

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Fallimento n. 298/2013



Curatori fallimentari

Dott. Luca Pieretti con studio a Padova, Piazza Salvemini n. 2

Dott. Michele Antonucci con studio a Padova, via XX Settembre n. 79

Periti Estimatori

Ing. Roberto Grassetto con studio a Padova, via Makallè n. 97 sc. A

Geom. Enrico Tridello con studio a Padova, via Makallè n. 12.

INDICE

1. INCARICO - QUESITO	3
2. PREMESSE	5
3. INDAGINI SVOLTE	5
4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO..	6
5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO.....	11
6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (N.C.E.U. - N.C.T.)	12
7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	14
8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE.....	23
9. CONFINI DI PROPRIETA'	25
10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CONSISTENZA DEGLI STESSI	27
11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	28
12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	29
13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE.....	29
14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO	

IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI, ONERI DI NATURA
CONDOMINIALE29

15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE29

1. INCARICO - QUESITO

I sottoscritti Roberto Grassetto, nato a Padova il 19.10.1953, domiciliato in Padova c.a.p. 35138, via Makallè n. 97 sc. A, c.f. GRSRRT53L19G224W, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 1347 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1340, ed Enrico Tridello, nato a Padova il 18.03.1964, domiciliato a Padova, c.a.p. 35138, via Makallè n. 12, c.f. TRDNRC64C18G224X, iscritto al Collegio dei geometri di Padova al n. 3373 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1654, nominati C.T.U. nel fallimento in oggetto dal Curatore Dott. Luca Pietretti con apposito provvedimento, venivano incaricati di effettuare la stima degli immobili di proprietà della fallita, nonché della consulenza generica in ordine alle problematiche relative alla gestione e vendita dei predetti immobili.

Al fine di poter adeguatamente rispondere alle richieste della Curatela Fallimentare gli scriventi hanno provveduto ad esperire le seguenti formalità:

1. descrizione dei beni pignorati, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

- i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti;
- la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dai titoli di provenienza, con le risultanze catastali e lo stato

di fatto, affinché si venda solo quanto di spettanza del fallimento;

- la regolarità del censimento catastale degli immobili, provvedendo, in caso negativo, ai necessari incombeni per l'accatastamento degli immobili;

- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura concorsuale;

- la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità e/o agibilità;

- l'esistenza di eventuali opere abusive [omissis];

2. indicazione dell'attuale valore commerciale degli immobili, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il Curatore, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

3. con riferimento ai terreni agricoli, determinazione del tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi; con riferimento ai terreni edificabili, determinazione dell'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.

4. identificazione, di tutte le formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati suscettibili di cancellazione, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima, in caso di variazioni;

5. verifica dell'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni immobili che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, oneri reali, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizioni);

6. predisposizione della propria relazione con i relativi allegati.

2. PREMESSE

Trattasi di terreni edificabili ricadenti all'interno del Piano Particolareggiato Comparto E2-B2 Rovigo Interporto situato in località Borsea, lungo la via G. Savonarola.

Le specifiche caratteristiche planimetriche ed urbanistiche hanno determinato una suddivisione dei terreni in questione in 5 lotti edificabili.

Le restanti particelle indicate all'interno della sentenza dichiarativa di fallimento fanno parte degli standards urbanistici previsti nella Convenzione del 11 dicembre 2002 (strade, verde, parcheggi, ecc...) e che pertanto non verranno periziati in quanto destinate ad essere cedute gratuitamente, da parte della società allorché in bonis, al Comune di Rovigo.

3. INDAGINI SVOLTE

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni sono state effettuate delle visure presso l'Agenzia del Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti necessari e più precisamente:

- estratti di mappa N.C.T.

- visura catastale per soggetto e visura storica.

Sono stati esaminati i documenti a disposizione della procedura e sono state effettuate delle ispezioni presso le Conservatorie RR.II. competenti, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni.

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovigo, reperendo i seguenti documenti:

- estratti P.R.G. e N.T.A.;
- certificato di destinazione urbanistica.

Sono stati eseguiti alcuni sopralluoghi nel sito oggetto di perizia, nel corso del quale sono stati individuati gli elementi identificativi che a giudizio degli scriventi risultano degni di nota.

Sono stati realizzati dei rilievi fotografici dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, le stampe significative (allegato n. 6).

Sono state poi effettuate indagini di mercato al fine di individuare il più probabile valore di mercato e conseguentemente il valore degli immobili in oggetto considerando gli aspetti che li condizionano.

4. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELLA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (AII.1)

Ufficio Provinciale di ROVIGO - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

UNITÀ NEGOZIALE n. 1 (Per il diritto di PROPRIETÀ')

Immobile n. 102

Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,

	Particella 248 - Natura T-TERRENO – Consistenza 5 are 16 centiare;	
	Immobile n. 103	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 249 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 52 centiare;	
	Immobile n. 104	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 250 - Natura T-TERRENO – Consistenza 24 centiare;	
	Immobile n. 105	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 251 - Natura T-TERRENO – Consistenza 24 are 43 centiare;	
	Immobile n. 107	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 277 - Natura T-TERRENO – Consistenza 98 are 13 centiare;	
	Immobile n. 108	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 280 - Natura T-TERRENO – Consistenza 7 are 82 centiare;	
	Immobile n. 110	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 335 - Natura T-TERRENO – Consistenza 84 are 18 centiare;	
	Immobile n. 111	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 336 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 ettari 4 are 3 centia- re;	
	Immobile n. 112	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	

	Particella 339 - Natura T-TERRENO – Consistenza 13 are 28 centiare;	
	Immobile n. 113	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 340 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 56 centiare;	
	Immobile n. 114	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 342 - Natura T-TERRENO – Consistenza 25 are 37 centiare;	
	Immobile n. 115	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 343 - Natura T-TERRENO – Consistenza 35 centiare;	
	Immobile n. 116	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 344 - Natura T-TERRENO – Consistenza 2 settari 76 are 63 centiare;	
	Immobile n. 117	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 345 - Natura T-TERRENO – Consistenza 10 are 49 centiare;	
	Immobile n. 118	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 346 - Natura T-TERRENO – Consistenza 24 centiare;	
	Immobile n. 119	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 347 - Natura T-TERRENO – Consistenza 20 centiare;	
	Immobile n. 120	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	

	Particella 348 - Natura T-TERRENO – Consistenza 95 centiare;	
	Immobile n. 121	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 349 - Natura T-TERRENO – Consistenza 5 are 94 centiare;	
	Immobile n. 122	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 354 - Natura T-TERRENO – Consistenza 42 centiare;	
	Immobile n. 123	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 355 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 are 14 centiare;	
	Immobile n. 124	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 356 - Natura T-TERRENO – Consistenza 11 are 57 centiare;	
	Immobile n. 125	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 357 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 22 centiare;	
	Immobile n. 126	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 358 - Natura T-TERRENO – Consistenza 93 centiare;	
	Immobile n. 127	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 359 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 are 35 centiare;	
	Immobile n. 128	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 360 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 46 centiare;	

Immobile n. 129	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 361 - Natura T-TERRENO – Consistenza 3 are 83 centiare;	
Immobile n. 130	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 362 - Natura T-TERRENO – Consistenza 21 are 75 centiare;	
Immobile n. 131	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 363 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 ettari 17 are 4 centiare;	
Immobile n. 132	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 364 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 ettari 47 centiare;	
Immobile n. 133	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 365 - Natura T-TERRENO – Consistenza 27 are 32 centiare;	
Immobile n. 134	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 366 - Natura T-TERRENO – Consistenza 61 centiare;	
Immobile n. 135	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
Particella 369 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 ettari 34 are 28 centiare;	
Immobile n. 136	
Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	

	Particella 370 - Natura T-TERRENO – Consistenza 6 are 64 centiare;	
	Immobile n. 137	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 371 - Natura T-TERRENO – Consistenza 64 are 17 centiare;	
	Immobile n. 138	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 372 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 20 centiare;	
	Immobile n. 139	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 373 - Natura T-TERRENO – Consistenza 4 are 20 centiare;	
	Immobile n. 205	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 350 - Natura T-TERRENO – Consistenza 1 are 30 centiare;	
	Immobile n. 206	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 351 - Natura T-TERRENO – Consistenza 62 centiare;	
	Immobile n. 207	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 352 - Natura T-TERRENO – Consistenza 10 centiare;	
	Immobile n. 208	
	Comune H620C – ROVIGO (RO) BORSEA - Catasto TERRENI - Foglio 11,	
	Particella 353 - Natura T-TERRENO – Consistenza 49 centiare.	
	5. CORRISPONDENZA FRA I DATI RIPORTATI NELLA	
	TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E	
	QUELLI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO	

I dati riportati nella trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento
COINCIDONO con quelli rilevati presso l'Agenzia del Territorio.

**6. ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA
DEL TERRITORIO (N.C.T. – N.C.E.U.) – (All.ti 2.1 – 2.2 – 2.3)**

COMUNE DI ROVIGO – sezione Borsea - Catasto TERRENI

Foglio 11

mapp. 248 – seminativo – cl. 2 – are 05 ca 16 – R.D. € 4,21 – R.A. € 2,93;

mapp. 249 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 52 – R.D. € 3,69 – R.A. € 2,57;

mapp. 250 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 24 – R.D. € 0,20 – R.A. € 0,14;

mapp. 251 – seminativo – cl. 2 – are 24 ca 43 – R.D. € 19,95 – R.A. € 13,88;

mapp. 277 – seminativo – cl. 2 – are 98 ca 13 – R.D. € 80,14 – R.A. € 55,75;

mapp. 280 – seminativo – cl. 2 – are 07 ca 82 – R.D. € 6,39 – R.A. € 4,44;

mapp. 335 – seminativo – cl. 2 – are 84 ca 18 – R.D. € 68,75 – R.A. € 47,82;

mapp. 336 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 04 ca 03 – R.D. € 84,96 – R.A. €
59,10;

mapp. 339 – seminativo – cl. 2 – are 13 ca 28 – R.D. € 10,85 – R.A. € 7,54;

mapp. 340 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 56 – R.D. € 3,72 – R.A. € 2,59;

mapp. 342 – seminativo – cl. 2 – are 25 ca 37 – R.D. € 20,72 – R.A. € 14,41;

mapp. 343 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 35 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,20;

mapp. 344 – seminativo – cl. 2 – ha 2 are 76 ca 63 – R.D. € 225,91 – R.A. €
157,15;

mapp. 345 – seminativo – cl. 2 – are 10 ca 49 – R.D. € 8,57 – R.A. € 5,96;

mapp. 346 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 24 – R.D. € 0,20 – R.A. € 0,14;

mapp. 347 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 20 – R.D. € 0,16 – R.A. € 0,11;

mapp. 348 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 95 – R.D. € 0,78 – R.A. € 0,54;

mapp. 349 – seminativo – cl. 2 – are 05 ca 94 – R.D. € 4,85 – R.A. € 3,37;	
mapp. 350 – seminativo – cl. 2 – are 01 ca 30 – R.D. € 1,06 – R.A. € 0,74;	
mapp. 351 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 62 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,35;	
mapp. 352 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 10 – R.D. € 0,08 – R.A. € 0,06;	
mapp. 353 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 49 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,28;	
mapp. 354 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 42 – R.D. € 0,34 – R.A. € 0,24;	
mapp. 355 – seminativo – cl. 2 – are 01 ca 14 – R.D. € 0,93 – R.A. € 0,65;	
mapp. 356 – seminativo – cl. 2 – are 11 ca 57 – R.D. € 9,45 – R.A. € 6,57;	
mapp. 357 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 22 – R.D. € 3,45 – R.A. € 2,40;	
mapp. 358 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 93 – R.D. € 0,76 – R.A. € 0,53;	
mapp. 359 – seminativo – cl. 2 – are 01 ca 35 – R.D. € 1,10 – R.A. € 0,77;	
mapp. 360 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 46 – R.D. € 3,64 – R.A. € 2,53;	
mapp. 361 – seminativo – cl. 2 – are 03 ca 83 – R.D. € 3,13 – R.A. € 2,18;	
mapp. 362 – seminativo – cl. 2 – are 21 ca 75 – R.D. € 17,76 – R.A. € 12,36;	
mapp. 363 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 17 ca 04 – R.D. € 95,58 – R.A. €	
66,49;	
mapp. 364 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 00 ca 47 – R.D. € 82,05 – R.A. €	
57,08;	
mapp. 365 – seminativo – cl. 2 – are 27 ca 32 – R.D. € 22,31 – R.A. € 15,52;	
mapp. 366 – seminativo – cl. 2 – are 00 ca 61 – R.D. € 0,50 – R.A. € 0,35;	
mapp. 369 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 34 ca 28 – R.D. € 109,66 – R.A. €	
76,28;	
mapp. 370 – seminativo – cl. 2 – are 06 ca 64 – R.D. € 5,42 – R.A. € 3,77;	
mapp. 371 – seminativo – cl. 2 – are 64 ca 17 – R.D. € 52,40 – R.A. € 36,46;	
mapp. 372 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 20 – R.D. € 3,43 – R.A. € 2,39;	

mapp. 373 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 20 – R.D. € 3,43 – R.A. € 2,39;

così intestati:

Proprietà per 1/1.

**7. STATO DELLE TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI ED ANNOTAZIONI
NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE
PERIODO (All. 3)**

Gli scriventi periti hanno provveduto ad effettuare la verifica presso
l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio - Servizio
di Pubblicità Immobiliare riscontrando quanto segue:

PROVENIENZA

Trascrizioni a favore

- nota del 12.12.2001

Titolo

Atto di compravendita del 22 novembre 2001

Soggetti

A favore:

Contro:

mediante il quale i proprietari dei beni in questione dal
12.04.2000 a seguito di atto di donazione, cedevano e
vendevano alla società la proprietà, tra l'altro, delle parti-
celle così individuate al Catasto Terreni – Comune di Rovigo – sezione
Borsea - foglio 11

particella 231 – Ha. 1.35.00;

particella 232 – Ha. 1.35.00;

particella 233 – Ha. 1.35.00;

particella 234 – Ha. 1.35.00;

particella 235 – Ha. 0.48.32;

particella 236 – Ha. 1.35.00;

particella 237 – Ha. 1.35.00;

particella 238 – Ha. 0.28.56;

particella 239 – Ha. 1.35.00;

particella 240 – Ha. 0.46.25;

particella 241 – Ha. 1.37.02;

particella 242 – Ha. 1.32.31;

dalle quali derivano parte della particelle facenti parte del comparto in oggetto.

■ nota del 15.03.2002 ■

Titolo

Atto di compravendita del 28 febbraio 2002 ■

■

Soggetti

A favore: ■

Contro: ■

mediante il quale i ■ proprietari dei beni in questione dal 19.02.1988 a seguito di successione ■, cedevano e vendevano alla società ■ la proprietà delle particelle così individuate al Catasto Terreni – Comune di Rovigo – sezione Borsea - foglio 11

particella 52 – Ha. 0.05.56;

particella 54 – Ha. 0.09.76;

particella 55 – Ha. 0.39.36;

particella 152 – Ha. 0.07.16;

particella 154 – Ha. 0.02.48;

particella 158 – Ha. 0.38.10;

particella 159 – Ha. 0.05.82;

particella 160 – Ha. 0.04.03;

particella 161 – Ha. 0.23.72;

particella 180 – Ha. 0.02.12;

particella 184 - Ha. 0.05.67;

dalle quali derivano parte della particelle facenti parte del comparto in oggetto.

nota del 24.12.2002

Titolo

Convenzione per l'affidamento dell'incarico di attuazione del Piano Particolareggiato delle Zone per attrezzature produttive e portuali – Comparto E2-B2 del 11 dicembre 2002, notaio tra il Comune di Rovigo e la ditta urbanizzante

nota del 24.12.2002

Titolo

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 11 dicembre 2002, mediante il quale la società si obbligava a concedere la disponibilità immediata al Comune di Rovigo e per esso alla Società allo scopo di consentire alla

medesima società la presentazione delle domande di finanziamento a valere sul DOCUP 2000-2006.

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea fa-

centi parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

• nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

• nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro:

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

nota del 27.04.2007

Titolo

Ipoteca

Soggetti

A favore:

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] **nota del 27.04.2007** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni e/o modifica del piano di ammortamento che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] **nota del 17.01.2011** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] **nota del 17.01.2011** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] **nota del 17.01.2011** [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] nota del 17.01.2011 [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

[REDACTED] nota del 17.01.2011 [REDACTED]

Titolo

Ipoteca [REDACTED]

Soggetti

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravante, tra l'altro, sui beni siti in Comune di Rovigo, località Borsea facenti parte integrante del presente procedimento.

Sono presenti numerose successive annotazioni per restrizione di beni che non interessano i mappali facenti parte del presente lotto.

- nota del 05.03.2014 [REDACTED]

Titolo

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Padova il 04/12/2013 Rep. n. 298.

Soggetti

A favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ATTI NON TRASCRITTI

Con VERBALE DI ASSEMBLEA in data 15.10.2008 [REDACTED]

[REDACTED] MAI TRASCRITTO la [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

Conselve ha modificato la propria ragione sociale in [REDACTED]

[REDACTED] ed ha trasferito la propria sede da Conselve a Bagnoli di

Sopra.

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.R.G. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE (Al. 4)

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL VIGENTE P.R.G.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Rovigo le particelle costituenti i lotti edificabili della lottizzazione ricadono all'interno delle se-

guenti Z.T.O.:

particelle 363-357

“Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali –
2^ Variante al Piano Quadro Comparti E2-B2 approvato con Delibera di
G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con
l’interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili – Ricadenti in Zona di Ri-
spetto Fluviale (art. B1 N.T. del P.A.T. – Vincolo paesaggistico D.Lgs
42/2004 – Corsi d’acqua)”;

particella 349

parte

“Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali –
2^ Variante al Piano Quadro Comparti E2-B2 approvato con Delibera di
G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con
l’interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili”

parte

“Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature Produttive e Portuali -
2^ Variante al Piano Quadro Comparti E2-B2 approvato con Delibera di
G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con
l’interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili – Ricadenti in Zona di Ri-
spetto Fluviale (art. B1 N.T. del P.A.T. – Vincolo paesaggistico D.Lgs
42/2004 – Corsi d’acqua)”;

particelle 369-335-336-344-345

“Piano Particolareggiato delle Zone per Attrezzature produttive e Portuali –
2^ Variante al Piano Quadro Comparti E2-B2 approvato con Delibera di
G.M. 262/2007 – Zona E Insediamenti Produttivi connessi con

l'interportualità – Comparto E2a – Lotti Edificabili

Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui al delib. di G.R.V n. 523/00 – n. 1843/00 – n. 2666/00 Delibera di C.C. del 28/04/2003 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 – e N.T.A. di P.P. – e N.T.A. di P.Q. – N.T. di P.A.T.;

si fa presente altresì che la particella 345 risulta interessata da “Cortina arborea in populus nigra Italica (di cui alla Tavola di P.Q. denominata “Tav. n. 3 Ambiti Funzionali di Progetto”) e che le particelle 335-336-344-345-349-357-363-369 risultano interessate da “Aree di Interesse Regionale - Interporto ed ex Scalo Merci Ferroviario – di cui all’art. E13 N.T. del P.A.T.”

il tutto meglio individuabile all’interno dell’allegato certificato di destinazione urbanistica.

9. CONFINI DI PROPRIETA’

Le singole particelle facenti parte dell’intero compendio immobiliare confinano come segue:

particella 335

a Nord – scolo consorziale;

ad Est – particella 336 stessa ditta;

a Sud – particella 371 stessa ditta;

ad Ovest – particella 369 stessa ditta;

particella 336

a Nord – scolo consorziale;

ad Est – particella 337 altra ditta;

	a Sud – particella 371 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 335 stessa ditta;	
	particella 344	
	a Nord – particella 371 stessa ditta;	
	ad Est – particella 371 stessa ditta;	
	a Sud – particella 345 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 343 stessa ditta – particelle 367 e 373 altra ditta;	
	particella 345	
	a Nord – particella 344 stessa ditta;	
	ad Est – particella 346 stessa ditta;	
	a Sud – particelle 226 e 229 altra ditta;	
	ad Ovest – particella 367 altra ditta;	
	particella 349	
	a Nord – particella 371 stessa ditta;	
	ad Est – particella 339 stessa ditta;	
	a Sud – particella 357 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 371 altra ditta;	
	particella 357	
	a Nord – particella 349 stessa ditta;	
	ad Est – particella 358 stessa ditta;	
	a Sud – particella 363 stessa ditta;	
	ad Ovest – particella 356 stessa ditta;	
	particella 363	
	a Nord – particella 357 stessa ditta;	
	ad Est – particella 364 stessa ditta;	

	a Sud – particella 364 stessa ditta;
	ad Ovest – particelle 356 e 362 stessa ditta;
	particella 369
	a Nord – scolo consorziale;
	ad Est – particella 335 stessa ditta;
	a Sud – particella 370 stessa ditta – particella 367 altra ditta;
	ad Ovest – particella 277 stessa ditta;
	10. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
	CONSISTENZA DEGLI STESSI
	Lo stato dei luoghi è rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.
	I lotti in oggetto, ricompresi all'interno del comparto E2-B2 nell'ambito del Piano Particolareggiato per attrezzature produttive dell'Interporto di Rovigo, sorgono lungo la bretella di collegamento della zona interportuale con la S.P. n. 5 lo. Borsea e la S.S. n. 434 "Transpolesana" e sono fisicamente ubicate in località Borsea (Ro) tra Via Maestri del Lavoro, Via G. Savonarola ed il Canal Bianco (navigabile) a sud.
	L'intera lottizzazione si trova a circa 2 km dall'intersezione della S.S. n. 16 "Adriatica" con la S.S. n. 434 "Transpolesana", strada a 2 corsie per ogni senso di marcia che permette un rapido collegamento con l'autostrada A13 mediante il casello di Villamarzana (6 km circa).
	L'area interessata dal Piano Particolareggiato ricopre una superficie fondiaria di circa mq 110.500 ed è attualmente divisa in 7 lotti di dimensione variabile, 5 dei quali in proprietà di Attiva S.p.A.
	L'accesso all'area è garantito da una strada di lottizzazione di forma a "T",

lungo la quale sono disposti i vari lotti: attualmente le opere di urbanizzazione risultano in gran parte ultimate, ma non esiste il collaudo finale per la loro conseguente cessione al Comune.

Le caratteristiche planimetriche già definite suggeriscono la suddivisione dell'intero compendio immobiliare in 5 lotti:

Lotto 1

particella 335 di mq 8.418,00 (catastali);

Lotto 2

particella 336 di mq 10.403,00 (catastali);

Lotto 3

particelle 344 e 345 di complessivi mq 28.712,00 (catastali);

Lotto 4

particelle 349 – 357 - 363 di complessivi mq 12.720,00 (catastali);

Lotto 5

particella 369 di mq 13.428,00 (catastali).

Tutte le particelle in oggetto presentano una conformazione geometrica regolare e pianeggiante, risultano inedificate e non recintate.

11. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici di seguito indicate sono quelle ricavate direttamente dalla documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Padova.

Foglio 11

particella 335 - superficie catastale	mq	8.418,00
particella 336 - superficie catastale	mq	10.403,00
particella 344 - superficie catastale	mq	27.663,00
particella 345 - superficie catastale	mq	1.049,00

particella 349 - superficie catastale	mq	594,00
particella 357 - superficie catastale	mq	422,00
particella 363- superficie catastale	mq	11.704,00
particella 369 - superficie catastale	<u>mq</u>	<u>13.428,00</u>
totale	mq	73.681,00

12. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Lo stato di fatto corrisponde con gli estratti di mappa catastali (allegato 2/2).

13. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE (Art. 5).

Attualmente le particelle facenti parte dell'intero compendio immobiliare in questione sono condotte dalla ditta [REDACTED] a seguito di rinnovo del precedente contratto di affitto agrario che è stato autorizzato dal Sig. Giudice ed attualmente in fase di sottoscrizione da parte dei contraenti: si riporta comunque in allegato il precedente contratto e la bozza del nuovo documento che scadrà in data 10 novembre 2017.

14. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA, CONVENZIONI, SERVITU', VINCOLI.

Non è stato riscontrato alcun diritto di prelazione opponibile alla procedura esecutiva.

15. CRITERI DI STIMA DEL VALORE DEL BENE

In considerazione pertanto di quanto sopra esposto, vista la consistenza

dei beni, la loro ubicazione, la mancanza del collaudo delle opere di urbanizzazione con conseguente momentanea indisponibilità ad un intervento edificatorio diretto, l'attuale difficile andamento del mercato immobiliare specificamente per operazioni di natura industriale-artigianale e dall'insieme delle informazioni raccolte si ritiene di esprimere i valori a base d'asta come segue:

Lotto 1

Terreno a destinazione per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità sito in Comune di Rovigo – località Borsea

N.C.T. – Foglio 11

mapp. 335 – seminativo – cl. 2 – are 84 ca 18 – R.D. € 68,75 – R.A. € 47,82;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1

mq 8.418,00 x €/mq 20,00 = € 168.360,00

In arrotondamento

€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00)

Lotto 2

Terreno a destinazione per insediamenti produttivi, stabilimenti industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con l'interportualità sito in Comune di Rovigo – località Borsea

N.C.T. – Foglio 11

mapp. 336 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 04 ca 03 – R.D. € 84,96 – R.A. €

59,10;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

mq 10.403,00 x €/mq 20,00 = € 208.060,00

In arrotondamento

€ 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

Lotto 3

Terreno a destinazione per insediamenti produttivi, stabilimenti

industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con

l'interportualità sito in Comune di Rovigo – località Borsea

N.C.T. – Foglio 11

mapp. 344 – seminativo – cl. 2 – ha 2 are 76 ca 63 – R.D. € 225,91 – R.A. €

157,15;

mapp. 345 – seminativo – cl. 2 – are 10 ca 49 – R.D. € 8,57 – R.A. € 5,96;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

mq 28.712,00 x €/mq 20,00 = € 574.240,00

€ 575.000,00 (euro cinquecentosettantacinquemila/00)

Lotto 4

Terreno a destinazione per insediamenti produttivi, stabilimenti

industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con

l'interportualità sito in Comune di Rovigo – località Borsea

N.C.T. – Foglio 11

mapp. 349 – seminativo – cl. 2 – are 05 ca 94 – R.D. € 4,85 – R.A. € 3,37;

mapp. 357 – seminativo – cl. 2 – are 04 ca 22 – R.D. € 3,45 – R.A. € 2,40;

mapp. 363 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 17 ca 04 – R.D. € 95,58 – R.A. €

66,49;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

mq 12.720,00 x €/mq 20,00 = € 254.400,00

€ 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila/00)

Lotto 5

Terreno a destinazione per insediamenti produttivi, stabilimenti

industriali, artigianali, spedizionieri e corrieri connessi con

l'interportualità sito in Comune di Rovigo – località Borsea

N.C.T. – Foglio 11

mapp. 369 – seminativo – cl. 2 – ha 1 are 34 ca 28 – R.D. € 109,66 – R.A. €

76,28;

DIRITTO VENDUTO:

Proprietà per 1/1 di

mq 13.428,00 x €/mq 20,00 = € 268.560,00

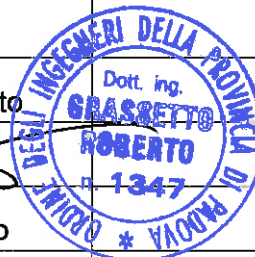
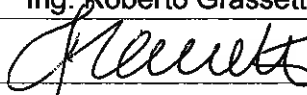
€ 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)

La valutazione dei beni in oggetto corrisponde allo stato di fatto e di diritto
in cui si trovano attualmente.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti periti incaricati in questa loro re-
lazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico e si firmano.

Padova li, novembre 2016

Ing. Roberto Grassetto



Geom. Enrico Tridello



Allegati:

All.1 Estratto trascrizione sentenza di fallimento sui beni in esame;

All.2.1 Visure Catastali;

All.2.2 Estratto mappa;

All.2.3 Visure Storiche;

All.3 Indagine Ipocatastale (del ventennio);

All.4 Certificato di destinazione urbanistica;

All.5 Contratto di affitto agrario;

All.6 Documentazione Fotografica;

All.7 Vista aerea dei lotti.