

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
SIENA NPL 2018 S.R.L.
con sede in Roma (RM)

contro:

N. Gen. Rep. **144/2025**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Vanni Cantà**
Codice fiscale: CNTVNN55A13H620I
Partita IVA: 00835750290
Studio in: Via Guglielmo Oberdan 17/A - Rovigo
telefono: 0425 29294
email: vanni.cant@gmail.com



Beni in **Megliadino San Vitale (PD)**
Via Corno n. 16

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa
(vedasi certificazione notarile allegata agli atti della procedura esecutiva, nonché documentazione ipocatastale allegata al presente rapporto di valutazione).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato ovest. Il tutto, compresa una costruzione accessoria al piano terra in corpo staccato (ad uso ripostiglio) insistente su area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Megliadino San Vitale (PD) Via Corno n. 16 a m. 1600 circa dal centro del paese.

Diritto che si vende: quota di 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale dei beni pignorati:

Catasto Fabbricati Comune di Megliadino San Vitale

Intestazione:

██ – propr. 1/2 in regime di
██ – propr. 1/2

Foglio 9 mapp. 263, cat. A/2, cl. 1, P.T-1°, Via Corno n. 16, cons. 8 vani, superf. catastale totale: mq. 177 (totale escluse aree scoperte: mq. 173), rendita € 516,46

L'area su cui insiste detto fabbricato è così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Megliadino San Vitale

Partita 1

Foglio 9 mappale 263, Ente Urbano, superficie catastale are 05.28

Confini del lotto:

nord: Fg. 9 mapp. 293
est: strada comunale e Fg. 9 mapp. 416
sud: Fg. 9 mapp. 267
ovest: Fg. 9 mapp. 56
salvis

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato ovest. Il tutto, compresa una costruzione accessoria al piano terra in corpo staccato (ad uso ripostiglio) insistente su area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Megliadino San Vitale (PD) Via Corno n. 16 a m. 1600 circa dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica, agricola con insediamenti residenziali, a traffico limitato.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole con insediamenti residenziali.

La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti nel centro del paese.



3. STATO DI POSSESSO:

Si precisa che l'immobile pignorato risulta attualmente occupato, **senza regolare contratto di locazione o altro titolo**, dal [REDACTED]

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Este, si è rilevata l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito, **ormai scaduto e non rinnovato**, stipulato in data 01/03/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Este il 01.03.2007 n. 723 Serie 3 (vedasi Allegato n. 2), intestato alla [REDACTED]

Ciò premesso, qualora si ritenesse necessario il versamento di un'indennità di occupazione mensile da parte del suddetto [REDACTED], si determina tale importo in € 150,00, da ritenersi congruo in considerazione del cattivo stato complessivo dell'immobile pignorato (*che lo rendono di fatto inabitabile*) e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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: ///*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ///*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: ///*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

servitù di passaggio carraio e pedonale esercitate di fatto a carico dell'area pignorata (mapp. 263), una a favore del terreno mapp. 56 confinante ad ovest (tramite cancello in metallo posto sul confine tra le due proprietà), un'altra, in corrispondenza del confine est a favore del mapp. 416, nonché a favore dei terreni ubicati a sud della stessa area pignorata.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova (PD) c.f.: 02089931204 contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Sacco Mario di Este in data 03/12/2003 rep. n. 101693, iscritta a Este (PD) in data 10/12/2003 ai nn. 7835/1552.

Importo totale: € 144.000,00

Importo capitale: € 72.000,00

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Megliadino San Vitale (PD) Fg. 9 con il mapp. 263 e al Catasto Terreni Fg. 9 mapp.263.

L'ipoteca risulta annotata come segue:

- ANNOTAZIONE del 10/03/2008 nn. 256/1459 – **SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2 DEL D.L. 7/2007.**

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

ISCRIZIONE presentata il 23/10/2023 (Servizio di P.I. di Este) ai nn. 691/5782 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (vedi di seguito).

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di Banca Antonveneta Spa con sede in Padova (PD) c.f.: 02691680280 contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Andolfi Marilena in data 05/03/2008 rep. n. 17904/2609, iscritta a Este (PD) in data 10/03/2008 ai nn. 1457/323.

Importo totale: € 60.000,00

Importo capitale: € 30.000,00

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Megliadino San Vitale (PD) Fg. 9 con il mapp. 263 e al Catasto Terreni Fg. 9



mapp.263.

Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria (attiva) a favore di Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Spa con sede in Padova (PD) c.f.: 02089931204 contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Sacco Mario in data 03/12/2003 rep. n. 101693, iscritta a Este (PD) in data 23/10/2023 ai nn. 5782/691.

Importo totale: € 144.000,00

Importo capitale: € 72.000,00

Riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Megliadino San Vitale (PD) Fg. 9 con il mapp. 263 e al Catasto Terreni Fg. 9 mapp.263.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma (RM) c.f.: 14535321005 contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del 29/09/2025 Uff. Giudiziario Tribunale di Rovigo rep. n. 2658, trascritto a Este (PD) in data 21/10/2025 ai nn. 5847/4268.

Riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni immobili pignorati, già identificati al Catasto Fabbricati Comune di Megliadino San Vitale (PD) Fg. 9 con il mapp. 263.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Certificato energetico: non riscontrato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] – propr. 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] – propr. 1/2

Proprietari dal 03/12/2003 all'attualità, per atto di compravendita notaio Sacco Mario del 03/12/2003 rep. n. 101692/14364, trascritto a Este (PD) in data 10/12/2003 ai nn. 7834/5148 da [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di [REDACTED] e da [REDACTED]

per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di [REDACTED]

* * *

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come da dichiarazioni dell'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Megliadino San Vitale del 19/12/2025, del 12/01/2026 e del 26/01/2026 (vedasi Allegato n. 5) si precisa che non risultano agli atti comunali pratiche edilizie né a nome dei precedenti proprietari né in riferimento al foglio e mappale indicati.

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale ultima in atti (assunta come unico elemento di confronto considerata l'assenza di pratiche edilizie negli archivi comunali), si rileva una sostanziale rispondenza ad eccezione delle seguenti difformità:

Quanto al fabbricato di abitazione

a) esecuzione di un caminetto nel vano cucina al piano terra,

b) cambio di utilizzo di tre locali al piano primo, più precisamente: da letto a soggiorno, da letto a cucina, da disimpegno a bagno,



- c) apertura di un foro di porta tra l'attuale soggiorno (*ex letto*) e l'attuale cucina (*ex letto*), nonché chiusura di altro foro di porta tra l'attuale cucina (*ex letto*) e l'attuale bagno (*ex disimpegno*),
- d) lievi differenze dell'altezza interna di alcuni locali, in contrasto con le quote indicate nella planimetria catastale. Ad avviso del sottoscritto, tali differenze sono da attribuire ad imprecisioni della stessa planimetria catastale, atteso che il fabbricato, risalente a vecchia data, non sembra aver subito nel tempo modifiche strutturali,
- e) cambio di utilizzo di tre locali al piano primo, più precisamente: da letto a soggiorno, da letto a cucina, da disimpegno a bagno,

Quanto alla porzione accessoria (ex deposito/fienile) adiacente al fabbricato di abitazione:

- f) demolizione di parte del solaio di piano sovrastante il portico con conseguente riduzione della superficie del locale disbrigo al piano primo,
- g) esecuzione di una scala in cemento nel portico per accedere al piano superiore del fabbricato di abitazione adiacente,
- h) esecuzione di muretti divisorii nel locale disbrigo al piano terra.
- i) differenze dell'altezza interna dei locali, in contrasto con le quote indicate nella planimetria catastale. Ad avviso del sottoscritto, come per il fabbricato di abitazione, tali differenze sono da attribuire ad imprecisioni della stessa planimetria catastale, atteso che il fabbricato, risalente a vecchia data, non sembra aver subito nel tempo una traslazione del solaio e variazioni dell'altezza complessiva della costruzione,

Quanto al ripostiglio in corpo staccato:

Si rileva l'avvenuta demolizione di una porzione consistente della costruzione in corpo staccato adibita a disbrigo. Per quanto riguarda la parte residua ad uso ripostiglio, attualmente esistente, non si evidenziano differenze sostanziali rispetto alla planimetria catastale.

INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Quanto al fabbricato di abitazione, alla porzione accessoria (ex deposito/fienile) ed alla costruzione accessoria in corpo staccato

Si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i. e delle disposizioni del D.L. n. 69/2024, convertito in legge n. 105/2024.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione = € 4.000,00 circa (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda dell'interpretazione della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune. Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.2 CONFORMITA' CATASTALE:

Quanto al fabbricato di abitazione con ripostiglio in corpo staccato:

Dal confronto tra lo stato di fatto dei fabbricati e la loro planimetria catastale ultima in atti, si rilevano le medesime difformità indicate al punto precedente. Pertanto, si prevede la presentazione di una pratica di variazione catastale (docfa) presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Padova – Territorio), previa redazione di idoneo Tipo Mappale, per l'aggiornamento della mappa (dovuto alla demolizione di una porzione consistente della



costruzione accessoria in corpo staccato). Il tutto, da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

Costo complessivo presunto della pratica: **€ 2.000,00**= compresi diritti catastali ed accessori di legge (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato al momento dell'intervento).

* * *

Quanto all'area di pertinenza esclusiva, si evidenzia in loco una sostanziale rispondenza con quanto descritto nella mappa catastale, benché una precisa ed opportuna verifica dei confini potrà essere effettuata solo a seguito del trasferimento degli immobili, in contraddittorio con le parti confinanti.

Descrizione: immobili di cui al punto **A**
Fabbricato di abitazione con costruzione accessoria

Vecchio fabbricato di civile abitazione elevato ai piani terra e primo, posto in aderenza ad altro edificio sul lato ovest. Il tutto, compresa una costruzione accessoria al piano terra in corpo staccato (*ad uso ripostiglio*) insistente su area di pertinenza esclusiva, è sito in Comune di Megliadino San Vitale (PD) Via Corno n. 16 a m. 1600 circa dal centro del paese.

Composizione dell'abitazione:

piano terra: ingresso sul lato sud, pranzo, disimpegno, cucina, bagno, vano scala con piccolo ripostiglio sottoscala, portico con accesso dal cortile con retrostante locale disbrigo, piano primo: letto, soggiorno (*attualmente censito come vano letto*), cucina (*attualmente censita come vano letto*), bagno (*attualmente censito come disimpegno*). Il tutto, oltre ad un locale disbrigo accessibile dal portico al piano terra tramite scala in appoggio.

Superficie lorda della costruzione (piani terra e primo): mq. 230,20 circa (di cui ex fienile mq. 78,20)

Altezza piano terra abitazione: da ml. 2,50 circa a ml. 2,63 circa

Altezza piano primo abitazione: da ml. 2,62 circa a ml. 2,69 circa

Altezza media portico al piano terra (ex fienile): ml. 5,10 circa

Altezza media disbrigo al piano terra (ex fienile): da ml. 2,20 circa

Altezza media disbrigo al piano primo (ex fienile): da ml. 2,60 circa

Costruzione accessoria in corpo staccato insistente sull'area scoperta esclusiva in prossimità dei confini ovest e sud:

Trattasi di una piccola costruzione ad uso ripostiglio, in scadente stato di conservazione e di manutenzione, realizzata in blocchi di cemento non intonacati con copertura in "eternit" sostenuta da travetti in legno e pavimento sterrato.

Superficie lorda della costruzione: mq. 7 circa.

Altezza media: ml. 2,00 circa

Stato attuale dell'immobile:

Complessivamente, il vecchio fabbricato di abitazione, risalente ad epoca precedente al 1967, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione alquanto scadente. In diversi punti della muratura esterna ed interna (*soprattutto al piano terra*), sono infatti riscontrabili numerose macchie di umidità, infiltrazioni e scrostamenti.

Inoltre, si rileva un cedimento della porzione di copertura sovrastante il portico con parziale dissesto del manto in tegole (*provvisoriamente sostenuto da palo metalico*), causato dalla demolizione di una parte strutturale di sostegno.

In ultima, benché dotata di impianti idrico ed elettrico, alquanto vetusti (e da verificare a cura di tecnici specializzati), la costruzione si presenta priva di impianto di riscaldamento.



Altresì problematico risulta infine il sistema di scarico fognario, così come meglio evidenziato nella successiva nota.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene pertanto che l'intero fabbricato non possa considerarsi abitabile.

NOTA:

Si segnala che il sistema fognario del fabbricato in oggetto è costituito da una tubazione di scarico delle acque reflue collegata ad un **vascone seminterrato, a pianta rettangolare, insistente su terreno di altra ditta non eseguita** (più precisamente: *mapp. 293 confinante a nord dell'immobile pignorato*).

Essendosi riscontrata l'assenza di qualsiasi autorizzazione comunale (compresa quella relativa al sistema di scarico fognario), si ritiene che detto vascone, presente in loco presumibilmente da oltre venti anni, **possa essere utilizzato nello stato in cui si trova, unicamente previa idonea verifica di regolarità presso gli uffici competenti del Comune**

Finiture:

- pareti esterne parzialmente intonacate e tinteggiate (*gravemente danneggiate e da sistemare con idonei interventi di manutenzione*),
 - pareti interne intonacate e tinteggiate (*anch'esse da sistemare con idonei interventi di manutenzione, soprattutto al piano terra dove si evidenziano notevoli scrostamenti e macchie di umidità*),
 - pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica,
 - porte interne in legno tamburato verniciato in pessimo stato di manutenzione,
 - serramenti di finestra principalmente in legno, alcune, al piano primo, con vetrocamera, scuri in legno (*sul fronte principale*) ed avvolgibili in pvc (*sul retro*),
 - bagno al piano terra, in cattivo stato, con alcuni apparecchi idrosanitari,
 - bagno al piano primo, in mediocre stato, completo di apparecchi idrosanitari,
- Sono ivi presenti gli impianti idrico ed elettrico le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. Assente l'impianto di riscaldamento.

Area scoperta esclusiva:

parzialmente recintata e dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati con la pubblica Via Corno. La stessa area presenta una porzione di cortile pavimentata in cemento in prossimità del fabbricato e una parte più consistente sistemata a prato.

* * *

Calcolo della Consistenza

Determinazione delle superfici:

La determinazione delle superfici è stata eseguita in base agli orientamenti correnti, tramite assunzione delle indicazioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall'ABI Associazione Bancaria Italiana recepite dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e dal "Sistema Italiano di Misurazione - SIM" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive.

La superficie indicata è quella Esterna Lorda (S.E.L.).

Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Abitazione – vani principali (<i>piano terra e primo</i>)	superficie lorda	152,00	1,00	152,00
Ex fienile – locale disbrigo (<i>piano terra</i>)	superficie lorda	27,60	0,25	6,90
Ex fienile – locale disbrigo (<i>piano primo</i>)	superficie lorda	27,60	0,25	6,90
Ex fienile – portico (<i>piano terra</i>)	superficie lorda	23,00	0,25	5,75
Ripostiglio in corpo staccato	superficie lorda	7,00	0,25	1,75
	Totale	237,20		173,30



DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Megliadino San Vitale (PD), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi *Certificato di Destinazione urbanistica allegato*):

Rispetto al Piano di Assetto del Territorio di Megliadino San Vitale adottato con C.C. 30/2022**Fg. 9 mappale 263:****Zona:**

- ATO 1 - Residenziale [interamente];
- Ambito agricolo [interamente] (art. 53 NT)

Tavola B01: Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale N.T.A. - Rep. Normativo

- Area a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA (PI - aree a pericolosità idraulica moderata) [parzialmente] (art. 14 NT);
- Fascia di rispetto stradale [parzialmente] (art. 16 NT);

Tavola B02: Carta delle Invarianti paesaggistiche, ambientali e storico monumentali: N.T.A. - Rep. Normativo

- Progetto bonifiche e tenute storiche (PTCP) [interamente] (art. 23 NT);

Tavola B03: Carta delle fragilità geologiche e idrogeologiche -Tutele: N.T.A. - Rep. Normativo

- Area idonea a condizione di tipo C (aree soggette ad allagamenti con pericolosità idraulica PI da PGRA [parzialmente] (art. 27 NT);
- Area idonea a condizione di tipo B (aree soggette ad allagamenti o a ristagno idrico) [parzialmente] (art. 27 NT);
- Area soggetta ad allagamenti o a ristagno idrico [interamente] (art. 28 NT);

Tavola B4: Carta delle trasformabilità -Tutele: N.T.A. - Rep. Normativo

- Ambito agricolo [interamente] (art. 53 NT)
- Ambiti territoriali cui attribuire valori di tutela, riqualificazione e valorizzazione [interamente] (art. 35 NT)
- Barriere lineari [interamente] (art. 52 NT)

Tavola B04.1: Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) -Tutele: N.T.A.- Rep. Normativo

- ATO N° I - Residenziale [interamente]

Tavola BOS: Ambiti di urbanizzazione consolidata -Tutele: N.T.A. - Rep. Normativo

/////

Rispetto al Piano Regolatore Vigente:**Fg. 9 mappale 263:****Zona E2 (art.13 N.T.A.) [interamente]**

La normativa generale che regola l'edificazione in tali zone è integralmente riportata negli elaborati tecnici allegati agli strumenti urbanistici sopra citati, depositata e disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale oppure on-line sul sito www.comune.megliadinosanvitale.pd.it

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva e le limitazioni d'uso e servitù di cui sopra al punto 4.1.4.



Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di elementi comparabili di indubbia attendibilità derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (*Market Comparison Approach*), in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (**Cost Approach**).

Con tale procedimento di stima il valore di un immobile viene determinato tramite la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio sovrastante, quest'ultimo eventualmente deprezzato in relazione al suo grado di vetustà.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato, non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il principio basilare del Cost Approach è che, nella maggioranza dei casi, un acquirente non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale lo stesso immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Pertanto, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** del fabbricato (con le medesime caratteristiche tecniche delle esistenti);
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato**,
- > stima del valore di mercato dell'area edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico del fabbricato oggetto di stima, eseguito con medesimi standard tecnici e costruttivi dell'epoca di realizzazione.

Esso è costituito dalla somma dei costi tecnici di costruzione, più precisamente così di seguito sinteticamente elencati:

- > costi diretti (costo complessivo delle opere edilizie, impiantistiche e di finitura, comprendente i costi di sistemazione delle aree scoperte),
- > costi indiretti (oneri di urbanizzazione e diritti comunali, costi per l'allacciamento di servizi e spese tecniche),
- > oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti ed indiretti,
- > utile del promotore sul capitale di rischio investito.

Pertanto, la stima del costo di ricostruzione a nuovo (**reproduction cost**), che può avvenire tramite procedimento empirico o analitico, è determinata dalla somma delle spese che, all'attualità della valutazione, dovrebbero essere sostenute per l'esecuzione di fabbricati con equivalenti caratteristiche costruttive e funzionali rispetto all'oggetto della stima, mediante un ipotetico iter edilizio, riguardante un preciso mercato dei mezzi produttivi ed un dato ciclo realizzativo.

Nel caso in questione, il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche del fabbricato oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 700,00 applicati dalle imprese edili operanti nella zona (inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore).



Della stima del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" (vedasi Allegato n. 6) con riferimento ai seguenti parametri:

- > età
- > qualifica dell'edificio
- > stato di manutenzione.

Della stima complessiva dell'area edificata:

In generale, le aree pertinenziali si valutano in funzione della loro appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona (es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..), dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi (es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc..) nonché dalle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

Data l'insufficiente disponibilità di parametri certificati di riferimento, il valore di tali aree può essere determinato con il procedimento di ripartizione del valore complessivo degli immobili secondo il rapporto di complementarietà economica, cioè calcolando l'incidenza delle aree con un valore percentuale sul costo deprezzato delle costruzioni, generalmente compreso tra il 10% e il 30%.

Nello specifico, per la stima dell'intera area pertinenziale, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato del fabbricato sovrastante.

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Megliadino San Vitale (PD), "Consulente immobiliare" – Il Sole 24 ore, agenzie ed operatori del settore immobiliare (compresi annunci siti web), tabelle O.M.I. relative alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, conoscenza personale acquisita nell'ambito della Consulenza Tecnica d'Ufficio (con particolare riferimento alle procedure civili, esecutive e fallimentari del Tribunale di Rovigo).

* * *

STIMA DEGLI IMMOBILI:**A. Valore del fabbricato di abitazione (Foglio 9 mapp. 263):**

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo (con le medesime caratteristiche tecniche dell'esistente):

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato di abitazione con ripostiglio in corpo staccato	173,30	700,00	121.310,00

Stima del costo deprezzato:

€ 121.310,00 x 0,40* = **€ 48.524,00**

*(coeff. deprezzamento – età: periodo oltre 60 anni, qualifica: popolare, stato: pessimo)

B. Valore dell'area edificata, pari al 10% del costo deprezzato del fabbricato di abitazione con ripostiglio in corpo staccato:

€ 48.524,00 x 10% = **€ 4.852,40**



RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
Fabbricato di abitazione con ripostiglio in corpo staccato	€ 48.524,00
Area di pertinenza esclusiva di are 05.28 catastali	€ 4.852,40
SOMMANO	€ 53.376,40

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

<i>Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):</i>	€ 8.006,46
<i>Riduzione del valore del 5% per servitù di passaggio in essere</i>	€ 2.668,82
<i>Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1:</i>	€ 4.000,00
<i>Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:</i>	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 36.701,12

Arrotolato ad euro trentasettemila € 37.000,00

ALLEGATI:

- 1) nota di trascrizione dell'atto di provenienza
- 2) istanza all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione registrati e relativa risposta con allegato contratto di comodato d'uso del 01/03/2007 n. 723 S. 3
- 3) documentazione ipotecaria:
 - tabulati di visure aggiornate S.P.I.
- 4) documentazione catastale:
 - tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
 - estratto di mappa Catasto Terreni
 - planimetria catastale
- 5) documentazione urbanistica:
 - dichiarazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Megliadino San Vitale del 19/12/2025 e del 12/01/2026
 - certificato di destinazione urbanistica
- 6) tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"
- 7) documentazione fotografica

* Si allega la nota di trascrizione dell'atto di provenienza in sostituzione dello stesso titolo, già richiesto all'Archivio Notarile di Padova il 07/01/2026 e non ancora rilasciato. A riguardo lo scrivente si riserva di inoltrare tale documento alla cancelleria del Tribunale di Rovigo appena possibile.

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 27 gennaio 2026

