

---

**Tribunale di Rovigo**  
**Procedura di Liquidazione Controllata**

contro:

**N. 20/2024 + 21/2024**

Giudice: **Dr.ssa Benedetta Barbera**

Liquidatore:  
**Dott.ssa Nicoletta Mazzagardi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 2**

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Zambon  
**Codice fiscale:** ZMBNRC81P29H620Z  
**Partita IVA:** 01426340293  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 091702  
**Fax:** 0425 09/1701  
**Email:** [zambon.enrico@libero.it](mailto:zambon.enrico@libero.it)  
**Pec:** [zambon.enrico@ingpec.eu](mailto:zambon.enrico@ingpec.eu)



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)  
N. Registro 0320\_VI

Beni in **Badia Polesine (RO)**

Via Cappuccini

**Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Quote di 1/1 e di 1/3 di piena proprietà afferenti ad appezzamenti di terreno agricolo, in parte caratterizzati dalla presenza di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi in virtù della cessione del diritto di superficie.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1-** ato a BADIA POLESINE (RO) il 01/03/1968 cf

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **Sez. BP Foglio 22 Particella 367**, Categoria F/1, Consistenza 316 mq,  
Via Cappuccini piano T

**Identificati al Catasto Terreni:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **Foglio 22 Particella 367**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.03.16,

- **Foglio 22 Particella 382**, Qualità: Frutteto, Classe: U, Superficie 00.12.72,

**2-** ato a BADIA POLESINE (RO) il 01/03/1968 cf

diritto di superficie 1/1

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **Sez. BP Foglio 22 Particella 393**, Categoria D/1, Rendita € 931,60,  
Via Cappuccini piano T

**Identificato al Catasto Terreni:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- **Foglio 22 Particella 393**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.23.29,

Note: sul mappale insiste una porzione di un impianto fotovoltaico di proprietà della  
realizzato in virtù della cessione del diritto di superficie  
in favore di quest'ultima.

3- ato a BADIA POLESINE (RO) il 01/03/1968 cf

ato a BADIA POLESINE (RO) il 19/08/1973

ata a COSTA DI ROVIGO (RO) il 15/01/1941

DS Diritto di superficie 1/1

**Identificato al Catasto Fabbrica**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- Sez. BP Foglio 22 Particella 394, Categoria D/1, Rendita € 6.619,60,  
Via Cappuccini piano T

**Identificato al Catasto Terreni:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- Foglio 22 Particella 394, Qualità: Ente Urbano, Superficie 01.64.17,

Note: sul mappale insiste una porzione di un impianto fotovoltaico di proprietà della  
realizzato in virtù della cessione del diritto di superficie  
in favore di quest'ultima.

4- ato a BADIA POLESINE (RO) il 01/03/1968 cf

iato a BADIA POLESINE (RO) il 19/08/1973  
'oprieta' 1/3

ata a COSTA DI ROVIGO (RO) il 15/01/1941  
'roprieta' 1/3

**Identificato al Catasto Terreni:**

COMUNE DI BADIA POLESINE

- Foglio 22 Particella 376, Qualità: Frutteto, Classe: U Superficie 00.03.13,

- Foglio 22 Particella 378, Qualità: Frutteto, Classe: U Superficie 00.61.86,

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 381, 265, 373, Via Cappuccini
- Est: mapp 373, 131, 345, 346, 116
- Sud: mapp 54
- Ovest: mapp 80

Salvo altri più esatti ed attuali

**Conformità catastale**

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

**Si dichiara la conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in vendita è composto dalla:

. piena proprietà per la quota di 1/1 relativa ai mappali 367 e 382, coincidenti con lo stradello di accesso collegato alla Via Cappuccini e con un ulteriore modesto lotto di terreno agricolo incolto

. piena proprietà per la quota di 1/3 relativa ai mappali 376 e 378, coincidenti con un modesto appezzamento di terreno agricolo incolto

. piena proprietà per la quota di 1/1 con cessione del diritto di superficie trentennale relativa al mappale 393, coincidente con un modesto lotto di terreno agricolo, sopra il quale insiste una parte di un più ampio impianto fotovoltaico di proprietà di terzi.

. piena proprietà per la quota di 1/3 con cessione del diritto di superficie trentennale relativa al mappale 394, coincidente con un lotto di terreno agricolo incolto, sopra il quale insiste la restante parte di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi.

Il tutto sito nel Comune di Badia Polesine (RO) alla Via Cappuccini

Caratteristiche zona: periferica di Badia Polesine (RO) – zona agricola

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi insufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali, produttive.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 10.240 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, scuole, ecc..

### 3. STATO DI POSSESSO:

I mappali 367, 382, 376, 378 del foglio 22 del Comune di Badia Polesine sono da ritenersi liberi

I mappali 393 e 394 del foglio 22 del Comune di Badia Polesine sono stati oggetto di cessione del diritto di superficie in favore della società *Edicom Finance* in virtù dell'atto di costituzione di diritto di superficie a rogito del Notaio Amerigo Santoro del 27/04/2022 Rep. 7220 trascritto a Rovigo 18/05/2022 RG 4089 RP 2996.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto, comprensivo del corrispettivo del diritto di prelazione e la costituzione di servitù è fissato dalle parti in euro € 4.500,00.

A seguito di tale cessione del diritto di superficie della durata di 30 anni, sino al 26/04/2052, sui mappali succitati è stato realizzato un impianto fotovoltaico di proprietà della società, tuttora esistente.

Per maggiori dettagli si rimanda al successivo paragrafo 4.1.4.

Il corrispettivo per la costituzione del diritto, comprensivo del corrispettivo del diritto di prelazione e la costituzione di servitù è fissato dalle parti in euro € 4.500,00.

### 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 ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

##### 4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

#### Costituzioni di diritto di superficie, prelazione e servitù

Atto del Notaio Amerigo Santoro del 27/04/2022 Rep. 7220, trascritto a Rovigo il 18/05/2022 RG 4089 RP 2996

A favore di: *Edicom Finance*

Contro: *Edicom Finance*

Con tale atto, al fine di provvedere alla realizzazione ed all'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e delle relative necessarie opere accessorie e di collegamento, curandone la relativa gestione e manutenzione, la società *Edicom Finance* ha acquistato il diritto di superficie sul terreno attualmente identificato ai mappali 393 e 394.

In base a quanto riportato nell'atto:

Il diritto di superficie trasferito comprende i diritti di accesso, passaggio e ogni altro onere, disagio o servitù che potranno essere necessari per la realizzazione, il funzionamento e la manutenzione dell'impianto predetto.

La costituzione del diritto di superficie deve intendersi effettuata per la durata di anni 30 e pertanto sino al 26/04/2052.

Al termine della convenuta durata del diritto di superficie e in ogni altra ipotesi di risoluzione, anche per inadempimento, le parti espressamente convengono che l'impianto fotovoltaico e tutti i beni ad esso connessi, ivi incluso l'impianto di videosorveglianza, resteranno in esclusiva proprietà della Cessionaria, la quale avrà il diritto e l'obbligo di recuperare detti beni entro un anno dalla risoluzione e/o estinzione ed avrà altresì l'obbligo di ripristino dello stato attuale dei luoghi.

In base a quanto riportato all'art. 9 dell'atto di costituzione di diritto di superficie, alla società spetta *"il diritto di prelazione dell'acquisto del terreno in oggetto, pertanto la parte concedente se intende procedere all'alienazione del detto terreno dovrà darne comunicazione alla società a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento inviata all'indirizzo indicato in epigrafe: la comunicazione dovrà contenere le generalità dell'acquirente, il corrispettivo convenuto e le modalità di pagamento.*

*La società destinataria dovrà esercitare il diritto di prelazione spettante a mezzo di lettera raccomandata spedita entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione.*

*Trascorso il predetto termine di sessanta giorni senza che il diritto di prelazione sia stato esercitato il terreno in oggetto potrà essere liberamente alienato,*

*La parte odierna concedente si obbliga a far accettare all'acquirente tutti gli obblighi, le obbligazioni e gli oneri qui convenute."*

In base a quanto riportato all'art. 10 dell'atto di costituzione di diritto di superficie, il Sig. Andrea Mella costituisce in favore della società Cluster Rovigo 1 srl una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con mezzi d'opera, al fine di poter accedere all'impianto, di realizzare le opere lettriche, cabine ed elettrodi, per il collegamento dell'impianto alla rete di distribuzione.

La servitù grava sui mappali intestati per la piena proprietà al Sig. Andrea Mella, ricompresi nel presente lotto di stima ed identificati ai mappali 374 e 367.

## **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

### **4.2.1 Iscrizioni:**

Nessuna

### **4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuno

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

***Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata a favore della massa dei creditori defallimenti***

Contrc

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 1 in data 22/10/2024, trascritto a Rovigo in data 02/01/2025 ai nn. R.G. 3, R.P. 3.

Comprendente, oltre ad altro, la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno agricolo oggetto di stima identificato al Censuario di Badia Polesine

NCT: Fg. 22 P.IIa 367, 382

NCEU: Fg. 22 P.IIa 393

E la quota di 1/3 di piena proprietà del terreno agricolo oggetto di stima identificato al Censuario di Badia Polesine

NCT: Fg. 22 P.IIa 376, 378

NCEU: Fg. 22 P.IIa 394

Con la precisazione che le suddette particelle 393 e 394, nella trascrizione e nella sentenza vengono elencate con i precedenti identificativi 375, 377, 379 in esito ad intervenuta variazione.

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

#### 4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

***Accessibilità dell'immobile:*** l'accesso al fondo è garantito dallo stradello di cui ai mappali 367 e 382



Figura 1: stradello di accesso

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///**

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

**Ulteriori avvertenze:**

- I confini attualmente non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con le proprietà finitime mediante un rilievo topografico dei luoghi.
- Non si esclude l'eventuale presenza di ulteriori servitù, anche ex art. 1062 c.c. sebbene non trascritte nei pubblici registri immobiliari.
- Non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche delle aree oggetto di stima
- Per quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, si rileva la presenza di materiale di scarto/rifiuti in corrispondenza di alcune zone afferenti ai terreni attualmente incolti.

Di tutto quanto sopra elencato se ne tiene forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Quanto ai mappali 367, 382, 393**

Gli stessi appartengono per la quota di 1/1 al sig. [redacted] i virtù dell'atto di donazione del Notaio Doro di Lendinara del 19/12/1996 Rep. 15.309 da potere d

**Quanto ai mappali 376, 378, 394**

Gli stessi appartengono per la quota di 1/3 al sig. [redacted] i esito alla denuncia di successione in morte d [redacted] gistrata presso l'Ufficio del Registro di Badia Polesine in data 03/12/2012 Rep. 73/9990/12 e trascritta a Rovigo in data 02/11/2012 RG 7894 RP 5506.

Accettazione di eredità di cui all'atto del Notaio Santoro di Rovigo del 27/04/2022 Rep. 7220, trascritto a Rovigo in data 18/05/2022 RG 4087 RP 2994.

Il Sig. [redacted] livenne proprietario dei terreni oggetto di stima in virtù degli atti del Notaio Wurzer di Badia Polesine del 18/03/1985 Rep. 8753 e del 19/04/1984 Rep. 5623.



## **7. PROFILI AUTORIZZATIVI:**

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Badia Polesine ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

### **7.1 Pratiche Edilizie:**

Benchè in proprietà di terzi, si precisa che l'impianto fotovoltaico è stato realizzato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

PAS-SCIA per gli impianti alimentati con energia rinnovabile presentata al SUAP del Comune al n. 02054830381-20042020-2004 del 20/04/2020 dalla società - - - - - pratica poi volturata alle - - - - - data 15/07/2021.

Dichiarazione Inizio Lavori Asseverata di cui all'art. 6 bis del DLgs 28/2011 presentata al SUAP del Comune al n. 01605260296-26082024-1234 del 16/08/2024 dalla

Segnalazione Certificata di Agibilità presentata al SUAP del Comune al n. 01605260296-30102024-1054 dalla società

### **7.2 Conformità Urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

In base al certificato di destinazione urbanistica fornito dall'UT Comunale si riscontra che il compendio oggetto di stima ha le seguenti destinazioni di zona:

Mappali 376, 393, 394: zona E agricola

Mappali 367, 382, 378: zona E agricola, fascia di rispetto stradale (parte)

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU prodotto in allegato al presente elaborato ed alla documentazione tecnica comunale.

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

**Descrizione: Quote di 1/1 e di 1/3 di piena proprietà afferenti ad appezzamenti di terreno agricolo, in parte caratterizzati dalla presenza di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi in virtù della cessione del diritto di superficie.**

Il fondo agricolo oggetto di stima, si trova nel territorio comunale di Badia Polesine, a ridosso di Via Cappuccini, in una zona a destinazione mista, agricola/residenziale e produttiva, collocata ad est del centro del paese.

Presenta una configurazione sufficientemente regolare, si sviluppa in direzione nord-sud e parte dei confini richiedono di essere materializzati, a cura e spese dell'aggiudicatario, in contraddittorio con le proprietà finitime, mediante apposito rilievo topografico dei luoghi.

L'accesso diretto alla strada (Via Cappuccini) avviene percorrendo lo stradello ricavato lungo il lato ovest.

In corrispondenza dei mappali 393 e 394 insiste un impianto fotovoltaico a terra, della potenza complessiva di circa 982,80 KWp appartenente a terzi, realizzato in virtù della cessione, da parte dei proprietari del fondo, del diritto di superficie.

Diversamente, la restante porzione del lotto, oltre a ricomprendere il succitato stradello, risulta essere incolta.

La superficie catastale complessiva è pari a 26.833 mq, dei quali, 3.917 mq risultano essere in quota 1/1 di piena proprietà in capo al Sig. Mella Andrea, mentre i restanti 22.916 sono intestati per la quota di 1/3, inoltre, la superficie interessata dall'impianto fotovoltaico, oggetto di cessione del diritto di superficie, risulta essere di 18.746 mq, dei quali, 2.329 mq in quota 1/1 e 16.417 in quota 1/3.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Considerata la particolare configurazione dei beni oggetto di stima, i quali vedono lotti di terreno di modesta estensione in quota di 1/1 di piena proprietà in capo al Sig. Mella Andrea proseguire senza soluzione di continuità sulle attigue porzioni intestate allo stesso per la sola quota di 1/3 ed analoga situazione si rileva per i lotti occupati dall'impianto fotovoltaico, ricadente sui mappali 393 (quota 1/1 di proprietà) e 394 (quota di 1/3 di proprietà), ai fini della stima si è ritenuto di ricomprendere i beni in un unico lotto di vendita.

Per la valutazione afferente alle porzioni interessate dall'impianto fotovoltaico si adotta il metodo per la capitalizzazione del reddito (Income approach) prendendo come riferimento il canone annuo concordato tra le Parti, inserito nel succitato atto di costituzione del diritto di superficie e fissato in complessivi 4.500,00 €/anno per 30 anni, dunque, per la durata residua di 27 anni e considerando un saggio di capitalizzazione pari al 6%.

$$V = 4.500,00 \cdot \frac{1,06^{27} - 1}{0,06 \cdot 1,06^{27}} = € 59.447,40 = €/mq \ 3,17$$

Atteso che il diritto di superficie è limitato nel tempo, al valore così ottenuto si va a sommare l'ulteriore contributo della componente agricola, derivante dalla durata residuale del terreno agricolo, fissata in ulteriori 50 anni, a partire dalla cessazione del diritto e dal ripristino dell'appezzamento nelle condizioni originarie (l'asportazione dell'impianto è da ritenersi a cura e spese della società proprietaria, così come previsto nell'atto di costituzione di diritti reali).

In questo caso, considerando una redditività annua del fondo di 900,00 €/Ha anno, si hanno 1.687,14 €/anno.

Assumendo un saggio di capitalizzazione del 3%, il valore derivante dalla componente agricola del fondo è pari a:

$$V = 1.687,14 \cdot \frac{1,03^{50} - 1}{0,03 \cdot 1,03^{50}} = € 43.409,71$$

Tale valore, riferito al 28° anno (ossia all'anno successivo alla scadenza del diritto di superficie), deve poi essere attualizzato ad oggi:

$$V = 43.409,71 \cdot \frac{1}{1,03^{28}} = € 18.973,37 = €/mq1,01$$

Ne deriva che il valore unitario complessivo della porzione di terreno interessata dall'impianto fotovoltaico è pari a 4,18 €/mq.

Per le restanti porzioni del fondo, attualmente incolte e di limitate dimensioni, tenendo altresì conto dei Valori Agricoli Medi riferiti ai terreni "incolti produttivi" si assume un valore di 1,5 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

### A. Valutazione immobile

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Catastale (mq)</b>	<b>Valore Complessivo (€)</b>	<b>Valore pro-quota</b>
Terreno Agricolo (mappali 367 e 382)	1.588,00	2.382,00	(1/1) 2.382,00
Terreno Agricolo (mappali 376 e 378)	6.499,00	9.748,50	(1/3) 3.249,50
Terreno Agricolo con FTV (mappale 393)	2.329,00	9.735,22	(1/1) 9.735,22
Terreno Agricolo con FTV (mappale 394)	16.417,00	68.623,06	(1/3) 22.874,35
	<b>TOTALE</b>	<b>90.488,78</b>	<b>38.241,07</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 5.736,16
---	------------

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.504,91
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	<b>€ 32.000,00</b>

**Allegati:**

- documentazione ipo-catastale
- atto di cessione di diritti di superficie
- documentazione urbanistica (CDU)
- atti di provenienza
- documentazione fotografica

29 Gennaio 2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Enrico Zambon

