26-02-2020, censito al foglio PT/35 mn. 88. All'unità immobiliare è stata assegnata la categoria catastale D/8 anziché D/10 in quanto al momento della regolarizzazione catastale non sono dimostrabili i requisiti di ruralità per la società intestataria.*

N.B. Si precisa che per il mn. 54 del foglio 35 catasto terreni, quale ditta proprietaria dell'area risulta agli atti censuari [REDACTED]

[REDACTED]. Il mutamento di ragione sociale è avvenuto con atto notaio Atlante Nicola di Roma rep 60539 del 13-01-2020, trascritto a Chioggia il 21-02-2020 ai nn. 899/671 con voltura catastale automatica, il mn. 54 del foglio 35 non è stato erroneamente inserito nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola/agroindustriale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Immobile ubicato all'interno del "Parco Regionale del Delta del Po"

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/agroindustriale

Importanti centri limitrofi: Porto Tolle, Porto Viro, Taglio di Po, Ariano nel Polesine, Mesola

Attrazioni paesaggistiche: "Parco Regionale del Delta del Po"
Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Romea 309 Km. 30

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] in qualità di proprietaria superficaria dell'immobile

Si precisa che l'impianto vivaistico, alla data del sopralluogo non risultava in produzione e non è stata riscontrata presenza di personale e/o responsabili della ditta proprietaria superficaria. E' stata riscontrata la presenza di materiali ed attrezzature.

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

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute, con la precisazione che il diritto di superficie della Società esecutata ha durata di anni 50 a partire dal 01-01-1993, scadenza 31-12-2042.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata per restrizione dei beni a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A.,
contro [REDACTED]
derivante da **mutuo fondiario**;
Importo ipoteca: € 1.672.000,00; Importo capitale: € 836.000,00 ;
a rogito di Lorenza Bullo in data 21/11/2005 ai nn. 401/222;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 25/11/2005 ai nn. 8053/2269 ;
Note: annotazione per restrizione dei beni del 28-07-2010 ai nn. 765/0819 relativamente ai mn. 72,73,76,78,81,82 (derivanti dal mn. 59), rimane a a carico del mn. 74 (ora mn. 88) e del mn. 75 (ora mn. 84) tutti del foglio 35 del Comune di Porto Tolle.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.
contro [REDACTED]
derivante da **mutuo fondiario**;
Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ;
a rogito di Wurzer Alessandro in data 17/09/2010 ai nn. 89176/17023;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 24/09/2010 ai nn. 5455/1151 ;
Note: relativamente ai terreni censiti al mn. 79 e 81 (ora entrambi soppressi e facenti parte del mn. 88)

- Ipoteca ipoteca con amministrativa/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
contro [REDACTED]
derivante da avviso di addebito esecutivo;
Importo ipoteca: € 383.631,36;
Importo capitale: € 191.815,68 ;
a rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 29/01/2020 ai nn. 1173/9920;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 04/02/2020 ai nn. 576/78

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 19.961,82 ;
a rogito di Tribunale di Rovigo in data 21/02/2019 ai nn. 266;
Iscritto/trascritto a Chioggia in data 01/04/2019 ai nn. 1724/248

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.
contro [REDACTED]
derivante da atto esecutivo o cautelare ;
a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 02/05/2019 ai nn. 1130
iscritto/trascritto a Chioggia in data 23/05/2019 ai nn. 2691/1917;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: non conosciuti
Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà superficaria 1/1, [REDACTED]
proprietaria dell'area per 1/1, dal 23/12/1992 al 01/02/2199 .
In forza di atto di costituzione di diritto di superficie a rogito di Lidio Schiavi, in data 23/12/1999,
ai nn. 51803/11719;

registrato a Adria, in data 11/01/1993, ai nn. 38/1V;
trascritto a Chioggia, in data 02/01/1993, ai nn. 7/7.

Note:

costituzione di diritto di superficie per la durata di anni 50 a partire dal 01-01-1993. Allo scadere di tale termine il diritto del superficario si estinguerà e [REDACTED] diventerà proprietaria delle costruzioni senza obbligo di pagamento alcuno.

Titolare/Proprietario: (riferito alla proprietà superficaria)

[REDACTED] per 1/1 per proprietà superficaria dal 01/02/1999 al 20/12/2007 .

In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Rovigo, in data 01/02/1999, ai nn. 320; trascritto a Chioggia, in data 27/03/1999, ai nn. 1886/1183.

Note:

la vendita riguarda l'intero complesso di beni immobili costituenti la precedente azienda fallita [REDACTED] ivi compreso il diritto di superficie sul terreno di proprietà [REDACTED]

Il diritto di superficie per la durata di anni 50 a partire dal 01-01-1993 e prevede allo scadere del suddetto termine che le costruzioni presenti sul terreno diverranno di proprietà [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla proprietà superficaria per 1/1 dal 20/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Lidio Schiavi, in data 20/12/2007, ai nn. 110359; trascritto a Chioggia, in data 28/12/2007, ai nn. 9047/5091.

Note:

si precisa che la proprietà dell'area attualmente [REDACTED] per atto di trasformazione di società a rep. notaio Atlante Nicola n. 60539 del 13-01-2020 trascritto a Chioggia il 21-02-2020 ai nn. 899 e 671, si precisa che nella nota di trascrizione non è menzionato il mn. 54 del foglio 35 (catasto terreni)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 138/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un centro di riproduzione piantine ortofloricole per trapianto - 1° stralcio -

Presentazione in data 24/05/1991 al n. di prot. 5348

Rilascio in data 01/10/1991 al n. di prot. 5348 - n. 138

Abitabilità/agibilità in data 11/08/1993 al n. di prot. pratica n. 138/91

NOTE:

si precisa che in data 17-06-1993 era stata rilasciata autorizzazione di agibilità provvisoria per la durata di mesi 6.

Autorizzazione di agibilità relativa a:

serre per mq. 15.473,65 (100,5x154,12)

capannone di mq. 3.422,00 (42,78x80,00).

Concessione di variante pratica edilizia n. 253/1992 con progetto approvato il 05-08-1993.

Numero pratica: 213/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione spogliatoi e servizi igienici [REDACTED]

Presentazione in data 15/11/2002 al n. di prot. 6704

Rilascio in data 07/12/2002 al n. di prot. 0674 - n. 213

Abitabilità/agibilità in data 25/07/2007

Numero pratica: 486/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento serre multi tunnel e tettoia con serbatoio interrato per stoccaggio acqua pura in Val Lustrara località Polesine Camerini

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 50335

Rilascio in data 01/04/2004 al n. di prot. 15033 - n. 486

Numero pratica: 314/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ampliamento di serre multi tunnel - avanserra, realizzazione di un tunnel di collegamento, tettoia con centrale idrica e serbatoi olandesi di stoccaggio acqua meteorica in loc. Polesine Camerini in variante al P.d.c. n. 486/2003

Presentazione in data 25/11/2005 al n. di prot. 18461

Rilascio in data 13/06/2006 al n. di prot. 9761 - n. 314

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2006 al n. di prot. 011961

Numero pratica: 149/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione serre modulo E3 - viabilità e piantumazione realizzate presso lo stabilimento [REDACTED]

Presentazione in data 15/05/2009 al n. di prot. 149/09

Abitabilità/agibilità in data 03/10/2010 al n. di prot. 6318

Numero pratica: 189/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: linea gas interrata teleguidata e posa contatore [REDACTED]

Presentazione in data 01/12/2011 al n. di prot. 16554

Numero pratica: 33/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: sistemazione di un piazzale con relativa strada di ingresso e opere di completamento

Presentazione in data 18/04/2014 al n. di prot. 6142

Rilascio in data 19/09/2014 al n. di prot. 13915 - n. 33

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Assetto Territoriale (P.A.T.)
In forza della delibera:	G.R.V. n. 1163 del 25-06-2012
Zona omogenea:	zona D6/1 - Agroindustriale e zona F4/2 - Attrezzature per la produzione di energia - Vincolo paesaggistico D.L. 42/2004 Area di notevole interesse pubblico (art.136)
Norme tecniche di attuazione:	relativamente alle norme tecniche, altri vincoli, carte fragilità e trasformabilità vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato

Descrizione: di cui al punto A

Stabilimento vivaistico per riproduzione piantine ortofloricole

sito in Porto Tolle (RO) CAP: 45019 frazione: Polesine Camerini (Valle Lustrauro), via Isonzo, civico 45

Stabilimento vivaistico per la produzione e commercializzazione di piante ortofloricole. La ██████████ è titolare del complesso ██████████ dal 01-02-1999 a seguito Decreto di Trasferimento del Tribunale di Rovigo ██████████ in diritto di superficie della durata di anni 50, scadenza 31-12-2042 (inizio 01-01-1993).

Il complesso florovivaistico si estende per una superficie terriera di ha. 20.07.71, in parte recintata con rete metallica, con accesso da sud, custodito da cancello in ferro zincato ad apertura automatica; è posto nelle immediate vicinanze dell'ex Centrale termoelettrica di Polesine Camerini, da tempo dismessa, attualmente oggetto di lavori di demolizione delle strutture ed oggetto presumibilmente di trasformazione in complesso turistico. L'azienda si trova in via Isonzo al civico 45, nell'immediatezza della zona a vocazione turistica denominata "Sacca del Canarin" nel cuore del "Parco Regionale del Delta del Po".

Il complesso è formato da un capannone della superficie di mq. 3.420 (mn. 83 sub.2 - 84 sub. 2 graffato del foglio 35), con altezza max di ml. 6,60; fondazioni realizzate con plinti poggianti su sistema di pali tronco/conici e cordulo di collegamento; la struttura in elevazione si presenta in ferro con colonne in profilati IPE 360 e traverse IPE 330 con arcarecci a sostegno della copertura, a falde, composta da pannelli sandwich con isolante; le pareti esterne sono composte da muretto in c.a. in corrispondenza del cordulo di collegamento per un'altezza fuori terra di ml. 1,22 e sovrastanti colonne in profilati di ferro IPE con reticolato di traverse avente tamponatura in vetro. Il pavimento è in battuto di cemento ad eccezione delle corsie laterale (da nord a sud) che presentano pavimentazione in autobloccanti. Il capannone è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione a "gas metano", ex impianto in "agritermia" alimentato da fluido termovettore che proveniva dalla centrale termoelettrica limitrofa; impianto di raffrescamento a ventole; impianto elettrico con trasformatori posizionati in apposita centralina (mn. 83 sub. 1) costruita con pareti in c.a. e posizionata nell'angolo sud-ovest del capannone (censita al mn. 83 sub. 1 del foglio 35). Si precisa che al momento del sopralluogo l'impianto elettrico è risultato ampiamente danneggiato per l'asportazione furtiva della totalità dei cavi di rame. Impianto antincendio ad estintori (ultima revisione risalente al marzo 2019). All'interno del capannone oltre alla zona di spedizione sono presenti tre celle di germinazione, una cella sementi, tre locali ad uso direzionale, un locale con impianto per il trattamento delle acque, un locale mensa, spogliatoi e servizi per personale diviso in uomo e donna, centrale termica.

I locali presentano le seguenti superfici :

uffici

mq. 23,82

mq. 12,70

mq. 15,48

mq. 52,00

celle di germinazione

mq. 84,53

mq. 97,45

mq. 113,88

mq. 295,86

cella sementi

mq. 10,52

locale trattamento acque

mq. 199,49

locale mensa

mq. 37,47

centrale termica

mq. 152,80

spogliatoi

mq. 14,59

mq. 13,34

mq. 27,93

corridoio ingresso servizi

mq. 7,15

antibagno

mq. 9,98

mq. 12,55

mq. 22,53

servizi/docce n. 9

mq. 10,87 (mq. 1,20 cadauno)

zona di spedizione e di passaggio

mq. 2.603,38

I servizi sono stati realizzati con pareti soffitti in pannelli sandwich in lamiera zincata con poliuretano espanso interposto, le pareti interne sono ricoperte di resina impermeabile lavabile, i pavimenti sono in ceramica, riscaldamento con radiatori ausiliari elettrici, impianto elettrico e di areazione forzata, impianto idro-sanitario con acqua riscaldata tramite boiler. Si precisa che al momento del sopralluogo l'impianto idro-sanitario presentava una perdita d'acqua con formazione di chiazze all'interno della zona di lavorazione del capannone. Impianto fognario non comodamente ispezionabile, non è stata rinvenuta autorizzazione allo scarico in essere. La costruzione del capannone risale al biennio 1991/1992, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Porto Tolle è stato rinvenuto certificato di collaudo statico parziale (prima parte del capannone realizzata pari alla metà della superficie totale, depositato presso il Genio Civile di Rovigo il 22-12-1993 posizione n. 7344).

Lateralmemente sul lato ovest, con accesso diretto dal capannone si estende il primo blocco di serre (mn. 88 del foglio 35) realizzate nell'anno 1991 per una superficie di mq. 15.412. Trattasi di 12 moduli aventi luce di ml. 12,80 con corsia centrale da est ad ovest di ml. 3,80 di larghezza; fondazioni in c.a. costituite da blocchi cilindrici e plinti posti in corrispondenza delle colonne di ferro in elevazione, cordulo di collegamento lungo tutto il perimetro. Struttura in elevazione in ferro con colonne in tubo quadro e capriate reticolari a traliccio, arcarecci a sostegno della copertura in vetro così come le tamponature perimetrali, copertura apribile elettrica. Pavimentazione con soletta in c.a. Impianto di riscaldamento a pavimento con alimentazione a "gas metano" ex "agritermia" (come sopra), impianto elettrico e di irrigazione.

A nord del capannone si estende un tunnel di collegamento (parte mn. 83sub. - 84 sub. graffati e parte mn. 88 del foglio 35) al secondo blocco di serre realizzato nell'anno 2005. Il tunnel della superficie di mq. 308,00 allo stato di fatto si presenta semidemolito (piegato su se stesso) a causa di calamità atmosferiche (vento forte) abbattutosi il 10-08-2017 ed il 13-11-2019 (alle cronache per gli ingenti danni causati nella Sacca degli Scardovari alle cavane in legno dei pescatori). Il tunnel presenta struttura in tubolari d'acciaio zincato, ancorati su piccoli plinti prefabbricati, tamponature in vetro, copertura su arcarecci in profilo tubolare.

Dal tunnel ci immette nel secondo blocco di serre costruito nel 2005 (mn. 88 del foglio 35) avente una su-

perficie complessiva di mq. 8.824,00 mq. Il primo modulo, adibito a magazzino (avanserra), accessibile dal tunnel presenta danni alla copertura e al lato perimetrale est a causa degli eventi atmosferici sopra citati. Le serre del tipo E1-E2-E3 presentano fondazioni in plinti interrati in c.a. struttura portante mediante l'unione di profilati tubolari in acciaio con arcarecci, tamponature perimetrali in vetro poggiate su zoccolo in pannelli sandwich, capriate di copertura per il sostegno delle falde in polietilene doppio, pavimento in soletta in c.a. Impianto elettrico, impianto di riscaldamento a pavimento a "gas metanx" e "agruitermia" (vedi sopra), impianto di irrigazione. Al fine di reperire acqua pura ai fini produttivi sono stati realizzati nella parte nord/est del fondo due serbatoi fuori terra, della superficie complessiva di mq. 198,00 con struttura perimetrale in pannelli ondulati in acciaio inox aventi diametro di ml. 14,64 montati su una piazzola in c.a. nei serbatoi viene confluita acqua meteorica proveniente dalle serre, controllate in una centrale idrica realizzata all'interno di una struttura in pannelli sandwich costruita in fregio ai serbatoi ed avente superficie di mq. 54,96. L'acqua raccolta viene utilizzata per fini irrigui.

L'area esterna del complesso aziendale è allo stato attuale in parte adibita ad ingresso, parcheggio visitatori e personale, spazio di manovra, in parte incolta ed in parte adibita a bacini d'acqua con funzione di drenaggio dell'area stessa. Si precisa che non sono state eseguite operazioni di riconfinamento, si rimanda ai confini di fatto esistenti e come/se, materializzati.

Relativamente al diritto di superficie oggetto della presente stima si precisa che :

- 1° il terreno interessato dal complesso aziendale era pervenuto all'allora [REDACTED] per Decreto Prefetto di Rovigo n. 5413/II del 13-12-1982 registrato ad Adria il 16-12-1982, che il terreno è limitrofo all'esistente Centrale Termoelettrica di proprietà [REDACTED]
- 2° che la convenzione con il Comune di Porto Tolle, del 02-08-1973 integrata il 22-06-1982, prevedeva la costituzione di sue Società [REDACTED] interessati alla realizzazione di iniziative in "agruitermia" e "itticoltura";
- 3° che la REGIONE VENETO con Delibera n. 7587 del 28-12-1990 ha designato [REDACTED] a beneficiare di contributi regionali per la realizzazione di iniziativa in "agruitermia";
- 4° [REDACTED] ha ceduto al Comune di Porto Tolle il terreno in oggetto in comodato n data 27-09-1991 per la realizzazione di iniziativa in "agruitermia";
- 5° che con lettera del 19-05-1992 prot. 1391/40611 la REGIONE VENETO ha chiesto la costituzione del diritto di superficie a favore della [REDACTED] sul terreno in oggetto;
- 6° con atto di costituzione di diritto di superficie a rep. notaio Lidio Schiavi n. 51803 registrato ad Adria il 11-01-1993 al n. 38 serie 1v, trascritto a Chioggia il 02-01-1993 ai nn. 7/7, [REDACTED] ha costituito a favore della [REDACTED] che ha accettato il diritto di superficie e cioè di il diritto di fare e mantenere tutte le costruzioni necessarie per la realizzazione dell'iniziativa di "agruitermia" sul terreno in oggetto;
- 7° la costituzione del diritto di superficie è stata fatta per anni 50 a partire dal 01-01-1993 (quindi in scadenza il 31-12-2042). Allo scadere di tale termine il diritto superficario si estinguerà e [REDACTED] diventerà proprietaria delle costruzioni senza obbligo di pagamento alcuno;
- 8° le parti, [REDACTED] hanno convenuto che il terreno in oggetto verrà utilizzato al solo fine di realizzare l'iniziativa in "agruitermia", non potrà essere dato in godimento a terzi, né avere una destinazione diversa da quella convenuta, sarà causa di risoluzione del contratto di costituzione del diritto di superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C. l'inadempimento di tali obblighi.
- 9° il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie è stato convenuto in €. 140.539.700, somma da versare in rate mensili (50) soggette a rivalutazione ISTAT di €. 2.810.794.

Si precisa che quanto descritto ai punti 6 - 7 - 8 - 9 è precisato nella nota di trascrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie del 02-01-1993 ai nn. 7/7.

A seguito della suddetta precisazione si evidenzia che :

A- al momento dell'aggiudicazione del diritto di superficie [REDACTED] risultava in locazione con atto notaio Lidio Schiavi in data 22-10-1997 rep. n. 70268/15317 (contratto non trascritto), canone mensile €. 15.500.000 (€8.000,08);

B- il complesso aziendale è stato in "agruitermia" , cioè riscaldata con fluido termovettore proveniente in fornitura gratuita (non reperita specifica convenzione cinquantennale richiamata nella relazione tecnica

allegata alla denuncia di inizio attività del 01-12-2011 prot. 16554) dalla limitrofa centrale ENEL fino all'anno 2008, fornitura estinta per cessata attività della centrale termoelettrica;

C- l'azienda successivamente al 2008, con notevole aggravio di costi è stata riscaldata prima a "gasolio" mediante la realizzazione di due vasche di circa 15.000 litri e successivamente dall'anno 2011 a gas metano a seguito della realizzazione di condotta sotterranea teleguidata con fornitura da contatore [REDACTED]. A tal scopo è stata istituita apposita servitù a favore del fondo in diritto di superficie [REDACTED] ed a carico del fondo censito ai mn. 216, 297, 369 di proprietà altrui, servitù costituita con atto a rep. notaio Wurzer Alessandro n. 90073/17705 del 29-11-2011 trascritta a Chioggia il 23-12-2011 ai nn. 7093/4735.

A seguito di quanto descritto ai punti A e B non risulta conosciuta l'applicazione della risoluzione del contratto come da art. 6 dell'atto di costituzione di diritto di superficie rep. notaio Lidio Schiavi n. 51803 del 23-12-2991.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone per lavorazione prodotti, uffici, sevizi, conservazione	sup reale lorda	3.420,00	1,00	3.420,00
serre costruite anno 1991	sup reale lorda	15.412,00	1,00	15.412,00
serre costruite anno 2005	sup reale lorda	8.824,00	1,00	8.824,00
tunnel di collegamento	sup reale lorda	308,00	1,00	308,00
terreno coperto e scoperto	sup catastale	200.771	1,00	200.771
struttura prefabbricata per impianto idrico	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
Serbatoi raccolta acque meteoriche	sup reale lorda	198,00	1,00	198,00

Ambiente: non sono state eseguite prove geologiche per la verifica di eventuale presenza di sostanze e /o materiali inquinanti nel suolo e nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto della particolarità del complesso aziendale, della consistenza e dello stato di manutenzione, del particolare segmento di mercato nel quale l'immobile si posiziona, svolta ogni indagine conoscitiva per la zona in cui è ubicato; rilevato che, come da atto di costituzione del diritto di superficie, alla sua naturale scadenza,(anni residui 23) tutte le costruzioni passeranno in proprietà del soggetto concedente [REDACTED] senza obbligo di pagamento alcuno, si ritiene di adottare, al fine della valutazione del diritto, i seguenti metodi estimativi :

1° "Cost approach",determinazione del valore attuale di mercato dell'intero immobile attraverso la somma del valore del suolo (area edificata) e del costo di ricostruzione degli edifici opportunamente deprezzati per eventuale opsolescenza fisica;

2° determinazione del saggio di capitalizzazione riferito all'immobile attraverso l'applicazione della formula inversa alla formula per il calcolo del valore di mercato secondo il metodo estimativo "income capitalization approach", noto il valore dell'immobile (determinato al punto 1) ed il reddito medio (canone annuo di locazione netto) derivante da attenta analisi di mercato ed applicazione del metodo estimativo "market comparison approach";

3° determinazione del diritto di superficie del superficiario per i restanti anni 23 mancanti alla scadenza del diritto stesso, mediante la formula $V_{ds} = R(qn-1)/rqn$

1° "Cost approach"

Determinazione valore dell'intero complesso immobiliare

Valore del suolo/area edificata

A seguito indagine di mercato, non sono state trovate recenti compravendite di terreni agricoli nella zona, sono stati analizzati terreni posti in vendita con prezzo in offerta e rapportati al terreno in oggetto mediante applicazione del metodo estimativo "market comparison approach" tenendo conto della superficie, il suo utilizzo, la presenza di bacini di drenaggio e verificati a scopo puramente indicativo i valori agricoli medi per la Provincia di Rovigo Regione Agraria 1

Valore del suolo	Mq. 200.771 x €. 2,80	€. 562.158,80
------------------	-----------------------	---------------

Costo ipotetico di demolizione strutture esistenti

Capannone	Mc. 18.297,00 x €. 15,00	€. 274.455,00
Serre	Mq. 24.144,00 x €. 10,00	€. 241.440,00
Tunnel di collegamento	Mq. 308,00 x €. 10,00	€. 3.080,00
Struttura prefabbricata per impianto idrico	Mc. 165,00 x €. 10,00	€. 1.650,00
Serbatoi	Mc. 198,00 x €. 9,00	€. 1.782,00
Costi totali di demolizione		€. 520.625,00

Valore del suolo	€. 562.158,00
Costi di demolizione	€. 520.625,00
Valore dell'area edificata	€. 41.533,00

Costo di ricostruzione

Capannone

sono stati esaminati alcuni recenti capitolati per la costruzione di capannoni aventi medesime caratteristiche, mediante l'interpello diretto di ditte costruttrici, considerata l'impiantistica presente e la suddivisione interna degli spazi, il costo unitario si intende comprensivo di spese tecniche, profitto d'impresa

Capannone	Mq. 3.420,00 x €. 400,00	€. 1.368.000,00
Strutture 80%	€. 1.094.400,00	
Impianti 15%	€. 205.200,00	
Finiture 5%	€. 68.400,00	
Deprezzamento		
Strutture	€. 1.094.400 (1-29/50)	€. 459.648,00
Impianti	€. 205.200 (1-9/30)	€. 143.640,00
Finiture	€. 68.400 (1-18/40)	€. 37.620,00
Costo di ricostruzione		€. 640.908,00

Serre (anno 1991)	Mq. 15.412,00 x €. 120,00	€. 1.849.440,00
Serre (anno 2005)	Mq. 8.824,00 x €100,00	€. 882.400,00
Tunnel	Mq. 308,00 x €. 85,00	----- *
Costo totale		€. 2.731.840,00

Deprezzamento		
Serre (anno 1991)		
Struttura 70%	€. 1.294.608,00	
Impianti 30%	€. 554.832,00	
Struttura 70%	€. 1.294.608 (1-29/50)	€. 543.735,36
Impianti 30%	€. 554.832 (1- 9/30)	€. 388.382,40
Serre anno (2005)		
Struttura 70%	€. 617.680,00	
Impianti 30%	€. 264.720,00	
Struttura 70%	€. 617.680 (1 - 15/50)	€. 432.376,00
Impianti 30%	€. 264.720 (1-9/30)	€. 185.304,00
Tunnel	-----	----- *
Costo di ricostruzione	€.	€. 1.549.797,76

Struttura prefabbricata per impianto idrico		
Struttura prefabbricata per impianto idrico	Mq. 55,00 x €. 60,00	€. 3.300,00
deprezzamento		€.
Struttura prefabbricata per impianto idrico	€. 3.300 (1- 11/50)	€. 2.574,00
Costo di ricostruzione		€. 2.574,00

Serbatoi raccolta acque meteoriche		
Serbatoi raccolta acque meteoriche	Mq. 198,00 x €. 110,00	€. 21.780,00
deprezzamento		€.
Serbatoi raccolta acque meteoriche	€. 21.780 (1-15/50)	€. 15.246,00
Costo di ricostruzione		€. 15.246,00

* Non si ritiene opportuno valorizzare la struttura Tunnel, in quanto gravemente danneggiata causa eventi atmosferici anomali (vento forte)

riepilogo

Capannone	€. 640.908,00
Serre	€. 1.549.797,76
Struttura prefabbricata per impianto idrico	€. 2.574,00
Serbatoi raccolta acque meteoriche	€. 15.246,00
Valore del suolo	€. 41.533,00
Valore totale	€. 2.250.058,76

2° determinazione del saggio di capitalizzazione riferito all'immobile reddito medio (canone annuo di locazione netto) derivante da attenta analisi di mercato ed applicazione del metodo estimativo "market comparison approach", sentite ditte della zona operanti nel settore

Capannone	Mq. 3.420,00 x €. 2,00 x 12	€. 82.080,00
Serre	Mq. 24.236,00 x €. 0,33 x 12	€. 95.974,56
Canone (reddito) lordo annuo *		€. 178.054,56

* il valore espresso si ritiene comprensivo del terreno di pertinenza nonchè della struttura prefabbricata per impianto idrico e dei serbatoi di raccolta.

Canone lordo		€. 178.054,56
Quota ammortamento	3%	€. 5.341,64
Spese di manutenzione	6%	€. 10.683,27
Spese di assicurazione	2%	€. 3.561,09
Spese imposte	21%	€. 37.391,46
Canone netto (reddito)		€. 121.077,10

Saggio di capitalizzazione	€. 121.077,10/€.2.250.058,76	0,0538 (pari al 5,38%)
----------------------------	------------------------------	------------------------

3° determinazione del diritto di superficie del superficario per i restanti anni 23 mancanti alla scadenza del diritto stesso

$$Vds = R (qn-1)/rqn$$

$$Vds = 121.077,10 (1 + 0,0538^{23}-1) / (0,0538 \times 1 + 0,0538^{23})$$

$$Vds = 121.077,10 (6,428 / 0,3995)$$

$$Vds = \mathbf{€. 1.948.142,65}$$

A dedurre :

corrispettivo per diritto di superficie residuo per annualità 23 (€. 1.451,65x23)	€. 33.387,95
rimozione struttura danneggiata (tunnel) e ripristino avanserra	€. 10.000,00
danni causati da asportazione cavi in rame impianto elettrico	€. 50.000,00
Totale deduzioni	€. 93.387,95

Riepilogo

Valore diritto di superficie del superficario	€. 1.948.142,65
Deduzioni	€. 93.387,95
Valore del diritto di superficie del superficario al netto delle deduzioni	€. 1.854.754,70

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo - Sezione Territorio;
 Agenzia delle Entrate di Rovigo - Sezione Servizi Pubblicità Immobiliare;
 Ufficio tecnico di Comune di Porto Tolle;
 Operatori economici immobiliari della zona
 Imprenditori del settore florovivasistico
 Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>
Stabilimento vivaistico per riproduzione piantine ortofloricole	
serre costruite anno 1999	15.412,00
serre costruite anno 2005	8.824,00
tunnel di collegamento	308,00
terreno coperto e scoperto	200.771,00
struttura prefabbricata per impianto idrico	55,00
serbatoi	198,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Stabilimento vivaistico per riproduzione piante ortofloricole	€. 1.854.754,70

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%)	€ 278.213,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del diritto di superficie del superficiario al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.576.541,49
Valore per leggero eccesso	€. 1.577.000,00

Data generazione:
07-04-2020

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

Allegati :

- 1- visure catastali
- 2- estratto di mappa
- 3- planimetrie catastali
- 4- tipo mappale n. 11435/2020
- 5- tipo mapple n. 12692/2020
- 6- accatastamento prot. RO 0012743/2020
- 7- atto costituzione diritto di superficie
- 8- mutamento ragione sociale [REDACTED]
- 9- visure ipotecarie
- 10- attestazione locazioni Agenzia delle Entrate
- 11- certificato di destinazione urbanistica
- 12- documentazione urbanistica
- 13- documentazione fotografica