

TRIBUNALE DI ROVIGO
Giudice Delegato Rosario Federico

* * *

Liquidazione Controllata
R.G. 7/2026

* * *

“Masterplant Italia Agricola S.P.A. in liquidazione”

con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI n. 5
Codice fiscale 01614240297

** * * * * **

RAPPORTO ESTIMATIVO
COMPENDIO IMMOBILIARE
IN COLLECCHIO (PR)

** * * * * **

OGGETTO

Liquidazione Controllata n. 7/2026 R.G. pendente presso il Tribunale di Rovigo, Sentenza del 18.03.2026, Cron. N. 696/2026, rep. n. 20/2026, Liquidatore dott. Paolo Loato di Rovigo.

* * *

INCARICO

Il sottoscritto dottor Agronomo Lorenzo Benvenuti, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Padova, al n. 258, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova, al n. 1575, è stato nominato Coadiutore Tecnico nella procedura descritta in epigrafe dall'ill.mo Giudice Delegato Rosario Federico in data 02.04.2026, su istanza del Liquidatore dott. Paolo Loato, con la richiesta di elaborare i rapporti estimativi del compendio immobiliare.

* * *

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha:

- Eseguito ispezioni dirette e telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Parma, Servizio Catastale e Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Compiuto ricerche presso il Settore edilizia privata del comune di Collecchio;
- Svolto sopralluogo in data 24.04.2026 per accertare lo stato di fatto e la corrispondenza con gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- Eseguito riprese fotografiche del compendio;
- Condotta ricerche di mercato e ispezioni e indagini tutte utili alla stima.

* * *

* * *

DIRITTO VENDUTO E PROPRIETÀ

* * *

DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà per la quota dell'intero.

* * *

PROPRIETARIO DEL DIRITTO VENDUTO

Masterplant Italia Agricola S.P.A. in liquidazione" con sede in Milano (MI), Piazza Pio XI n. 5 - Codice fiscale 01614240297; Numero REA MI-2784318.

* * *

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

* * *

IDENTIFICAZIONE TOPOGRAFICA

Comune di Collecchio (PR), loc. Lemignano, Via Pontelupo n. 22 - CAP 43044.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. Comune di Collecchio – Intestati: Masterplant Italia Agricola S.P.A. Sede in Porto Viro (RO)- Proprietà 1/1.

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Piano | Vani, n. | Superficie* m ² | Rendita** € |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------|-------------|-------------------------------|----------------|
| 17 | 272 | 1 | A/2 | 1 | T-1-2 | 9 | 199 - 208 | 836,66 |
| 17 | 272 | 3 | C/6 | 4 | T | | 40 - 47 | 101,23 |
| 17 | 272 | 5 | A/3 | 2 | T | 4 | 73 - 84 | 351,19 |
| 17 | 272 | 6 | D/8 | | T-1 | | | 35.209,10 |
| 17 | 315 | | D/1 | | T | | | 72,30 |
| 17 | 371 | 2 | D/10 | | T | | | 32.646,00 |

* escluse aree scoperte - incluse aree scoperte.

** la Rendita catastale del compendio ammonta a 69.216,48 €.

Eretti rispettivamente su:

mappale 272 del foglio 17 CT, ente urbano, di 25.599 m²;

mappale 315 del foglio 17 CT, ente urbano, di 57 m²,

mappale 371 del foglio 17 CT, ente urbano, di 48.208 m².

Di totali 73.864 m² (7,3 ettari circa).

Ai fini della descrizione si individua a est il **corpo A** composto dalla particella catastale 272 prospiciente via Pontelupo; a ovest il **corpo B** composto dalle particelle catastali 315 e 371.

I due corpi non confinano e distano fra loro una cinquantina di metri.

* * *

IDENTIFICAZIONE STORICA CATASTALE

CT 272 – si registrano i seguenti atti: Tipo Mappale del 19.04.2011 Pratica n. PR0140930 (n. 140930.1/2011); Tipo Mappale del 04.09.2006 Pratica n. PR0120535 (n. 120535.1/2006); Tipo Mappale del 16.02.2005 Pratica n. PR0018171 (n. 18171.1/2005); Variazione Geometrica del 08.09.1998 (n. 3003.1/1998); Variazione Geometrica del 26.01.1998 atto in deroga (n. 306.1/1998) con acquisizione del mappale 276 e definizione della superficie di 25.599 m²; costituzione del mappale 272, seminativo arborato, di 12.116 m² per Frazionamento del 10.01.1996 (n.110.16/1996) a carico del mappale 201 di 12.320 m².

CT 315 – è stato costituito per Tipo Mappale del 12.12.2000 Pratica n. 222474 (n. 4173.1/2000) dal mappale 13, seminativo, di 23.415 m².

CT 371 – si registrano i seguenti atti: Tipo Mappale del 20.02.2015 Pratica n. PR0108038 per ampliamento (n. 108038.1/2015); Tipo Mappale del 11.02.2011 Pratica n. PR0050681 (n. 50681.1/2011) con acquisizione del mappale 397 e definizione della superficie in 48.208 m²; Tipo Mappale del 22.04.2004 Pratica n. PR0061894 (n. 61894.2/2004) con acquisizione del mappale 398 e definizione della superficie in 25.235 m²; Tipo Mappale del 09.07.2002 Pratica n. 140061 (n. 2012.1/2002); costituzione del mappale 371, seminativo, di 10.230 m² per Frazionamento del 09.07.2002 Pratica n. 140061 (n. 2012.1/2002) a carico del mappale di 48.208 m².

CF 272 sub 1 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Costituzione del 16.10.2002 Pratica n. 244599 (n. 1829.1/2002).

CF 272 sub 3 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Costituzione del 16.10.2002 Pratica n. 244599 (n. 1829.1/2002).

CF 272 sub 5 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Variazione del 19.04.2011 Pratica n. PR0141313 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 56312.1/2011) con soppressione del sub 2 e sub 4.

CF 272 sub 6 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Variazione del 19.04.2011 Pratica n. PR0141313 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 56312.1/2011) con soppressione del sub 2 e sub 4.

A carico del **272 sub 2** si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Costituzione del 16.10.2002 Pratica n. 244599 (n. 1829.1/2002).

A carico del **272 sub 4** si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Variazione del 02.08.2007 Pratica n. PR0212820 Ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7385.1/2007); Variazione del 04.10.2006 Pratica n. PR0135908 Ampliamento-Ristrutturazione (n. 27284.1/2006); Variazione del 15.03.2005 Pratica n. PR0032817 Ampliamento-Ristrutturazione (n. 3482.1/2005); Costituzione del 16.10.2002 Pratica n. 244599 (n. 1829.1/2002).

CF 315 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell'immobile: Costituzione del 18.12.2000 Pratica n. 237168 (n. 2509.1/2000).

CF 371 sub 2 – si registrano i seguenti atti con attinenza sulla consistenza dell’immobile: Ampliamento del 09.03.2015 Pratica n. PR0149139 (n. 133817.1/2015); Variazione del 20.04.2011 Pratica n. PR0142289 Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 56341.1/2011); Variazione del 04.05.2004 Pratica n. PR0069099 Ampliamento Ristrutturazione (n. 5077.1/2004); Costituzione del 24.09.2002 Pratica n. 213508 (n. 1687.1/2002).

NB – per tutti gli immobili è stata dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. PR0024699 del 08.02.2012.

* * *

IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

Corpo A (particella CT 272) - da nord in senso orario: particella 249, strada comunale Pontelupo, 253, 518, 519 tutte del foglio 17 CT di Collecchio.

Corpo B (particelle CT 315, 371) - da nord in senso orario: particella 17 strada comunale Lemignano che segna il confine con il comune di Parma, 297, strada vicinale, 49, 45, 31 e 15 tutte del foglio 17 CT di Collecchio.

* * *

QUALITÀ E CARATTERISTICHE

* * *

DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio è situato in località Lemignano ad est del capoluogo, in posizione intermedia tra i centri di Parma e Collecchio, comodamente collegato alla SS 62 della Cisa. In quest’area convergono attività agricole, residenziali e produttive.

Il compendio è composto da due corpi: il corpo A, più a est, ricade in area produttiva; il corpo B, più a ovest, ricade in area agricola (si veda paragrafo dedicato).

Il compendio è strutturato per ospitare una attività vivaistica che riguarda la produzione di giovani piantine orticole da destinare alla vendita a soggetti prevalentemente professionali (mentre il garden si rivolge anche ad un pubblico amatoriale oltre che ad agricoltori medio-piccoli) che poi provvederanno alla loro coltivazione.

In questo centro la produzione di giovani piantine avviene in serre fisse, realizzate in ferro-vetro, dotate di impianto di riscaldamento, di impianti di irrigazione e caratterizzate da un fondo in terra coperto con teli plastici e pavimentazione solo lungo i percorsi dedicati agli operatori. Il ciclo produttivo svolto in questo impianto va dalla semina alla formazione di una piantina di dimensione compatibile con lo spazio offerto dal contenitore, il trasporto e il trapianto sul campo ove potrà sviluppare conseguendo la produzione alla quale è destinata (foglia, bacca, frutto, ...). Nelle specie con ipocotile epigeo la commerciabilità si raggiunge all’emissione della seconda o terza foglia vera, nelle altre anche con maggior numero di foglie.

La produzione di queste giovani piantine avviene all’interno di appositi contenitori di polistirolo, denominati seminiere, caratterizzati da un certo numero di alveoli, di forma

cilindrica, tronco-conica o tronco-piramidale a base quadrata o, più raramente, triangolare, o in cassette di PE non compartimentate quando la forma del pane di terra è un cubetto (tipologia richiesta per insalate in cespo). Le dimensioni delle seminiera variano, ma la maggior parte presenta lunghezze di circa 500-550 mm e larghezze di 300-350 mm ed ospitano da poche decine di fori (per cucurbitacee come zucche, angurie, meloni, ecc.) fino ai 280 fori ed oltre (per pomodoro da industria, finocchio, cavoli, radicchi ecc.). L'interno di tali alveoli viene opportunamente riempito con un substrato, in genere a base di torba, in modo da poter ospitare il seme e gli esiti della sua germinazione. Riempimento e semina sono operazioni automatizzate con linee di macchine relativamente semplici che operano a punto fisso.

Le seminiere così preparate sono inserite in appositi germinatori (locali simili a grandi celle frigorifere dove temperatura e umidità sono controllate - l'azienda in esame dispone di quattro celle di germinazione). Solo dopo la germinazione sono trasferite all'interno delle serre dove sono posizionate su cavalletti o altri supporti in modo da rimanere sospese rispetto al suolo. La durata di questo tipo di produzione varia in funzione della stagione e del tipo di coltura: ad esempio per il pomodoro è circa 35-40 giorni a inizio primavera e circa 25-30 giorni per le semine di fine aprile. Una discreta variabilità è anche indotta, oltre che dalla specie, dalla cultivar o varietà; in ogni caso sono più lunghi i cicli invernali, più brevi gli estivi. La produzione è stagionale e quindi per utilizzare con continuità strutture, mezzi di produzione e manodopera, il vivaio è organizzato per produrre diverse tipologie di piantine da orto alternando quelle a ciclo primaverile, come il pomodoro, a quelle a ciclo estivo-autunnale e autunno-primaverile. In si registra una sospensione dell'attività nei mesi di novembre e dicembre e a cavallo fra giugno e luglio. Il core business di questo vivaio sono le piantine di pomodoro da industria.

La potenzialità produttiva dell'impianto di Collecchio va valutata considerando il numero di contenitori di piantine che può ospitare contemporaneamente. A tale riguardo, la superficie di coltivazione in questo impianto è stimata in circa 33 mila metri quadri; considerando gli spazi necessari alla gestione il numero di contenitori per metro quadrato è stimabile in 3,73; i contenitori alloggiabili contemporaneamente sono quindi 123.000 circa. Considerando una capacità media di un contenitore pari a 200 piantine e lo svolgimento di 4 o 5 cicli produttivi, la produzione annua potenziale si attesta fra 100 e 120 milioni di piantine.

* * *

DESCRIZIONE CORPO "A"

L'accesso a questo corpo aziendale avviene per mezzo di due cancelli carrai ubicati su Via Pontelupo al civico 22, rispettivamente dedicati ai fornitori e ai clienti, dai quali è

possibile raggiungere gli ampi piazzali di manovra antistanti le serre, l'area a parcheggio del garden, il parcheggio riservato agli uffici. Un terzo ingresso, pedonale e carraio è ubicato al civico 20 di Via Pontelupo ed è riservato all'abitazione e agli uffici.

Un ulteriore accesso carraio è collocato sul lato sud del compendio, su uno stradello secondario (si veda paragrafo servitù), anch'esso collegato a Via Pontelupo, che rende agevole raggiungere il corpo B.

Il corpo A vanta una superficie catastale di 25.599 m²; il terreno è quasi interamente pavimentato o coperto da serre; le aiuole e le siepi lungo alcune porzioni dei confini e il giardino antistante l'abitazione (sub 1) sono gli unici spazi verdi.

Le serre sono di tipo fisso, dotate di struttura metallica e tamponamenti in vetro, realizzate in progressione dal 1986 al 2014, delle quali, la porzione più recente e di maggiore estensione è collocata nella zona nord-est del lotto e racchiude al suo interno anche un'ampia area espositiva e commerciale destinata alla vendita diretta (garden).

Lungo il confine sud, procedendo da est verso ovest, sono presenti:

- un fabbricato civile abitazione, catastalmente individuata con il sub 1;
- una autorimessa, catastalmente individuata con il sub 3;
- un fabbricato multifunzione adibito al piano terra area uffici, spogliatoio e servizi per le maestranze, e la parte rimanente a ricovero macchine, al primo piano a foresteria e deposito. La foresteria è catastalmente individuata con il sub 5, mentre il resto del fabbricato insieme alle serre col sub 6;

* * *

Abitazione sub 1

un fabbricato civile abitazione dei primi anni 90, contraddistinta dal civico 20, con sedime quadrato, sviluppato su due piani fuori terra oltre a sottotetto aerato, con tetto a padiglione, strutture portanti verticali di tipo misto, in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, pareti in laterizio

Il piano terra, di altezza interna pari a 2,50 m, si compone di un portico, attraverso il quale è poi possibile accedere ad un ampio locale, una lavanderia con annesso servizio igienico e ripostiglio. Mediante un vano scala interno si raggiunge il primo piano, di altezza pari a 2,90 m, composto da cucina, soggiorno, disbrigo, due bagni e due vani letto. Il sottotetto dell'abitazione presenta un'altezza media di 1,60 m (minima 60 cm, massima 2,60 m), risulta illuminato per mezzo di due lucernari. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e dipinte, le seconde in parte finite con muratura "faccia a vista", serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti prevalentemente in ceramica e parquet, porte interne in legno e manto di copertura in coppi, con annesse lattonerie in rame.

L'unità è riscaldata per mezzo di ventilconvettori a parete alimentati da caldaia, presenti impianto elettrico e idro sanitario.

Buono lo stato di conservazione.

* * *

Autorimessa sub 3

L'autorimessa unisce l'abitazione con il fabbricato aziendale. L'apertura è del tipo a basculia, la parete sul retro è munita di due finestre.

Il lastrico solare dell'autorimessa è terrazza per la foresteria

* * *

Le superfici lorde e le relative superfici commerciali sono riportate in tabella.

| Abitazione (sub 1) con autorimessa (sub 3) | Superficie lorda, m ² | Coeff. | Superficie Commerciale*, m ² |
|--|----------------------------------|--------|---|
| Abitazione Piano Terra | 134,40 | 0,75 | 101,00 |
| Abitazione Piano primo | 163,60 | 1,00 | 164,00 |
| Sottotetto | 111,00 | 0,40 | 44,00 |
| Portico e terrazzo | 71,00 | 0,25 | 18,00 |
| Autorimessa | 50,00 | 0,50 | 25,00 |
| somma | 530,00 | | 352,00 |

* Arrotondata al metro quadrato

* * *

Fabbricato multifunzione parte sub 6

Questo fabbricato è stato edificato nei primi anni '90, è caratterizzato da struttura portante in c.a.p. e tamponamenti in muratura.

Le superfici lorde e le relative superfici commerciali sono riportate in tabella.

| Destinazione | Superficie, m ² | Coeff. | Superficie* Commerciale, m ² |
|--|----------------------------|--------|---|
| sub 5 - Appartamento | 93,00 | 0,75 | 70,00 |
| sub 6 - porzione adibita ad Uffici | 220,00 | 0,50 | 110,00 |
| sub 6 -porzione adibito a Deposito e a Ricovero macchine | 315,00 | 0,30 | 95,00 |
| somma | 628,00 | | 275,00 |

* Arrotondata al metro quadrato

Al piano terra l'immobile si compone (altezza interna circa 2,70 m) di tre locali ad uso ufficio con annesso servizio igienico, tre vani archivio, due spogliatoi per i dipendenti ed un locale caldaia (con ingresso dal retro), mentre la porzione nord (altezza interna circa 5 m) di un ampio locale adibito a ricovero macchine e di preparazione delle seminiere. raggiungibile mediante scala interna, si trova un appartamento ad uso foresteria, di altezza interna pari a 2,85 m, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere ed un ampio terrazzo.

Sempre al piano primo, ma raggiungibile dal ricovero attrezzi, si trovano ulteriori locali ad uso deposito, caratterizzati da altezza interna di 1,8 - 1,9 m.

Le porzioni ad uso direzionale sono caratterizzate da pareti intonacate e dipinte, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimenti in ceramica.

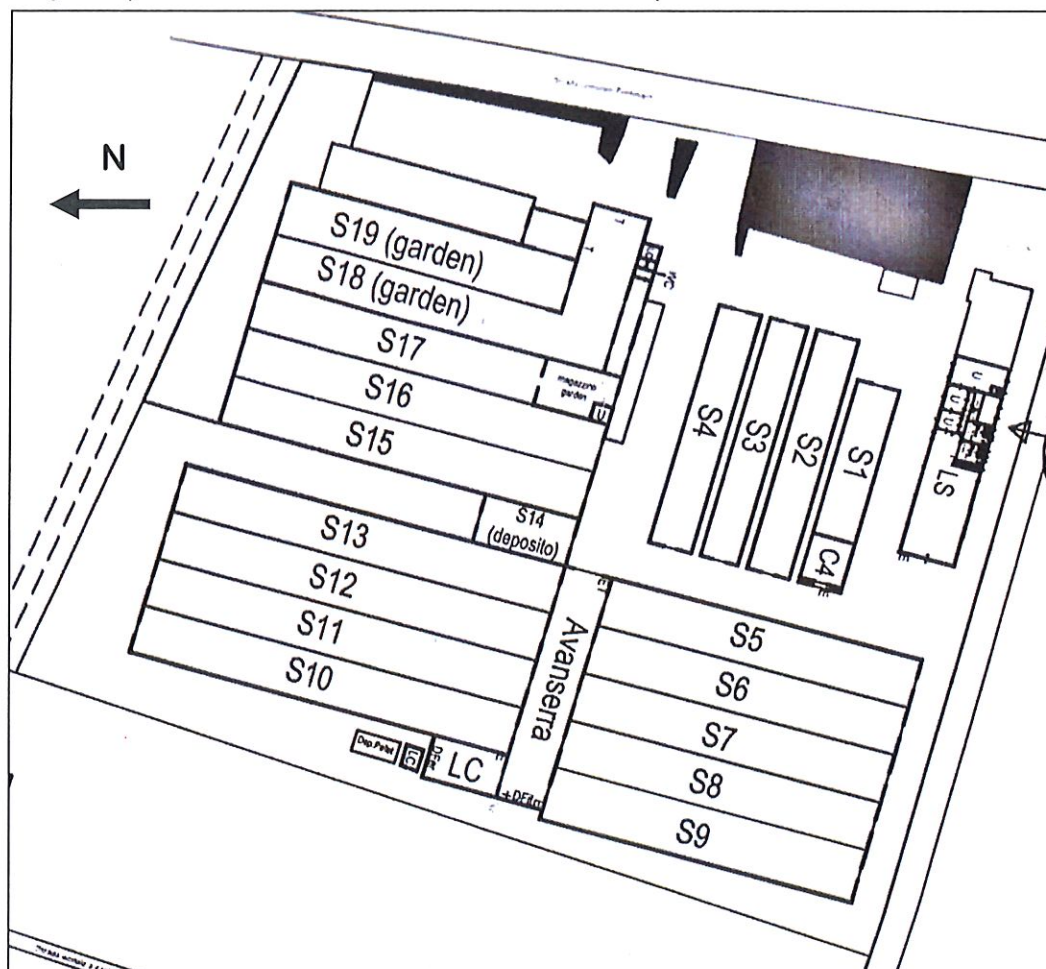
L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia collegata a ventilconvettori a parete, mentre il raffrescamento avviene per mezzo di pompa di calore elettrica. Il ricovero attrezzi si presenta con pavimentazione in getto di cemento ed è caratterizzato da un grado di finitura inferiore.

La copertura del fabbricato è di tipo piano, rivestita con guaina impermeabile.

* * *

Serre parte sub 6

La figura riporta la numerazione delle serre utilizzata per la loro descrizione.



Da S1 a S4. Situate nella zona sud-est del lotto, sono 4 serre fisse, indipendenti fra loro, realizzate nel 1986/87 a doppio spiovente con aperture laterali. Sono caratterizzate da un'altezza media di circa 3,10 m, struttura portante in ferro zincato, tamponamenti delle falde in vetro, laterali in ondulato di prfv e con film plastico avvolgibile secondo necessità

per regolare l'aerazione. Gli impianti sono obsoleti, quello di irrigazione solo parzialmente funzionante. L'impianto di riscaldamento è del tipo ad acqua calda con aerotermi. In S4 è presente una cella di germinazione. Superficie coperta di 1.775 m².

* * *

Da S5 a S17. Sono tre gruppi di multi serre in ferro e vetro realizzate a partire dalla seconda metà degli anni '90 sino al 2002.

Il primo blocco si compone di 5 campate, S5-S9, è collocato sulla porzione sud-ovest del lotto, ha un'altezza di 5,0 m, falde a doppio spiovente e aperture superiori e laterali.

Il secondo blocco si compone di 4 campate, S10-S13, con falde a doppio spiovente e aperture superiori e laterali. È collocato sulla porzione nord-ovest del lotto ed è collegato al primo per mezzo di un'avanserra, ortogonale alle campate, di circa 6,8 m di altezza, presenta un'altezza di 5,3 m. Nell'avanserra trovano posto i quadri elettrici di comando delle aperture mentre in un adiacente vano tecnico due caldaie (a gasolio e a pellet) di alimentazione dell'impianto di riscaldamento di tutte le serre del corpo "A", l'impianto di concimazione automatico e le pompe di mandata dell'impianto di irrigazione, il cui emungimento avviene per mezzo di un pozzo e di una cisterna interrata. Il terzo blocco, S15-S17, collegato al secondo per mezzo di una piccola avanserra ad uso deposito, presenta un'altezza di 5,3 m, falde a doppio spiovente e aperture superiori e laterali. Attualmente queste campate non sono predisposte per la produzione fungono, in parte, da magazzino.

Presenti in tutti i blocchi: impianto di riscaldamento ad acqua calda con aerotermi, impianto di irrigazione scorrevole su binari (alcuni dotati di sistema per il dosaggio dei fertilizzanti), quadri elettrici, ombreggiamento automatico.

Superficie coperta pari a 9.860 m².

* * *

S18, S19 e tettoia (Garden). È la porzione più recente del complesso aziendale, ultimata nel 2005, adibita a "garden" in ferro e vetro, con parte della copertura opaca, realizzata in pannelli sandwich, e la parte restante dotata di un efficiente sistema di ombreggiamento. Presente un magazzino, un'area espositiva-commerciale, servizi igienici (realizzati in muratura) e due tettoie. Questa porzione è interamente pavimentata; presenti impianto di riscaldamento alimentato da centrale termica a gasolio dedicata, impianto elettrico ed ombreggiamento automatico, climatizzazione. Superficie coperta: 2.350 m². Il riepilogo delle superfici è riportato in tabella.

| Destinazione | Superficie, m ² |
|--|-------------------------------|
| sub 6 serre S1 - S4 | 1.775 |
| sub 6 serre S5 - S17 | 9.861 |
| sub 6 serre S18 - S19 e tettoia del garden | 2.350 |
| somma | 13.986 |

- c. mappali 13 e 32 ora mappali 315 e 371, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Almansi Giulio di Parma in data 9 marzo 1999, repertorio n. 44691/10281, registrato a Parma il 26 marzo 1999 al n. 1795 e trascritto a Parma in data 25 marzo 1999 ai nn. 4738/3316, dai signori

* * *

SERVITÙ E OBBLIGAZIONI

Si richiamano:

- o **servitù di passaggio e vuotagione** istituita con atto a rogito Notaio Almansi Giulio di Parma (PR) in data 9 marzo 1999 n. 44691/10281 di rep. a favore del terreno attualmente distinto con i mappali 315 e 371 sullo stradello figurante nel Catasto terreni del Comune di Collecchio al foglio 17 mappale 253 (già gravato per altro da servitù di passaggio a favore di altri mappali non facenti parte di questo compendio, come risulta dall'atto a rogito Notaio Stefano Lavagetto in data 18 febbraio 1999 n.34814/14820 di rep.); detta servitù è costituita sia a favore dei mappali 315 e 371 sia a favore dei terreni di cui ai mappali 276 e 272 del foglio 17 (poi divenuti mappale 272 acquisendo l'attuale consistenza) con diritto di aprire cancelli e passi carrai direttamente sullo stradello privato, nonché sulla strada vicinale a sud dell'appezzamento in parola, fatta eccezione per il tratto finale della stessa strada a partire da 40 m ad ovest.
- o **servitù su locale adibito a cabina elettrica, servitù di elettrodotto** a carico dei mappali 371 e 315, oltre a **servitù di passaggio pedonale e carraio** con qualsiasi mezzo necessario per accedere a detta cabina, secondo il tracciato indicato con il colore blu nella planimetria allegata al titolo, concessa con atto autenticato dal Notaio A. Fornari in data 2 luglio 2001 n. 93526 di rep. registrato a Parma in data 10 luglio 2001 al n.1951 e trascritto a Parma in data 20 luglio 2001 al n.9801 ad Enel Distribuzione Spa.

* * *

ALTRI COMPROPRIETARI

Nessuno.

* * *

OCCUPAZIONE E TITOLO

In data 05.02.2026 con effetto dal 03.02.2026 la ditta _____, con sede legale in _____, Codice Fiscale _____ Partita IV.A. e iscrizione al Registro dell'Emilia, Piacenza, _____, qui rappresentata dal socio legale rappresentante _____ nato a _____ e residente in _____ ha preso in affitto il compendio in esame.

Il contratto scade il 2 febbraio 2027.

Il canone è stabilito in 120.000 euro/anno.

Il contratto prevede che siano a carico della parte conduttrice gli interventi di manutenzione ordinaria, intendendosi per tali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: le piccole riparazioni di impianti e strutture, sostituzione di parti di consumo, pulizia e ripristino di fossi e scoline, manutenzione del verde non produttivo, nonché ogni altro intervento necessario al normale uso diligente del fondo e dei beni strumentali.

Il concedente non corrisponderà alla conduttrice indennizzi né sosterrà costi che quest'ultimo dovesse sopportare per migliorie, per gli interventi di manutenzione straordinaria, per differenze inventariali non riferibili al magazzino; il tutto salvo quanto di espressamente previsto dal contratto.

In particolare, per quanto riguarda le manutenzioni straordinarie (come a titolo di esempio la sostituzione di parti strutturali di impianti, come quelli di irrigazione e riscaldamento, rifacimento coperture serre, interventi su linee idriche e/o elettriche, ristrutturazione parti ammalorate) la conduttrice avrà diritto ad indennizzo, secondo le modalità previste al successivo art.7, esclusivamente nel rispetto delle previsioni e nei casi riportati nel contratto.

L'art. 7 prevede che le spese straordinarie ritenute ammissibili siano compensate, ex art. 1252 cc, con i beni presenti in magazzino, e/o in aggiunta, con quanto dovuto al concedente per l'ultima rata del canone di locazione.

* * *

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

* * *

FORMALITÀ

Indagine espletata presso l'Agenzia delle Entrate di PARMA – Ufficio Provinciale di Parma - Servizio Pubblicità Immobiliare. L'indagine ipotecaria è stata aggiornata il 04.06.2026.

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 8704 R.G. e 6560 R.P. del 23.04.2026

a favore: **MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA-IN LIQUIDAZIONE;**

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA-IN LIQUIDAZIONE, omissis;**

titolo: Atto Giudiziario in data 18/03/2026 rep. n. 20/2026 - Tribunale Di Rovigo
Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;

- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.T. Foglio 17, particella 315;

sezione D: omissis

* * *

ISCRIZIONI IPOTECARIE

nn. 22335 R.G. e 3974 R.P. del 21.10.2025

a favore:

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Atto in data 16/10/2025 rep. n. 1893/9925- Agenzia Delle Entrate-Riscossione
- Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da 0420 Ruolo e
Avviso di Addebito Esecutivo;

somma capitale: 858.955,16 euro

somma iscritta: 1.717.910,32 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;

sezione D: omissis

* * *

nn. 20997 R.G. e 3253 R.P. del 21.10.2024

a favore:

- omissis;

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone in data
05.09.2024 rep n 631/2024;

somma capitale: 329.190,69 euro

somma iscritta: 400.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 1/1 P:

- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;

sezione D: omissis

* * *

nn. 2929 R.G. e 462 R.P. del 14.02.2022

a favore: :

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione di Ipoteca - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10/02/2022 rep. 5289/1435 - Notaio Cattaneo Claudia Sede Milano (MI);

somma capitale: 350.000,00 euro

somma iscritta: 525.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 7/50 P:

- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.T. Foglio 17, particella 315;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;

sezione D: ipoteca di primo grado - n. 5289/1435 di rep a garanzia dell'integrale, irrevocabile e regolare adempimento delle obbligazioni garantite, il costituente costituisce ipoteca volontaria di primo grado formale e sostanziale sugli immobili e sulle proprietà collegate a favore dei creditori garantiti originari indicati nel quadro b della nota, che hanno accettato nonché di tutti gli ulteriori portatori dei titoli, per un importo complessivo di euro 3.750.000,00 (tremilionesettecentocinquantamila virgola zero zero), di cui euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero) per capitale ed euro 689.542,00 (seicentoottantanovemila cinquecento quarantadue virgola zero zero) per interessi, inclusi interessi di mora, spese, accessori, spese di escussione e rimborsi di tasse e imposte, pari al 150 (centocinquanta) per cento del prestito. ai fini e per gli effetti dell'articolo 2855 del codice civile, le parti espressamente prevedono l'estensione dell'ipoteca per le maggiori spese giudiziarie sostenute in relazione alla stessa. ai soli fini dell'indicazione nella nota per l'iscrizione dell'ipoteca del tasso applicato al prestito, che deve essere indicato ai sensi dell'articolo 2839 del codice civile, lo stesso viene quantificato, a titolo indicativo, in 6,50 (sei virgola cinquanta) punti percentuali annui. L'ipoteca non verrà in alcun modo ridotta per effetto dell'eventuale adempimento parziale delle obbligazioni garantite ne' per effetto di eventuale riduzione delle stesse, ivi incluso il rimborso parziale del prestito, rinunciando il costituente stesso

espressamente ed irrevocabilmente ad ogni diritto o pretesa ad esso spettante ai sensi dell'articolo 2873, commi 2 e 3, del codice civile, nonostante l'adempimento parziale delle obbligazioni garantite. le parti hanno eletto domicilio all'indirizzo rispettivamente indicato in contratto. Presso tale domicilio eletto potrà essere inoltrata ogni comunicazione relativa inclusa la notificazione di ogni atto giudiziario e/o processuale, anche esecutivo, correlato al presente atto ed ai diritti di garanzia costituiti in forza dello stesso. ai soli fini di cui all'articolo 2839 del codice civile, i creditori garantiti originari hanno eletto domicilio in parma. Tasso di interesse: 6,5 punti percentuali per anno - interesse di mora: tasso di interesse maggiorato del 2,00 per cento per anno pagamento degli interessi: il 30 giugno e 31 dicembre di ciascun anno, a decorrere dal 31 dicembre 2022. Rimborso: in 3 rate annuali costanti dal 30 giugno 2025 (incluso).

* * *

nn. 2929 R.G. e 461 R.P. del 14.02.2022

a favore: , – omissis;

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione di Ipoteca - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10/02/2022 rep. 5289/1435 - Notaio Cattaneo Claudia Sede Milano (MI);

somma capitale: 350.000,00 euro

somma iscritta: 525.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 7/50 P:

- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.T. Foglio 17, particella 315;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;

sezione D: omissis.

* * *

nn. 2929 R.G. e 460 R.P. del 14.02.2022

a favore: , – omissis;

– omissis;

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione di Ipoteca - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10/02/2022 rep. 5289/1435 - Notaio Cattaneo Claudia Sede Milano (MI);

somma capitale: 950.000,00 euro

somma iscritta: 1.425.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 19/50 P:

- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.T. Foglio 17, particella 315;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;

sezione D: omissis.

* * *

nn. 2929 R.G. e 459 R.P. del 14.02.2022

a favore: – omissis;

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione di Ipoteca - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10/02/2022 rep. 5289/1435 - Notaio Cattaneo Claudia Sede Milano (MI);

somma capitale: 350.000,00 euro

somma iscritta: 525.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 7/50 P:

- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.T. Foglio 17, particella 315;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;

sezione D: omissis.

* * *

* * *

nn. 2929 R.G. e 458 R.P. del 14.02.2022

a favore:

omissis;

a carico: **MASTERPLANT ITALIA AGRICOLA SPA**, omissis;

titolo: Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione di Ipoteca - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 10/02/2022 rep. 5289/1435 - Notaio Cattaneo Claudia Sede Milano (MI);

somma capitale: 500.000,00 euro

somma iscritta: 750.000,00 euro

Unità Negoziale: 1

Comune di Collecchio (PD) per la quota di 10/50 P:

- C.T. Foglio 17, particella 272;
- C.T. Foglio 17, particella 315;
- C.T. Foglio 17, particella 371;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 1, cat. A/2;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 3, cat. C/6;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 5, cat. A/3;
- C.F. Foglio 17, particella 272, sub 6, cat. D/8;
- C.F. Foglio 17, particella 371, sub 2, cat. D/10;
- C.F. Foglio 17, particella 315, cat. D/1;

sezione D: omissis.

ANALISI URBANISTICA

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2011), dovrà essere prodotto all'esito della vendita. Di seguito si riportano le indicazioni ritenute più pertinenti al caso in esame rimandando al Piano Urbanistico Generale del comune di Collecchio ogni ulteriore e necessario approfondimento.

Innanzitutto il Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente classifica in questo modo il compendio in valutazione:

- il corpo "A" come area ricadente in "Territorio Urbanizzato – Zone urbane prevalentemente produttive - P.2: Insediamenti produttivi prevalentemente artigianali o industriali" normata dall'art. 4 delle Norme di Attuazione. L'area rientra quindi all'interno del perimetro delle aree urbanizzate;
- il corpo "B" come area ricadente in "Territorio rurale – AVP: Ambito Agricolo ad Alta vocazione Produttiva" normata, fra gli altri, dall'art. 5 delle Norme di Attuazione e dall'art. 42 del PTCP.

L'intero compendio ricade, inoltre, in area di ricarica della falda – Settore tipo A (Titolo III Cap. 7 del PTA; art. 23 del PTCP) mentre solo in parte è interessata da distanza di

prima approssimazione (DPA) da elettrodotto che individua in prima approssimazione una fascia di rispetto lungo la linea.

L'intero compendio nella micro zonizzazione sismica ricade in "Zone suscettibili di amplificazioni locali – FA.S 0,1-0,5s = 1,9-2,0.

* * *

Le Norme di Attuazione Piano Urbanistico Generale (PUG) per le zone P.2 (Art. 4.12) ammettono i seguenti interventi:

1. Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,10 mq/mq) sono ammessi interventi entro i seguenti limiti:
 - UF max = 0,60 mq/mq;
 - SCO max = 50% della SF;
 - SP min = 10% della SF.
2. Negli altri lotti è ammesso una tantum un intervento di recupero edilizio (RE) con incremento del Vt alla seguente condizione:
 - SC max = SC legittimamente preesistente incrementabile del 20%, a condizione che l'intera costruzione venga assoggettata a intervento di miglioramento sismico locale.

3. omissis

Il corpo A non è in grado di ospitare nuove costruzioni, ma potrà nel tempo essere aggiornato nelle sue strutture e, con alcune limitazioni ben precisate nelle Norme di Attuazione, modificato nell'attuale destinazione d'uso. In particolare nelle zone P.2 sono ammessi tipi d'uso come impianti produttivi agroalimentari, magazzinaggio, alcune forme di produzione di energia, attività commerciali all'ingrosso (esclusa la gdo), l'implementazione di pubblici esercizi che possono comprendere attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, serre fisse ecc. (si veda art. 4.9 – Destinazioni d'uso delle zone P e art. 1.6 – Definizioni degli usi urbanistici delle Norme di Attuazione).

* * *

Le Norme di Attuazione Piano Urbanistico Generale (PUG) articolano le aree rurali in (Art. 5.1 - Articolazione del territorio rurale) in tre tipi di ambiti:

1. l'ambito agricolo ad alta vocazione produttiva di cui all'art. 42 del PTCP;
2. l'ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 40 del PTCP);
3. le aree di valore naturale e ambientale (art. 39 del PTCP).

Le funzioni rurali (tralasciando quelle considerate poco pertinenti con il compendio in esame sono:

- **e1 - Attrezzature per l'agricoltura.** Magazzini e depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; può comprendere spazi per attività di prima lavorazione, trasformazione e conservazione condizionata di prodotti agricoli e zootecnici, gestionalmente correlate alla singola azienda agricola, e spazi adibiti alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

- **e3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli**, di tipo aziendale o interaziendale. Comprende inoltre le attività che forniscono servizi all'agricoltura quali i servizi tecnici, la vendita di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio.
- **e4 - Coltivazione in serre fisse** comportanti trasformazione edilizia del territorio, non destinate ad essere completamente rimosse stagionalmente. Per serre fisse si intendono edifici finalizzati alla produzione di piante in ambiente protetto le cui chiusure (ossia l'insieme di pareti e copertura) sia costituito da materiali trasparenti per almeno l'80%.
- **e6 - Attività di esercizio e noleggio** di macchine agricole per conto terzi. Servizi di giardinaggio, manutenzione del verde pubblico e privato.

* * *

L'art 5.3 Norme di Attuazione specifica che per le Serre fisse (uso e4) non è ammesso cambio d'uso in ambito agricolo; l'art. 6.7 - Serre stagionali specifica che nel territorio rurale non è ammessa la costruzione di nuove serre fisse, ma solo la realizzazione di protezioni delle colture di durata stagionale, ossia e destinate ad essere completamente rimosse una volta completata la funzione stagionale. Tali protezioni o "tunnel" devono avere un'altezza massima al colmo di 3,50 m.

L'art. 6.6 - Interventi di nuova costruzione per uso e3 (cioè conservazione, prima lavorazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici) sono ammessi per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di riuso di edifici esistenti, interventi edilizi di tipo conservativo sugli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione a parità di SC, nonché interventi di realizzazione di impianti e di manufatti diversi non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. Interventi ampliamento o nuova costruzione riferiti allo sviluppo di attività preesistenti, ovvero interventi di nuova costruzione per nuove attività possono essere ammessi previa valutazione e approvazione di un PRA che argomenta le caratteristiche dell'investimento, le condizioni di sostenibilità ambientale e le mitigazioni per l'inserimento paesaggistico. La convenzione, oltre a disciplinare gli obblighi in materia di contenimento e mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, dovrà prevedere l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione.

Lo sviluppo economico del corpo B è quindi strettamente legato all'attività agricola a specifiche progettualità sviluppate all'interno del settore primario e alla professionalità dell'imprenditore agricolo.

* * *

REGOLARITÀ EDILIZIA

I fabbricati e le serre fisse del compendio sono stati realizzati a seguito di:

- Concessione Edilizia n. 69/86 del 08/08/1986, Variante n. 101/86 del 27/10/1986, n. 151/1987 del 31/10/1987,
- Concessione Edilizia n. 65/88 del 16 aprile 1988 per la costruzione Capannone e

Uffici ad uso attività agricola con annessa abitazione, Varianti 65.88. 01/89 del 16 settembre 1989, 65.88.02/90 del 18 Luglio 1990;

- **Certificato di Agibilità** n. 2 per Capannone in data 25 gennaio 1991, **Certificato di Agibilità** n. 10 per Appartamenti in data 20 febbraio 1991;
- Concessione Edilizia n. 12/90 in data 5 aprile 1990 Costruzione di nuove serre e di tunnel carico scarico ad uso agricolo;
- Concessione Edilizia n. 24/92 del 21 aprile 1992 Costruzione di nuove serre e di tunnel carico scarico ad uso agricolo.
- Concessione Edilizia n. 123/94 del 22 luglio 1994 Costruzione di nuove serre per ricovero piante in ampliamento a quelle esistenti e Concessione Edilizia in variante n. 212/94 del 21 ottobre 1994;
- Concessione Edilizia n. 264/94 del 10 dicembre 1994 per ampliamento serre e costruzione cisterna interrata;
- Permesso di Costruire n. 294/1995 dell'11 ottobre 1995 per costruzione tettoia in legno per abitazione;
- Permesso di costruire n. 45/1998 del 19 febbraio 1998 per costruzione di pensilina in legno;
- DIA n. 145/1998 per edificazione muretto di recinzione con rete metallica;
- Permesso di Costruire n. 357/1999 del 13 dicembre 1999 per costruzione di serre e strutture di servizio; Variante in corso d'opera n. 149/2000 del 30 aprile 2000; DIA in variante n. 498/2001 del 22 dicembre 2001;
- **Certificato di agibilità** n. 16/2002 del 7 Aprile 2004 pratica SUAP n. 187/2002 costruzione serre e fabbricati di servizio;
- Autorizzazione Edilizia n. 288/2001 del 27 luglio 2001 per tinteggio fabbricati residenziali;
- Permesso di costruire n. 506/2002 del 31 ottobre 2002 per ampliamento serre e variante DIA n. 193/2004 del 5 maggio 2004 (Pratica SUAP 539/2004);
- Permesso di costruire n. 230/2004 per ampliamento serre (Pratica SUAP 646/2004) e variante DIA n. 74/2005 (Pratica SUAP 301/2004);
- Nulla Osta per esecuzione di scavi per fognature n. 510/2004 del 27 dicembre 2004;
- **Certificato di Agibilità** n. 30 del 9 maggio 2005 ampliamento serre pratica SUIP n. 640/2004 ampliamento serre;
- **Certificato di Agibilità** n. 12/2005 del 9 maggio 2005 e pratica SUAP n. 372/2005 del 16 maggio 2005 per spostamento punto vendita e conformità tettoia;
- DIA n. 348/2005 del 28 luglio 2005 progetto di portico pertinenziale in adiacenza al punto vendita; variante DIA n. 117 del 16 marzo 2006 con fine lavori del 9 gennaio 2007 (Pratica SUAP 287/2006);
- DIA n. 49/2007 realizzazione di pensilina metallica;

- Permesso di costruire n. 351/2008 del 24 Novembre 2008 realizzazione di nuove serre per produzione piantine da vivaio e variante Permesso di costruire n. 472/2008 del 20 Febbraio 2009 (Pratica SUAP 1017/2008);
- **Certificato di Agibilità** n. 55/2011 del 19 Dicembre 2011 pratica SUIP n. 1171 realizzazione nuove serre;
- Permesso di costruire n. 479/2009 del 15 giugno 2010 Parziale ristrutturazione edilizia per ulteriori uffici, e spogliatoi e Variante in Corso d'opera DIA n. 17/2011 del 19 gennaio 2011 (Pratica SUAP 10/2010);
- **Certificato di Agibilità** n. 25/2011 del 4 Agosto 2011 ristrutturazione uffici PdC n. 479/2009 e DIA n. 17/2011 (pratica SUIP 609/2011 del 17.11.2011);
- SCIA n. 190/2014, pratica S.U.A.P. 818/2014 del 11 giugno 2014, nuova centrale termica con Chiusura Lavori in data 3 aprile 2015.

* * *

Non sono stati compiuti rilievi delle serre e dei fabbricati, pertanto non sono state oggetto di confronto le aree occupate dalle diverse strutture e quelle assentite dal comune. Tuttavia si evidenzia una sostanziale corrispondenza fra lo stato di fatto e lo stato concesso per quanto concerne tipologia, forma, destinazione, tranne che per l'officina (corpo B) realizzata in sostituzione della tettoia prevista dai progetti depositati. Gli ombrai presenti lungo il confine nord del corpo A; il Tunnel opaco presente sul confine ovest del corpo B sono tutte strutture da considerarsi amovibili e provvisorie e comunque non sono state oggetto di richiesta di permesso edilizio. Le strutture non sono ricomprese nella stima essendo considerate attrezzature. Non oggetto di licenza edilizia invece la piccola serra posta in prossimità del confine nord ovest del corpo A che deve essere eliminata.

Il costo per la regolarizzazione mediante ripristino di quanto concesso è stimato in 15.000,00 €.

* * *

STIMA DEL VALORE

* * *

PREMESSA

La valutazione è stata basata sulle informazioni fornite da osservatori del mercato Immobiliare, dalle proposte di vendita esposte dalle agenzie immobiliari e per i terreni da professionisti locali.

Fabbricati

L'edificio ha caratteristiche alquanto singolari ed è composto da una abitazione residenziale collegata mediante il fabbricato autorimessa ad un capannone nel quale è ricavata una foresteria, degli uffici e un'area adibita a magazzino e ricovero macchine. Il corpo "A" ricade in un'area produttiva soggetta però a una serie di vincoli, probabilmente imposti dalla vicinanza con la zona residenziale della località di Lemignano. Questa confina col comune di Parma e ciò produce, soprattutto a livello

residenziale, quotazioni immobiliari sostenute. Tuttavia l'abitazione e la foresteria comprese nel compendio in valutazione sono penalizzate da una collocazione all'interno di uno stabilimento produttivo e i valori esposti da osservatori e agenzie immobiliari sono solo parzialmente applicabili.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, per la zona di Stradella/Lemignano con riferimento al secondo semestre del 2025, propone questi valori.

| tipo | Zona | valore mercato, €/m ² | |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------|
| | | minimo | massimo |
| abitazioni civili - stato normale | Stradella Lemignano | 1.200 | 1.550 |
| autorimesse - stato normale | | 730 | 1.050 |
| Capannoni industriali- stato normale | | 295 | 395 |
| Capannoni tipici - stato normale | | 390 | 550 |

* * *

Il Borsino Immobiliare espone valori che ricadono in un intervallo più basso e più ristretto se si escludono le abitazioni di prima fascia (per nulla congruenti con l'immobile in esame). In particolare espone:

| Tipologia | minimo | massimo |
|------------------------------|--------|---------|
| Abitazioni di prima fascia | 1.337 | 1.561 |
| Abitazioni di fascia media | 904 | 1.269 |
| Abitazioni di seconda fascia | 712 | 936 |

Per i capannoni produttivi propone invece una forbice compresa fra 278 e 372 €/m², che raggiunge i 505 €/m² per i capannoni tipici.

* * *

Il mercato immobiliare nella zona è discretamente vivace con numerose offerte che partono da valori di poco superiori ai 1.000 €/m² ma che tendenzialmente non superano i 1.700 €/m². Considerando che i cosiddetti *Asking Price* sono soggetti ad una riduzione del valore per contrattazione mediamente pari al 10%, si trova una discreta concordanza fra questi e i valori esposti da OMI, anche se li valori inferiori potrebbe attestarsi anche sotto ai 1.000 €/m².

Tuttavia, il contesto in cui si trovano gli immobili esposti dalle agenzie immobiliari è sempre di tipo tipicamente residenziale e non soffrono della promiscuità con attività produttive come nel caso in esame.

* * *

Pertanto, considerando le caratteristiche del compendio in esame, la sua promiscuità fra residenza e produzione, nonché l'andamento del mercato per immobili ubicati in

questa località, e considerando gli effetti sul prezzo di una vendita immobiliare soggetta a condizioni, com'è quella giudiziaria, e in considerazione del fatto che è richiesta la stima di un valore da porre a base d'asta, il valore unitario da ritenersi congruo per la stima del sub 1, del sub 3 e di parte del sub 6, pari a 500,00 €/m². Tale valore è applicato all'intera superficie dell'abitazione vera e propria, alle superfici commerciali, calcolate con opportuna equiparazione tramite coefficienti, dei vani accessori, dell'autorimessa, dell'appartamento uso foresteria, della porzione adibita ad Uffici e della porzione adibita a Deposito e a Ricovero macchine. Il calcolo delle superfici commerciali è riportato nelle tabelle del paragrafo Descrizione.

* * *

Serre

Le serre sono in acciaio/vetro, le più vecchie sono state realizzate circa 35-38 anni fa, le più recenti hanno fra i 15 e i 24 anni. Alle serre è attribuito un valore di 20 €/m² per le serre obsolete prive di impiantistica funzionale (S1-S4) e di 65 o 70 €/m² per le altre serre, più recenti e caratterizzate da una architettura più consona alle esigenze agronomiche di coltivazione (soprattutto per i volumi interni e i metodi di ventilazione naturale). I valori di queste ultime sono già stati decurtati dei costi per gli interventi di manutenzione straordinaria delle strutture (come ad esempio la sostituzione delle guarnizioni delle serre) e per l'ammodernamento degli impianti di irrigazione e fertirrigazione. Si è inoltre già tenuto conto che le due centrali termiche a gasolio per il riscaldamento invernale delle serre, hanno componenti decisamente obsolete che vanno integralmente sostituite. Anche il sistema di termoregolazione di alcune celle di germinazione deve essere revisionato. Il costo complessivo di tali interventi è approssimativamente valutabile fra i 10,00-12,00 €/m².

* * *

Terreno

Il valore agricolo dei terreni indicato dal VAM è di 34.200 e di 36.100 € per ettaro per i seminativi di pianura rispettivamente non irriguo ed irriguo, e pari a 53.200 € per ettaro per il vivaio che però qui è inteso in pieno campo.

Nella valutazione si adotta un valore di 4,00 €/m² considerando che tutte le migliori sono valutate separatamente.

Il terreno ricadente in zone urbane prevalentemente produttive è invece proposto con una valutazione maggiore in virtù delle possibili ancorché recondite possibilità di sviluppo extragricole, e posto pari a 20,00 €/m².

* * *

Il valore di stima complessivo è ridotto del 15% dato che questa vendita avviene senza garanzia per vizi.

* * *

SUPERFICIE COMMERCIALE

Le misure sono dedotte dai documenti in possesso dello scrivente.

| Corpo | particella | sub e descrizione | Superficie* Commerciale, m ² |
|---------|------------|---|---|
| | 272 | sub 1 abitazione, sub 3 autorimessa | 352 |
| | 272 | sub 5 appartamento | 70 |
| | 272 | sub 6 porzione adibita ad uffici | 110 |
| Corpo A | 272 | sub 6 porzione adibito a deposito e a ricovero macchine | 95 |
| | 272 | sub 6 serre S1 - S4 | 1.775 |
| | 272 | sub 6 serre S5 - S17 | 9.861 |
| | 272 | sub 6 serre S18 - S19 e tettoia del garden | 2.350 |
| | 272 | Superficie catastale Corpo A | 25.599 |
| | 371 | sub 2 serre | 21.375 |
| Corpo B | 315 | cabina elettrica | 30 |
| | 371+315 | Superficie catastale Corpo B | 48.265 |

* Superficie commerciale arrotondata al metro quadro;

* * *

STIMA COMPENDIO

Stima del corpo A:

| | Superficie commerciale, m ² | Valore unitario, €/m ² | Valore, € |
|---|--|---|---------------------|
| sub 1 abitazione, sub 3 autorimessa | 352 | 500,00 | 176.000,00 |
| sub 5 appartamento | 70 | 500,00 | 35.000,00 |
| sub 6 porzione adibita ad uffici | 110 | 500,00 | 55.000,00 |
| sub 6 porzione adibito a deposito e a ricovero attrezzi | 95 | 500,00 | 47.500,00 |
| sub 6 serre S1 - S4 | 1.775 | 20,00 | 35.500,00 |
| sub 6 serre S5 - S17 | 9.861 | 70,00 | 690.270,00 |
| sub 6 serre S18 - S19 e tettoia del garden | 2.350 | 100,00 | 235.000,00 |
| Superficie terreno Corpo A | 25.599 | 20,00 | 511.980,00 |
| | | somma | 1.786.250,00 |

* * *

Stima del corpo B:

| | Superficie commerciale, m ² | Valore unitario, €/m ² | Valore, € |
|-------------------------------|--|---|---------------------|
| sub 2 serre | 21.375 | 65,00 | 1.389.375,00 |
| cabina elettrica | 30 | 150,00 | 4.500,00 |
| Superficie terreno Corpo B | 48.265 | 4,00 | 193.060,00 |
| | | somma | 1.586.935,00 |

* * *

Determinazione del valore da porre a base d'asta dell'intero compendio in comune di Collecchio.

| Specifica | Valore |
|--|---------------------|
| somma dei valori, € | 3.373.185,00 |
| Costo regolarizzazioni e smaltimento rifiuti, € | 15.000,00 |
| Valore di stima, € | 3.358.185,00 |
| Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi sul bene venduto, % | 10% |
| Valore in detrazione, € | 335.818,50 |
| Valore decurtato, € | 3.022.366,50 |
| Valore da porre a base d'asta, € | 3.020.000,00 |

* * *

Pertanto si ha:

Valore proposto a base d'asta..... € 3.000.000,00

Diconsi **tremilioni euro**.

* * * * *

Allegati alla relazione:

1. Supporto grafico alla CTU.
2. Visure storiche Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.
3. Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali.
4. Atto di provenienza (esclusi gli allegati).
5. Elenco formalità aggiornato.

* * * * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, li 05.06.2026

Il consulente tecnico
dott. agronomo Lorenzo Benvenuti