

Tribunale di Rovigo
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. Gen. Rep. 27/2024

Ditta
[REDACTED]

Giudice delegato: dott.ssa [REDACTED]

Curatore: dott. [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Terreni in Piacenza d'Adige (Pd), via Rivalon

Rovigo li 03/02/2025

Consulente Tecnico

ARCHITETTO PAOLO TURRA
[REDACTED]

Beni in Comune di PIACENZA D'ADIGE (Pd) via Rivalon

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Terreno di 8.250 mq di cui 5.665 mq edificabili con un volume di 3.668 mc a destinazione residenziale, soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo da convenzionare con il Comune.



Quota e tipologia del diritto:

- Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

[REDACTED]; diritto di proprietà per 1/1;

COMUNE DI PIACENZA D'ADIGE

Foglio 18 Particella 714 Seminativo Classe 4 Superficie 7.905 mq R. D. € 37,31, R. A. € 28,58;

Foglio 18 Particella 715 Seminativo Classe 4 Superficie 345 mq R. D. € 1,63, R. A. € 1,25;

Dati derivanti da: Particella 111 - Frazionamento del 25/07/2002 Pratica n. 213322 in atti dal 25/07/2002 (n. 6978.1/2002);

La vendita viene fatta con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nulla escluso od eccettuato.

Confini: a nord-ovest particella n. 977; a nord-est particelle nn. 859, 888, 889, 864,865, 249; a sud-est particelle nn. 271, 797, 716; ad sud-ovest via Rivalon; salvo altri più esatti ed attuali;

Conformità Catastale:

Con la scorta della mappa catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio si è riscontrato che l'attuale conformazione trova sostanziale rispondenza. Lo scrivente non ha potuto verificare l'esatto posizionamento dei confini che dovrà essere effettuato a cura dell'acquirente in contraddittorio con le proprietà limitrofe.

- Costo presunto: circa **€. 2.000,00** (salvo diversa quantificazione del tecnico che effettuerà il servizio).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il terreno in oggetto si sviluppa lungo via Rivalon, nei pressi del cimitero, ed ha una superficie piana a forma di trapezio rettangolo di complessivi 8.250 mq.

Sulla sua estensione non si rilevano manufatti e risulta apparentemente lavorato.

La proprietà è accessibile da via Rivalon e su questo fronte è anche delimitata da una recinzione in rete metallica sostenuta da un muretto basso in calcestruzzo. Anche i confini sud-est e nord-est sono delimitati con recinzioni esistenti, mentre il lato nord-ovest è delimitato da una scolina.

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piacenza D'Adige, il terreno in oggetto è edificabile per una superficie di 5.665 mq con potenzialità volumetrica pari a 3.668 mc a destinazione residenziale che sarà realizzabile con la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo da convenzionare con l'Amministrazione comunale, che dovrà prevedere la realizzazione di strade, parcheggi ed aree a parco giochi con conseguente cessione al Comune.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo il terreno è parso ancora destinato ad uso agricolo.

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:* / / /;

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* da stipulare con l'Amministrazione comunale per l'attuazione del P.U.A.

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

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare come disposto nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 *Iscrizioni:* nessuna rilevata;

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuno rilevato;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Este il 09/08/2024 nn. 4569 RG / 3347 RP**
a favore di **MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo del 03/07/2024 Rep. n. 43/2024, che colpisce gli immobili in oggetto più altri.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: / / /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: / / /

Millesimi di proprietà: / / /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: / / /

Particolari vincoli e/o dotazioni: l'edificazione del terreno è subordinata alla predisposizione di un P.U.A. e sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Piacenza d'Adige per la realizzazione di opere pubbliche e relativa cessione;

Attestazione Prestazione Energetica: / / /

Indice di prestazione energetica: / / /

Note Indice di prestazione energetica: / / /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: / / /

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- dovranno essere verificati i limiti degli attuali confini;
- non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche sul terreno;
- non è stata verificata l'eventuale presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo o soggetti a bonifica speciale;
- le opere di urbanizzazione devono ancora essere eseguite per poi essere cedute al Comune di Piacenza d'Adige secondo la Convenzione ancora da predisporre e sottoscrivere;
- Il cespite viene venduto in assenza di garanzie per vizi non rilevati.

Di tali circostanze è stato tenuto conto nella formulazione della valutazione che segue.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio

Dal 05/07/2017 all'attualità, la proprietà delle particelle in oggetto è di [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] di Rovigo, rep. n. 8982/7500, trascritto a Este il 27/07/2017 ai nn. 3954/2708;

Dal 13/01/2010 al 05/07/2017, la proprietà delle particelle in oggetto è stata della società [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] di Stanghella (Pd) rep. n. 4915/2651, trascritto a Este il 15/01/2010 ai nn. 240/172;

Dal 28/03/1987 al 13/01/2010, la proprietà delle particelle in oggetto è stata dei signori [REDACTED] e [REDACTED] giusto autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] di Stanghella, rep. 14.039 trascritto a Este il 21/04/1987 ai nn. 1691/1283.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Attualmente il terreno è utilizzato ancora a scopo agricolo e presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite specifiche pratiche edilizie.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Il terreno è privo di costruzioni ed attualmente ancora coltivato.

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piacenza d'Adige in data 08/10/2024, secondo lo strumento urbanistico vigente, le aree oggetto della presente stima sono così classificate:

- **Particella 714 parte:** Z.T.O. Residenziale C2/2b;
- **Particella 714 parte:** Z.T.O. F Area a Parco Giochi e Sport – Codice 83 “Giardino Pubblico”;
- **Particella 715 :** Viabilità Esistente;

Tipo di intervento : Strumento Urbanistico Attuativo;

- *Immagine soggetta a convenzione:* SI;
- *Immagine sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:* SI
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.I.:* SI

ESTRATTO P.I..



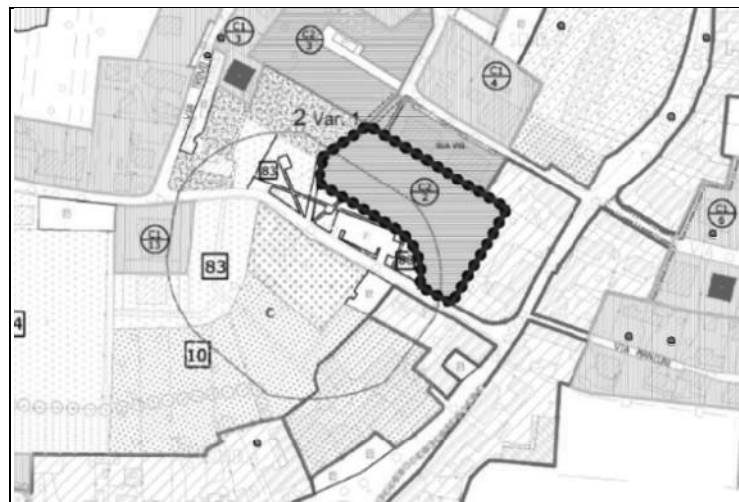
Perimetro obbligo di PUA



Perimetro zona C2 di progetto



Aree per attrezzature a parco, gioco e sport



REPERTORIO NORMATIVO ZONA SIGNIFICATIVA "CAPOLUOGO" - ZTO C2 e D1																
Z.T.O.		SUPERFICIE	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE		TIPO DI INTERVENTO	VOLUME ESISTENTE		INDICE TERRITORIALE ESISTENTE		INDICE TERRITORIALE DI PROGETTO O SUP. COPERTA (I.S.F.)	NUOVO VOLUME DI PROGETTO	TIPOLOGIA	N° o ml	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI	NOTE
TIPO	N°	mq	mq	%		mc	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc			N° o ml	mq	mq	
C2	2	5.665	0	0,00	SLUA	0	0,00	0,65	3.668	uni-bitamiliare a chiera	PIUA	PIUA	PIUA			ZTO C2/2 di ST pari a 0.005 mq con una capacità edificatoria di progetto di 3.008 mc
C2	3	5.664	0	0,00	SLUA	0	0,00	0,65	3.667	Interconverte	PIUA	PIUA	PIUA			Con il PUA dovrà essere previsto il collegamento ciclo-pedonale fra via Dante e la via prospiciente al Cimitero via Rivalto; il disegno di PI è indicativo (quinta urbana) per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi pubblici verso il cimitero e la strada di accesso alla zona ZTO C2/2.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il terreno è collocato nella zona nord-est del capoluogo, in prossimità del cimitero, e pare ancora destinato ad uso agricolo.

La sua superficie catastale è di 8.250 mq di cui 7.905 corrispondono alla particella 714 (coltivata) e 345 mq corrispondono alla particella 715 che invece già costituisce una porzione di via Rivalon.

Secondo le previsioni urbanistiche, di detta superficie solo 5.665 mq sono edificabili con una potenzialità volumetrica di 3.668 da destinare alla residenza. Le restanti aree dovranno essere trasformate in parcheggi e parco giochi per poi essere cedute al Comune.

Quindi l'area dovrà essere urbanizzata secondo le modalità da concordare e convenzionare con l'Amministrazione Comunale.

Riproduzione grafica non in scala



Estratto catastale georeferenziato

Consistenza immobiliare

ID	Identificazione	Parametro	Superficie mq
A	Particella 714	Superficie catastale	7.905,00
	Particella 715	Superficie catastale	345,00
	Totale superficie catastale		8.250,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima Per la determinazione della stima che segue, intesa come il più probabile valore di mercato a cui potrebbero essere venduti i beni in oggetto, viste le destinazioni urbanistiche dei terreni, certificate dal competente ufficio tecnico del Comune di Piacenza, non è stato possibile applicare il

metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili al bene in oggetto, recentemente compravenduti. Pertanto, come da prassi estimativa, si è proceduto a determinare il “valore di trasformazione” di queste aree, che parte dal presupposto di considerare i terreni edificabili come un bene di produzione dai quali, con l’impiego di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio finito.

Secondo questo metodo, il più probabile valore di mercato del terreno risulterà dal più probabile valore del fabbricato, diminuito dei costi diretti e indiretti necessari per la trasformazione e quindi per la sua costruzione.

La formula utilizzata per la stima che segue attuando il suddetto metodo è:

$$V_a = V_{mp} - \sum C_c$$

- V_a = valore dell’area edificabile;

- V_{mp} = valore finale del prodotto edilizio in seguito all’operazione di trasformazione (fabbricato comprensivo del valore dell’area) ottenuto attraverso indagini di mercato presso fonti indirette e dirette con assunzione di un valore unitario di riferimento ritenuto il più vicino al più probabile valore di mercato;

- $\sum C_c$ = somma dei costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione quali: - costo di costruzione medio degli edifici determinato con la consultazione del prezzario DEI, di studi statistici CRESME (*Centro ricerche economiche sociali di mercato per l’edilizia e il territorio*) e pubblicazioni della Regione Veneto; - contributo di costruzione dovuto al Comune (quali costi per la realizzare delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree ed oneri comunali vari); - spese tecniche nella quota del 7-10% del costo di costruzione degli edifici; - interessi passivi nella percentuale del 3,5% su quota parte del capitale necessario all’attuazione dell’intervento (considerato per la quota del 60%); - profitto del promotore determinato nella quota del 15% del costo di costruzione.

8.2 Fonti di informazione

Per la determinazione della presente stima sono stati consultati operatori nel settore immobiliare della zona, sono stati acquisiti i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Biella, dati comunali, dati ISTAT e pubblicazioni CRESME, oltre ad essere stata applicata la conoscenze e l’esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi

In base ai criteri sopra indicati, si assume:

V_{mp} = 600,00 €/mc secondo indicazioni fornite da operatori del settore; visti i parametri urbanistici di zona che consentono di edificare circa 3.668 mc il valore assunto sarà di € 2.200.800,00;

$\sum C_c$ = costi diretti e indiretti di trasformazione intesi come:

- costo di costruzione degli edifici, comprensivo di oneri per le urbanizzazioni e spese generali determinato in 450,00 €/mc di volume edificabile pari a 3.668 mc per un totale di € 1.650.600,00;

- Spese tecniche che si è stabilito incidano per circa l’8% del costo di costruzione degli immobili determinate in € 132.048,00 utilizzando i parametri del D.L. 20/07/2012 n. 140;

- interessi passivi nella percentuale del 3,5% su quota parte del capitale necessario all’attuazione dell’intervento (considerato per la quota del 60%) € 34.663,00,

- profitto dell'imprenditore al lordo di tasse e imposte, che secondo dati statistici e studi estimativi si determina nel 15% del valore di mercato dell'immobile è calcolato in € 330.120,00;

Quindi applicando i suddetti importi nella formula succitata si ottiene:

$$Va = € 2.200.800,00 - € (1.650.600,00 + 132.048,00 + 34.663,00 + 330.120,00) = € 53.369,00$$

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per verifica di corretto posizionamento dei confini	- € 2.000,00
---	--------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

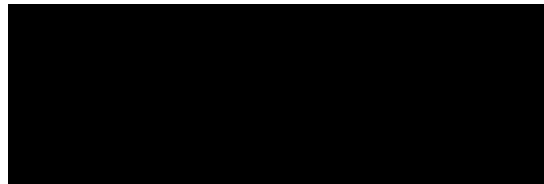
Valore dei terreni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.369,00

Prezzo arrotondato a base d'asta: € 51.000,00 (euro cinquantatremila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 03/02/2025

Consulente Tecnico
arch. Paolo Turra



Allegati:

- A** - copia atto di provenienza; Trascrizioni compravendite;
- B** - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Terreni, estratto di mappa);
- C** - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D** - Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato dal Comune;
- E** - Rilievo fotografico dell'area.





