



**STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI**

*ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI*

**Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica**

Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA

Tel 045/572622 – Fax 045/578193 - P. Iva 04305230239

e-mail: [studiotecnicomab@gmail.com](mailto:studiotecnicomab@gmail.com)

Geom. Alessio Maritati  
Dott. Ing. Emiliano Adami  
Dott. Geom. Ilenia Berti

Dott. Ing. Marco Menin  
Geom. Stefano Biondetti  
Dott. Arch. Daniela Storato  
Geom. Marco Bustaggi

**Dr.ssa Ilenia Berti** Consulente Tecnico del Tribunale di Verona

## TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.º: 110/2018 R.F.

Giudice Delegato: **Dott. Pier Paolo LANNI**

Curatore: **Avv. Enrico COMPAROTTO**

FALLIMENTO

con sede in Cologna Veneta (VR)

**STIMA IMMOBILI**  
di proprietà della società fallita

## Indice della perizia

Incarico .....	3
Sopralluogo .....	3
Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti .....	3
<b>LOTTO 1: piena proprietà di un deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99.....</b>	<b>4</b>
Dati catastali ed identificativi.....	5
Precisazioni catastali .....	6
Provenienza dei beni .....	6
Descrizione dell'unità immobiliare .....	7
Documentazione amministrativa.....	12
Conformità amministrativa.....	13
Conformità catastale.....	14
Situazione urbanistica.....	15
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	16
Criteri di stima.....	16
Consistenza commerciale e stima.....	18
<b>LOTTO 2: piena proprietà di un terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE) .....</b>	<b>19</b>
Dati catastali ed identificativi.....	20
Descrizione dell'immobile .....	21
Situazione urbanistica.....	22
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	23
Criteri di stima.....	24
Consistenza commerciale e stima.....	25
<b>Riepilogo dei valori di stima .....</b>	<b>26</b>

### **Incarico**

Il Curatore fallimentare Avv. Enrico Comparotto, in data 19.04.2019 ha incaricato la scrivente Dr.ssa Ilenia Berti quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

### **Sopralluogo**

In data 11.06.2019 la scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nei Comuni di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99 e in Comune di Comacchio, Viale Raibosola, al fine di accertare la conformazione e lo stato attuale degli stessi.

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente.

### **Individuazione dei beni immobili e formazione dei lotti**

Gli immobili di pertinenza della procedura fallimentare corrispondono a:

1. deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO) in Via Luigi Einaudi n.° 99,
2. terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE) sito nelle vicinanze dello stadio, ed accessibile dalla strada pubblica Via Valle Raibosola.

In considerazione della diversa natura dei beni e della relativa ubicazione, uno in Rovigo e l'altro in Comacchio (FE), si ritiene opportuna la formazione di n.° 2 distinti lotti, corrispondenti cioè a ciascun immobile.

**LOTTO 2: piena proprietà di un terreno edificabile in  
Comune di Comacchio (FE)**



vista satellitare

vista generale del lotto

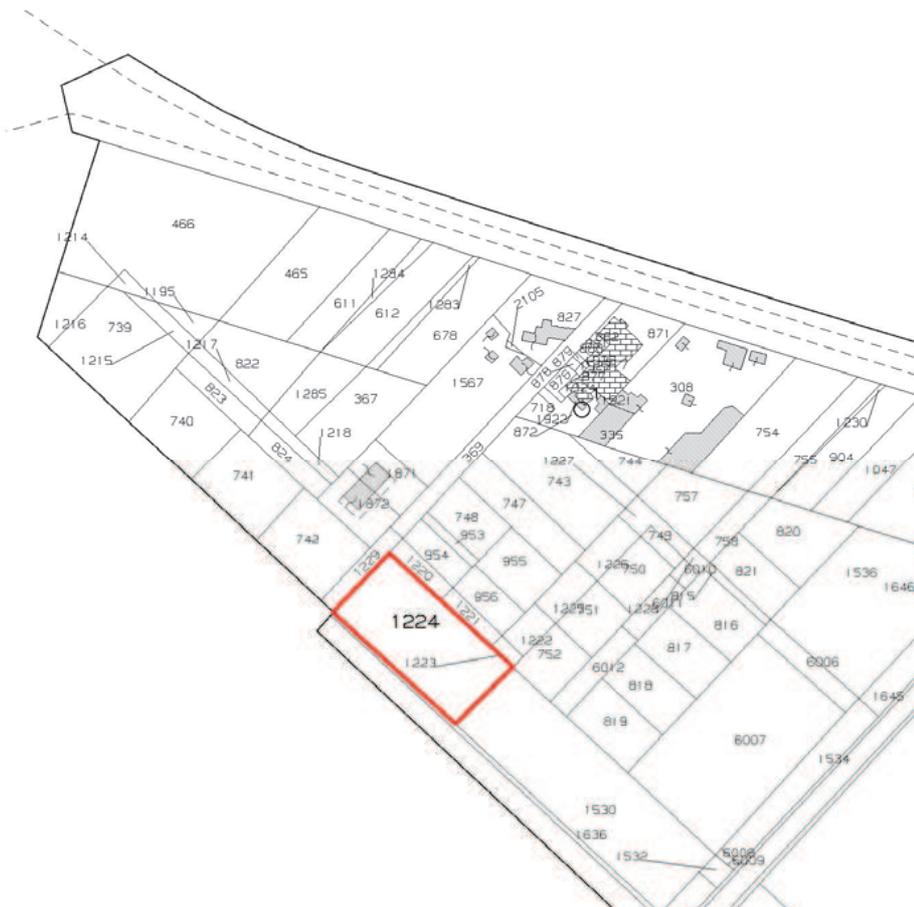


## Dati catastali ed identificativi

L'immobile oggetto di stima è attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara con i seguenti estremi catastali:

<b>Dati catastali:</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Comacchio (FE), <b>fg. 47</b> part.: <b>1224</b> , qualità seminativo, classe 4, superficie 3480 mq., RD € 15,20,RA € 14,38.
<b>Ditte intestatarie catastali</b>	<b>proprietaria per 1/1</b>

Per completezza, si riporta nel seguito stralcio della mappa catastale con individuazione dell'immobile:



Il terreno confina con:

- nord con i m.n. 1229-1220-1221-1223,
- est con i m.n. 1220-1221-1223-1530,
- sud con i m.n. 1636-1530,
- ovest con i m.n. 1636-1229.

## **Descrizione dell'immobile**

*Caratteristiche di zona:* il terreno ricade nella zona sud-est del Comune di Comacchio (FE), in prossimità dello stadio comunale ed adiacente ad una zona residenziale di recente realizzazione, nonchè a 5 km alla località marina di Porto Garibaldi.

Il raggiungimento dello stesso è facilmente consentito tramite una rete stradale di lottizzazione realizzata in contemporanea al quartiere circostante che affaccia direttamente sulle valli marine.

Tutta l'area è facilmente collegata alla rete delle strade ad alta percorrenza grazie all'adiacente uscita della superstrada RA8 che permette un veloce raggiungimento dell'autostrada A13; inoltre la vicinanza del centro cittadino consente la fruizione dei servizi di prima necessità.

*Descrizione del terreno:* si evidenzia un terreno pianeggiante attualmente incolto e di facile collegamento alla rete stradale vista la vicinanza delle strade di lottizzazione in precedenza realizzate. Esso è raggiungibile tramite Via Giovanni Farinelli e Via Valle Raibosola.

Lungo il lato sud-ovest tutto il lotto è affiancato da un fossato paludoso.



vista est



vista sud-est

## **Situazione urbanistica**

La scrivente ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica (CDU) relativo al terreno oggetto di stima, dal quale è emerso che l'attuale strumento urbanistico del Comune di Comacchio è il PRG, la cui ultima variante è stata adottata con D.C.C. n. 73 del 04/06/2014. Il CDU fornito alla scrivente è stato rilasciato in data 22/05/2019 con prot. n. 30247-32483.

Dall'esame del CDU risulta che il terreno ricade:

da **PRG** in:

- sottozone "CI" a destinazione residenziale - C1a – intensiva.  
Area soggetta a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)

da **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – costa – zone di interesse storico testimoniale (bonifiche)

da **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** in:

- unità di paesaggio – sistema delle aree agricole – sistema costiero – dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

da **Piano Territoriale del parco del Delta del Po** in:

- zona D territorio urbanizzato e urbanizzabile – sottozona D.COM  
aree urbanizzate e urbanizzabili di Comacchio.

Il CDU riporta anche la presenza dei seguenti **vincoli**:

- Paesaggistico – ambientale,
- Paesaggistico (ex legge 1497/39),
- Archeologico.

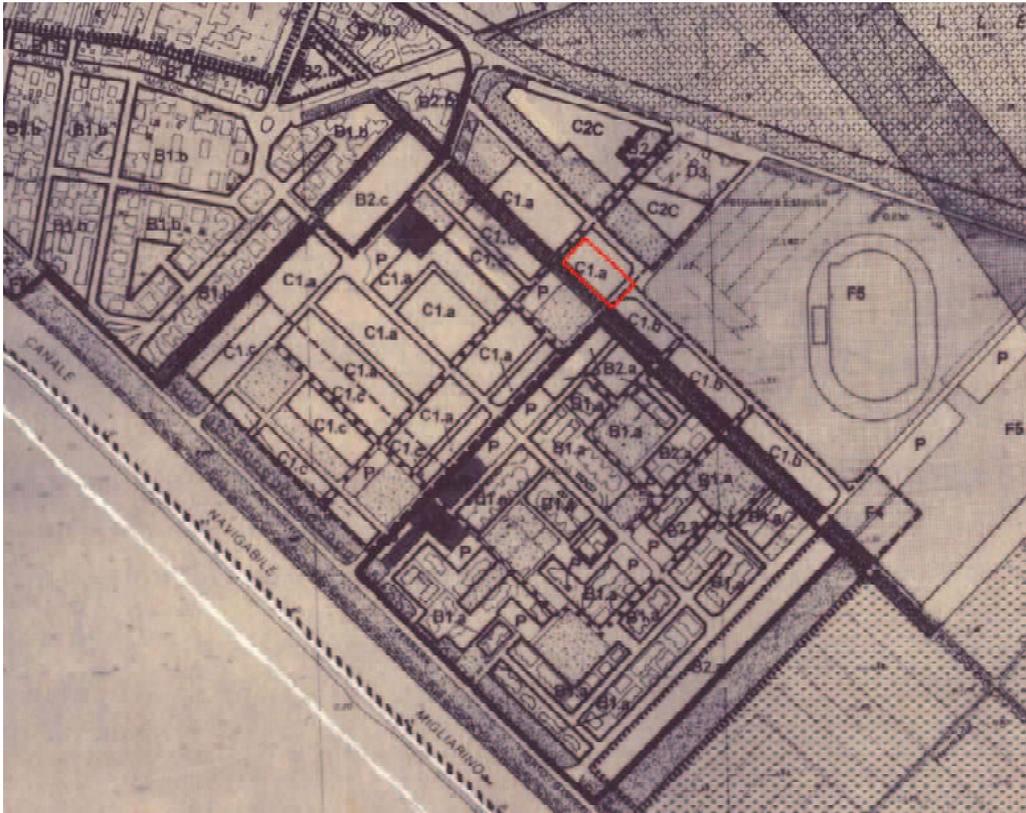
Dall'analisi delle NTA relative ai vari piani urbanistici, si deduce che il terreno oggetto di stima sia destinato all'edificazione di un fabbricato residenziale di significativa grandezza della medesima tipologia dei complessi condominiali già realizzati nell'intorno del quartiere. La realizzazione è subordinata alla presentazione di un Piano

Urbanistico Esecutivo della zona oggetto di intervento, nonché della relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica conformemente ai vincoli sopra indicati.

I dati stereometrici per la zona C1a, risultano i seguenti:

- UT (densità territoriale): 0,35 mq/mq.
- H (altezza): 13m.

Per quanto riguarda le restanti norme si rimanda alle norme tecniche allegate alla presente relazione.



### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

La sottoscritta tecnico estimatore ha provveduto ad effettuare le visure ipocatastali presso la Conservatoria dei RR. II. di Ferrara dalle quali emerge un'unica formalità, consistente cioè nella trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento del 02/08/2018 rep. 116/2018

trascritta presso la Conservatoria di Rovigo in data 23/05/2019 RG 4387 RP 3009.

Si precisa che non risultano iscritte ipoteche presso la Conservatoria di Ferrara, gravanti gli immobili in esame.

### **Criteri di stima**

Relativamente ai terreni edificabili, essi vengono valutati secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile a tali beni in ordine alle caratteristiche proprie, all'ubicazione, alla tipologia edilizia consentita dallo strumento urbanistico (residenziale, commerciale, terziari, industriale/artigianale), alla potenzialità edificatoria (superficie copribile, cubatura edificabile, etc), alla presenza di opere di urbanizzazione già esistenti, etc.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Nello specifico si precisa che sono stati adottati, quali valori base di riferimento per i terreni edificabili i **valori delle aree edificabili** fornite dal comune di pertinenza.

### Consistenza commerciale e stima

Si precisa che i valori di consistenza nel seguito riportati sono stati desunti dalle visure catastali. Le consistenze sono quindi da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Visionato l'immobile, e tenuta in debita considerazione la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili e la collocazione; la scrivente esprime la seguente stima, formulata in modo prudentiale ed espressa "a corpo".

<i>identificazione catastale</i>	<i>tipologia</i>	<i>coltura catastale</i>	<i>coltura in atto</i>	<i>sup. catastale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
fig. 47 m.n. 1224	terreno	seminativo	incolto	3480	<b>3480</b>	€ 70,00	€ 243.600,00	<b>€ 245.000,00</b>

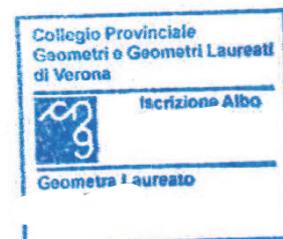
## Riepilogo dei valori di stima

Si riporta nel seguito una tabella riepilogativa dei valori di stima dei beni oggetto della corrente relazione:

<i>descrizione lotto</i>	<i>identificazione catastale</i>	<i>valore di stima</i>
LOTTO 1: piena proprietà di un deposito artigianale al piano 1°, in Comune di Rovigo (RO), Via Luigi Einaudi n. 99	Sez. BO fg. 2 m.n. 214 sub 162	<b>€ 40.000,00</b>
LOTTO 2: piena proprietà di un terreno edificabile in Comune di Comacchio (FE)	fg. 47 m.n. 1224	<b>€ 245.000,00</b>

La sottoscritta perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona li 05/07/2019



### **ALLEGATI suddivisi per ciascun lotto:**

- documentazione catastale (visure, planimetrie e mappe);
- documentazione amministrativa dei Comuni di Rovigo e Comacchio;
- ispezioni ipotecarie,
- quotazioni OMI,
- fascicolo fotografico.