

## MAURO VOLTAN

### Dottore Agronomo

Via De' Ronconi, 7- 45011 ADRIA (Ro)

Certificato ACCREDIA Reg. 0108\_VI - UNI 11558:2014

Tel. e Fax +39 0426 42228 - Mobile +39 335 6780794

e-mail: [mauro\\_voltan@libero.it](mailto:mauro_voltan@libero.it)

pec: [mauro.voltan@pec.epap.it](mailto:mauro.voltan@pec.epap.it)

[www.studiovoltan.com](http://www.studiovoltan.com)



UNI 11558:2004

Valutatore Immobiliare Reg.n. 0108\_VI

## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**AMCO S.p.A.**

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **124/2025**

data udienza di comparizione parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c). ex art. 559 c.p.c.: 6 MARZO 2026 ORE 11:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Rossana Marcadella**

Custode Giudiziario: **IVG**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **Dott. Mauro Voltan**

VALUTATORE IMMOBILIARE

CERTIFICATO UNI 11558:2014

N. Reg. 0108 VI

Codice fiscale: VLTMRA59S09E689C

Partita IVA: 00822160297

Studio in: Via De' Ronconi n. 7 – Adria (Rovigo)

telefono: 0426 42228

mobile: +39 335 6780794

email: [mauro\\_voltan@libero.it](mailto:mauro_voltan@libero.it)



Beni in **Merlara (PD) Via Perarolo n. 1586****Quesito**

DIPONE che l'esperto provveda all'accettazione dell'incarico con le modalità telematiche (senza comparizione fisica in Cancelleria), trasmettendo, entro 15 giorni, l'atto di giuramento e accettazione mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale dello specifico verbale reso disponibile dalla Cancelleria e presente sul sito del Tribunale.

dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente:

**ACCEDA** fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna e interna e la conformità al pignoramento. **Durante l'accesso, da eseguirsi unitamente al custode nominato ed al tecnico fornito da Ediservice srl (società che cura la pubblicazione della perizia sul sito internet come da legge), quest'ultimo dovrà eseguire riprese e video filmati degli interni evitando di riprendere persone o oggetti personali. A tale scopo il perito e/o il custode giudiziario contatteranno l'incaricato della Ediservice srl (Rovigo – via Mazzini n. 1 – tel. e fax 0425/460355) almeno 10 giorni prima della data fissata per l'accesso. Qualora non sia possibile individuare una data per l'accesso ai beni staggiti che rispetti le esigenze degli incaricati di Ediservice srl, del Custode Giudiziario e dell'Esperto, quest'ultimo potrà assumersi l'onere di effettuare le riprese e video filmati in formato “.avi”, da pubblicarsi sul sito internet in uno con il rapporto di valutazione, e l'accesso ai beni pignorati potrà essere effettuato dall'esperto e dal custode giudiziario.**

1. **PROVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali.
- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre, alla acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.
- c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, a redigere gli elaborati di aggiornamento;
- d. Laddove si renda necessario procedere all'integrale censimento degli edifici, o qualora anche la già prevista attività di aggiornamento di situazioni esistenti si ravvisi consistente e/o complessa, provveda a comunicare i costi necessari per dette attività al creditore procedente e, quindi, una volta ottenuto il parere, ad informare della circostanza il Giudice.

2. **REDIGA** quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. In caso di affitto o di locazione in corso, sulla scorta della documentazione reperita a cura del perito,



indichi **la data di registrazione del contratto, la scadenza dello stesso, il canone pattuito**, la data di scadenza e/o rinnovo, **le eventuali particolari pattuizioni previste dal contratto**;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

**Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Difformità urbanistico - edilizie
- Difformità Catastali

**Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali Cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

1. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/03 e successive integrazioni e modificazioni e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
2. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì, ove possibile e qualora visibili senza l'esecuzione di scavi e saggi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione. Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico. Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
3. Inoltre, sia data notizia in merito alla documentazione relativa alle vigenti normative riguardanti il risparmio energetico negli edifici, ovvero venga precisato che l'edificio non è provvisto della attestazione/certificazione.
4. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
5. La valutazione complessiva dei beni secondo le prescrizioni dell'art. 568 c.p.c. come novellato dal d.l. 83/2015, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;



6. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  7. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  8. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
  9. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella ipo-catastale predisposta dal creditore precedente; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e/o del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
4. **DEPOSITI** la perizia in originale presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari completa dei relativi allegati e produca alla Ediservice srl il formato informatico contenente i file della perizia e di tutta la documentazione costituente gli allegati alla perizia, oltre la documentazione fotografica e delle riprese e video filmati, questi ultimi, qualora abbia assunto l'onere di effettuarli.
5. **INVII** altresì copia cartacea dell'elaborato peritale, corredato di copia informatica, al nominato custode giudiziario.
6. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail; comunichi alla Cancelleria ed al custode giudiziario l'avvenuto adempimento.
7. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;
8. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a **30** giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il Giudice concede al perito fondo spese nella misura di Euro 750,00, oltre ad oneri previdenziali e fiscali nella misura di legge, ponendolo provvisoriamente a carico del creditore precedente.

Ove il debitore o l'occupante non collabori ovvero l'immobile sia disabitato, autorizza il custode giudiziario e l'esperto ad avvalersi della Forza Pubblica territorialmente competente nonché di chiedere l'ausilio di un fabbro, mediante esibizione del presente provvedimento.

L'esperto, autorizzato dal giudice, può avere accesso al sito di EfySistem Piattaforma Informatica Procedure Esecutive, per la fruizione del software utile alla redazione del rapporto di valutazione e dalla quale prelevare la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatogli.

Il sottoscritto ha provveduto a consultare per via telematica (SISTer = Sistema InterScambio Territorio) i Registri del Catasto della provincia di Padova e dell'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Padova e DICHIARA che:

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**  
**Immobili in comune di Merlara: Porzione di casa bifamiliare di 3,5 vani catastali con area di pertinenza (ente urbano) di mq 150 sita in Via Perarolo, 1586.**

**Identificazione Catastale**

CATASTO TERRENI						
Comune di MERLARA						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
				mq	€	€
11	156	Ente Urbano		150	0	0
11	157	Semin. Arborato	4	100	0,64	0,46

CATASTO FABBRICATI							
Comune di MERLARA							
Foglio	Mappale	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
					vani	mq	€
11	156		A/3	1	3,5	105	216,91



Figura 1: Estratto di mappa (non in scala) Comune Merlara Foglio 11, Mappali 156, 157



Diritto che si vende: quota e tipologia del diritto (descrizione catastale ripresa dall'atto di pignoramento e verifica con le risultanze catastali)

Attuale Intestazione: [REDACTED]

**Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:**

**Catasto Fabbricati foglio 11 mappale 156:** Comune di Merlara, catasto fabbricati abitazione alla Via Perarolo n. 1586: Foglio 11, Particella 156, categoria A/3, Classe 1, vani 3,5, superficie mq 105, rendita € 216,91, indirizzo Via Perarolo n. 1586, piano T-1.

**Catasto Terreni foglio 11 mappale 156** Qualità Ente Urbano, superficie ha 0.01.50, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,00

**Confini dell'immobile (mapp. 156)**

nord: mapp. 46  
est: mapp. 200  
sud: mapp. 56  
ovest: mapp. 47 e 48

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Porzione di casa bifamiliare ubicata nel Comune di Merlara Via Perarolo n. 1586

**Caratteristiche della zona:** periferica a destinazione agricola.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:** territorio a prevalente destinazione agricola, con edificazione sparsa costituita principalmente da abitazioni isolate lungo la viabilità comunale.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di alcuni servizi di urbanizzazione primaria, mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità dei centri abitati.

**Principali collegamenti pubblici:** l'abitazione si trova lungo la strada comunale Via Perarolo che si innesta con la SP 19d dopo circa 1,2 chilometri.

Merlara risulta servita da trasporto pubblico su gomma con collegamenti extraurbani verso Legnago (VR) con ATV Verona e verso località della provincia di Padova con Busitalia; tuttavia, la frequenza delle corse è limitata e l'accessibilità complessiva può considerarsi discreta, con prevalente necessità di utilizzo del mezzo privato.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è occupato da [REDACTED]

**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:**

Con verifiche del 01.02.2026, effettuate per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova –Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Este e presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali del 29.12.2025, 07.01.2026 e 01.02.2026, non risultano nel ventennio domande giudiziali né altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle sotto riportate nei paragrafi successivi.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:**

Non conosciute.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non presenti

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- *fascia di rispetto stradale*

- *servitù attive e passive di passaggio per accedere alla via pubblica (vedasi atto di provenienza allegato):* servitù attive e passive se e come esistono e abbiano legale ragione di esistere o siano conseguenti lo stato di



condominio del fabbricato.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** (attiva) a favore di Banca Popolare Di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza (VI) contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Dott. Carlo Alberto Busi di Padova in data 17/05/2005 Rep. n. 10908/4504, iscritto a Este in data 31/05/2005 ai nn. 3471/908.

Importo ipoteca: € 80.000,00

Importo capitale: € 40.000,00

**Ipoteca in rinnovazione** (attiva) a favore di Banca Popolare Di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni A Responsabilità Limitata con sede in Vicenza (VI) contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Dott. Carlo Alberto Busi di Padova in data 17/05/2005 Rep. n. 10908/4504, iscritto a Este in data 09/04/2025 ai nn. 1996/288.

Importo ipoteca: € 80.000,00

Importo capitale: € 40.000,00

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Milano (MI) contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del 19/07/2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo rep. n. 21/07/2025 trascritto a Este in data 28/08/2025 ai nn. 4980/3636.

*Riferito alla piena proprietà degli immobili pignorati di cui al lotto della presente procedura esecutiva.*

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

Spese di gestione condominiale:///

Spese medie annue: ///

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Attuale ditta proprietaria:

##### Dal 17/05/2005 ad oggi

[REDACTED] proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Alberto Busi in data 17/05/2005 rep. n. 19.521, registrato a Padova il 27/05/2005 al n. 5805 Serie 1T e trascritto a Este in data 31/05/2005 ai numeri 3470/2012.

*Con tale atto la ditta esecutata [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà degli immobili di cui al presente lotto.*

##### Precedenti proprietari:

[REDACTED] - propr. 1/1, proprietaria dal 14/02/1977 al 16/05/2005 per il seguente atto:

atto di donazione in data 14/02/1977 Rep. n. 13.818 Notaio Francesco Franceschetti di Padova, trascritto a Este il 25/02/1977 ai numeri 589/502 mediante il quale [REDACTED] donava gli immobili di cui al presente a [REDACTED]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti, lo scrivente ha accertato

1. Concessione Edilizia del 05/11/1977, pratica n. 53/B, per ricavo di un vano ad uso bagno e rilascio del permesso di abitabilità in data 04/11/1980.
2. In data 28/05/1986, con Prot. n. 1682, il Comune di Merlara autorizzava l'esecuzione di alcune opere di straordinaria manutenzione consistenti in costruzione di marciapiede lungo il perimetro esterno, sistemazione degli intonci esterni (rapezzi), scrostamento e rifacimento di intonaci interni.

##### Verifica della legittimità edilizia, dello stato attuale e delle opere necessarie

Dalla documentazione acquisita agli atti risulta che l'immobile oggetto di stima è stato interessato da un evento incendiario verificatosi in data 19/06/2017, che ha richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco – Distaccamento Provinciale di Legnano. A seguito dell'incendio, che ha interessato in particolare i locali del piano terra, sono state



riscontrate criticità di natura strutturale, con coinvolgimento delle strutture del solaio del piano primo e potenziale pregiudizio per la stabilità dell'edificio.

Con Ordinanza contingibile e urgente n. 15 del 21/06/2017, il Comune di Merlara ha pertanto dichiarato l'inagibilità, per motivi strutturali e statici, dei locali posti al piano terra e al piano primo dell'immobile, disponendo lo sgombero immediato, il divieto di utilizzo dei locali e l'obbligo di esecuzione di interventi di messa in sicurezza e di ripristino delle condizioni di sicurezza e agibilità, subordinati a verifiche tecniche e a successiva attestazione da parte di tecnico abilitato.

Dagli atti esaminati non risulta agli archivi comunali l'avvenuto rilascio di un provvedimento formale di revoca dell'inagibilità né la presentazione di certificazione di ripristino delle condizioni di sicurezza e agibilità conseguenti all'ordinanza sopra richiamata. Alla data del sopralluogo effettuato ai fini della presente perizia, l'immobile risulta tuttavia occupato e utilizzato, a seguito di interventi di sistemazione eseguiti in epoca successiva all'evento incendiario, come meglio descritto nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia.

Dal sopralluogo effettuato in data 28/01/2026 è emerso che l'immobile, dichiarato inagibile a seguito di incendio verificatosi nel 2017, risulta essere stato successivamente oggetto di interventi di ripristino e sistemazione edilizia eseguiti in assenza di idoneo titolo abilitativo.

In ordine alla possibilità di regolarizzazione delle opere riscontrate, si rileva che la sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 è subordinata alla sussistenza del requisito della doppia conformità urbanistica ed edilizia, da verificarsi sia con riferimento alla disciplina vigente al momento della realizzazione degli interventi, sia a quella vigente al momento della eventuale presentazione dell'istanza.

Il Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105, ha introdotto misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, ampliando le ipotesi di regolarizzazione per talune difformità di carattere minore; tuttavia, tale normativa non consente una sanatoria automatica degli interventi realizzati in totale assenza di titolo edilizio, né esonera dalla verifica della conformità urbanistica dell'immobile.

Ne consegue che la concreta sanabilità delle opere rilevate potrà essere valutata esclusivamente dagli uffici comunali competenti, a seguito di specifica istruttoria tecnico-amministrativa, non essendo possibile, allo stato, esprimere un giudizio certo in merito alla loro regolarizzabilità.

In conformità alla consolidata prassi dei Tribunali nelle procedure esecutive immobiliari, la stima è pertanto effettuata tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova alla data della perizia, considerando l'irregolarità edilizia accertata e i relativi oneri, rischi e incertezze connessi ad una eventuale futura regolarizzazione.

#### **Costi presunti delle pratiche e degli adeguamenti:**

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate, nonché delle incertezze connesse a una eventuale futura regolarizzazione urbanistico-edilizia e all'adeguamento degli impianti, si è ritenuto opportuno considerare, in via forfettaria e prudenziale, un importo pari a complessivi € 5.000,00, a titolo di oneri potenziali connessi a pratiche edilizie, sanzioni amministrative e interventi di messa a norma.

Tale importo ha esclusiva valenza estimativa, non costituisce stima analitica dei costi né presuppone la certa ottenibilità di titoli abilitativi o provvedimenti di sanatoria, restando ogni valutazione in merito demandata agli enti competenti.

#### **Difformità riscontrate**

##### ***a) Modifiche prospettiche:***

*Nessuna modifica.*

##### ***b) Modifiche interne:***

*Nessuna modifica*

#### ***Conseguenze urbanistiche e funzionali***

L'inagibilità del fabbricato in conseguenza dell'incendio del 2017 determina la necessità di Sanatoria Edilizia per richiesta nuova agibilità.

***Conformità catastale*** Dalla verifica con l'estratto di mappa e la planimetria catastale e dal sopralluogo in loco non risultano difformità tra la conformazione geometrica dell'area e dell'abitazione e la sua rappresentazione catastale. La sagoma del fabbricato risulta conforme alla mappa catastale vigente.



### Descrizione: Abitazione

#### MODALITA' DI ACCESSO:

Partendo dal centro comunale Piazza Martiri della Libertà, si procede in direzione sud-est lungo Via Motta per 450 metri, si svolta a sinistra e si imbecca Via San Rocco e si procede per 350 metri; si svolta a destra e si prende Via Perarolo e si prosegue per 1 chilometro fino al civico 1568.

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano servitù di passaggio formalmente trascritte. Tuttavia, è stato rilevato l'esercizio di un diritto di passaggio di fatto, ininterrotto da oltre vent'anni, sul mappale 46.



Figura 2: Modalità di accesso dalla sede comunale di merlara a Via Perarolo 1568



Figura 3: Passaggio di accesso all'immobile tramite cancello carraio e pedonale dal mappale n. 46, come rilevato in sede di sopralluogo e veduta abitazione prospetto est



**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE****Figura 4: Veduta abitazione lato sud**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da una porzione di fabbricato bifamiliare con accesso indipendente, con sviluppo su due livelli fuori terra, collegati da scala interna.

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati con superficie catastale pari a mq 105 e consistenza di 3,5 vani catastali.

L'immobile si presenta esternamente, con facciate intonacate, in condizioni manutentive mediocri, con evidenti segni di degrado superficiale. È presente una canna fumaria esterna a servizio dei locali interni. L'area esterna prospiciente il fabbricato risulta utilizzata come spazio di accesso e manovra, con presenza di materiali e manufatti di vario genere, come documentato dalla documentazione fotografica allegata.

Il portoncino d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono hanno telaio in alluminio anodizzato, inoltre la casa, pur mancando di oscuri, è dotata di doppie finestre e doppio portoncino in alluminio e vetro.

Il fabbricato presenta strutture e finiture risalenti, con serramenti di tipo tradizionale e impianti tecnologici di carattere essenziale. Nel complesso, l'immobile si presenta abitabile nello stato di fatto, ma con necessità di interventi di manutenzione e adeguamento.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare, unitamente alle risultanze documentali e allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono state considerate ai fini della determinazione del valore di stima.

**Piano terra**

Il piano terra è destinato a zona giorno e risulta composto da locale cucina/pranzo, ingresso-disimpegno e servizio igienico.

La cucina è dotata di arredi fissi, piano cottura e forno, con presenza di apparecchio di riscaldamento a combustibile solido (cucina economica) collegato a canna fumaria esterna. I locali presentano pavimentazioni in ceramica, pareti in parte rivestite e soffitti intonacati; lo stato manutentivo è complessivamente discreto, con finiture di tipo tradizionale e non recenti.

Il bagno è dotato di sanitari essenziali e apparecchiature di base e con scaldacqua a legna. L'altezza interna dei vani al piano terra, come rilevata in sede di sopralluogo, risulta pari a m 2,10.

**Collegamento verticale**

Il collegamento tra il piano terra e il piano primo avviene tramite scala interna con struttura e gradini in legno, priva di particolari finiture di pregio; la scala presenta sviluppo e pendenza accentuati.



Piano primo

Il piano primo è destinato a zona notte ed è composto da due camere da letto.

I locali presentano pavimentazioni in materiale ligneo rivestiti da una pellicola in linoleum o similare, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte rivestiti con perlinatura lignea, con presenza di travi a vista. Anche al piano primo le finiture risultano di tipo tradizionale, con stato manutentivo mediocre, e sono visibili tracce di umidità e segni di usura in alcune porzioni.

L'altezza interna dei vani al piano primo, come rilevata in sede di sopralluogo, risulta variabile ed è pari a m 2,35 nel punto centrale delle stanze.

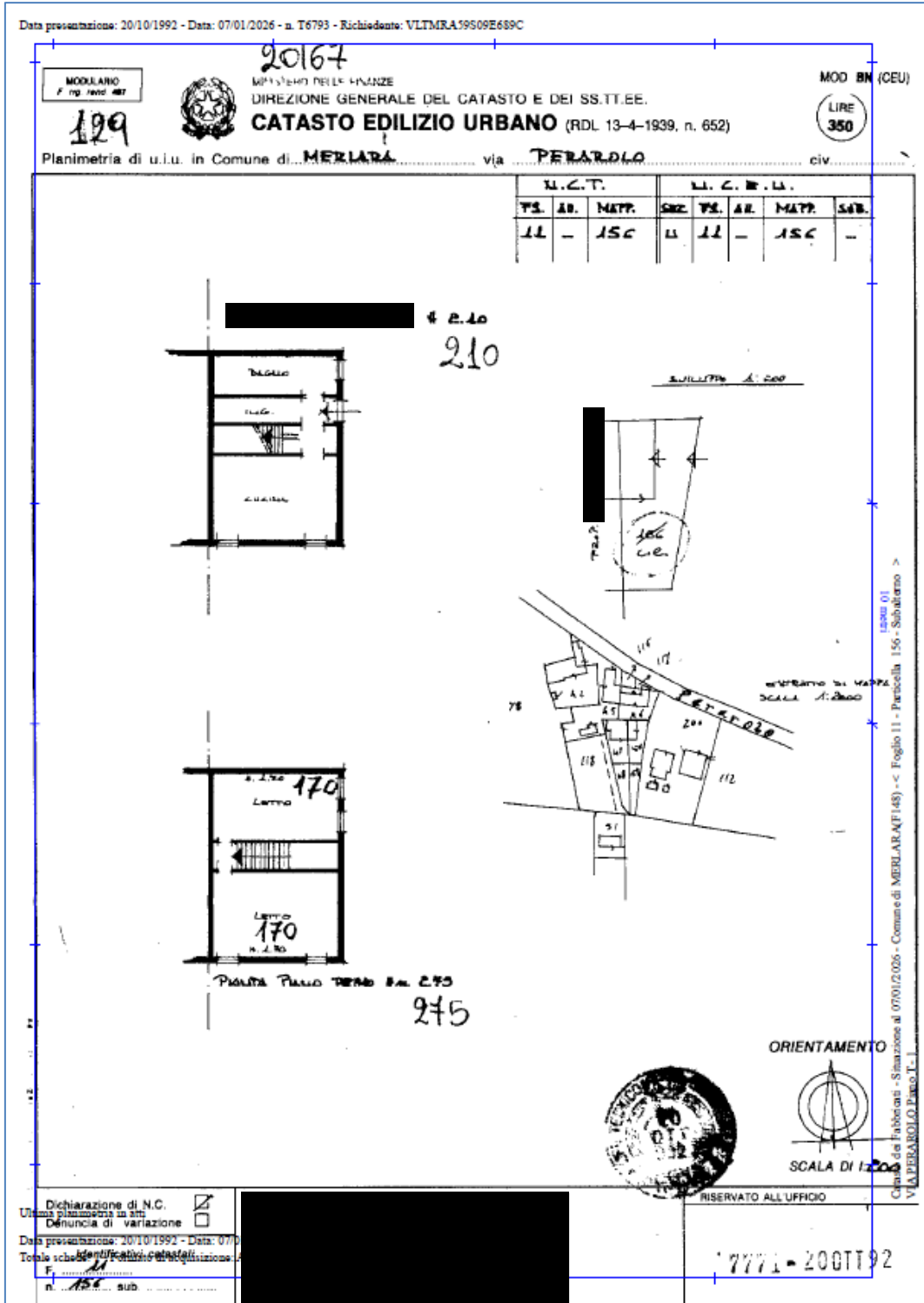


Figura 5: Planimetria catastale



**Figura 6: Ingresso**



**Figura 7: Cucina**



**Figura 8: Cucina**





Figura 9: Bagno



Figura 10: Camera da letto



Figura 11: Camera da letto



Nel complesso, l'unità abitativa si presenta, esteriormente, in stato manutentivo mediocre, con evidenti necessità di interventi di manutenzione straordinaria sotto il profilo edilizio; internamente, l'immobile risulta in condizioni di buona cura e conservazione, pur presentando alcune carenze sotto il profilo impiantistico.

**Impianti**

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario) appaiono obsoleti.



Figura 12: Ortofoto dell'immobile – Comune Merlara, Foglio 11, Mappali 157, 156 (fonte: Formaps®)

IMMOBILE	FOGLIO	MAPPALI	PARAMETRO	SUPERFICIE
TERRENO AGRICOLO	11	157	SUPERFICIE CATASTALE	MQ 100
ENTE URBANO	11	156	SUPERFICIE CATASTALE	MQ 150

**Destinazione urbanistica:**

Dalla Tavola 13.1 P.R.G. Variante al PRG-PI Comune di Merlara, le aree di interesse della presente procedura esecutiva risultano così di seguito classificate:

**Foglio 11 – Particella 156:**

- Fascia di rispetto stradale – art. 31 N.T.A.<sup>1</sup>
- Zona Agricola – Sottozona E3 - art. 26.3 N.T.A.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla L. 13/6/1991 n°190 (e relativo regolamento “Codice della Strada”) ed indicate in grafia di P.R.G. con la lettera (s).

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione; per l'ampliamento di quelle esistenti, si dovrà mantenere lo stesso allineamento fronte strada; è altresì vietato qualsiasi tipo di deposito permanente o provvisorio di materiali.

<sup>2</sup> Sono comprese nelle sottozona E3 le aree dalla elevata presenza di edificato e di aziende agricole di piccola dimensione, individuate principalmente incrociando i dati dei volumi esistenti, le destinazioni d'uso di tali volumi, il numero degli eventuali addetti in azienda e la composizione del nucleo familiare.



**Foglio 11 – Particella 157:**

- Zona Agricola – Sottozona E3 - art. 26.3 N.T.A.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per la presente perizia il sottoscritto perito estimatore ha fatto riferimento alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie adottate da più di 180 banche rappresentative di oltre l'80% del settore bancario italiano.

Le Linee Guida sono state aggiornate:

- agli orientamenti dell'Eba (Autorità Bancaria Europea) in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti;
- al 36° aggiornamento delle “Disposizioni di Vigilanza per le banche” della Banca d'Italia;
- alle versioni più recenti degli standard internazionali (International Valuation Standards, IVS – 2022), europei (European Valuation Standards, EVS – 2020) e degli Standard Globali di Valutazione RICS–2022.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene.

**8.2 Fonti di informazione:**

Il sottoscritto, al fine di rispondere all'incarico di determinare il più probabile valore di mercato, ha effettuato una serie di indagini presso:

6. l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (VAM),
7. i siti internet di alcune agenzie immobiliari, con lo scopo di individuare dei comparabili con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, simili all'appartamento oggetto di stima,
8. “Consulente Immobiliare” – Il Sole 24 ore,
9. conoscenza personale acquisita nell'ambito delle perizie per Istituti di Credito.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

**Metodo di stima adottato**

La determinazione del valore di stima dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stata effettuata mediante metodo comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene e alla disponibilità di dati di mercato. Il procedimento estimativo si è fondato sul confronto tra il bene oggetto di stima e immobili similari recentemente offerti sul mercato, opportunamente omogeneizzati per tener conto delle differenze qualitative e quantitative, nonché sul riscontro delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

**Quotazioni OMI e scelta del valore di riferimento**

La Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con riferimento all'ultimo semestre disponibile (1° semestre 2025), indica per il Comune di Merlara valori di mercato per le abitazioni di tipo normale compresi in un intervallo di quotazioni.

Considerato che:

- l'immobile è ubicato in zona rurale;
- non presenta caratteristiche di pregio;
- lo stato manutentivo esterno è mediocre, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- sono presenti carenze impiantistiche;

si è ritenuto coerente e prudentiale assumere quale base di riferimento la fascia bassa delle quotazioni OMI, pari a € 690/m<sup>2</sup>, da adeguare successivamente alle condizioni specifiche dell'unità immobiliare.

**Analisi dei comparabili di mercato e omogeneizzazione**

A titolo di riscontro, sono stati analizzati immobili residenziali in vendita nel Comune di Merlara, con superfici comprese tra 80 e 140 m<sup>2</sup>, desunti dai principali portali immobiliari nazionali.



I prezzi richiesti sono stati sottoposti a omogeneizzazione sintetica, al fine di renderli confrontabili con l'immobile oggetto di stima, tenendo conto delle seguenti variabili:

- tipologia edilizia;
- stato manutentivo;
- presenza di pertinenze;
- epoca costruttiva;
- dotazioni impiantistiche.

#### Tabella di omogeneizzazione dei comparabili:

N.	Fonte	Tipologia	Superficie	Prezzo richiesto	Valore unitario	Stato manutentivo / note	Correzione stimata	Valore omogeneizzato
			mq	€	€/mq		%	€/mq
1	Idealista	Porzione bifamiliare	130	145.000	1.115	Ristrutturata, pertinenze, impianti recenti	-45%	613
2	Immobiliare.it	Terratetto	115	130.000	1.130	Ottimo stato, giardino, dotazioni superiori	-45%	622
3	Immobiliare.it	Villa bifamiliare	115	155.000	508	Buono stato, pertinenze minime	15%	584
4	Idealista	Appartamento	135	90.000	667	Buono stato, box e giardino	-15%	567
5	Idealista	Appartamento	95	72.000	758	Buono stato, box	-15%	644
6	Immobiliare.it	Rustico	90	40.000	444	Da ristrutturare, impianti carenti	35%	599

Dall'omogeneizzazione emerge che i valori unitari corretti si collocano indicativamente tra € 560/m<sup>2</sup> e € 640/m<sup>2</sup>, con un valore medio ponderato pari a circa € 600/m<sup>2</sup>, pienamente coerente con la scelta della fascia bassa OMI opportunamente adeguata allo stato dell'immobile.

#### Adeguamento per lo stato manutentivo

Il valore unitario OMI assunto pari a € 690/m<sup>2</sup>, riferito ad abitazioni in condizioni "normali", è stato adeguato allo stato effettivo dell'immobile, che presenta condizioni manutentive esterne mediocri, necessità di interventi di manutenzione straordinaria, caratteristiche dimensionali dei locali non uniformi e dotazioni impiantistiche di tipo essenziale.

In relazione a tali elementi, e in coerenza con le risultanze dell'analisi comparativa, si è applicata una decurtazione prudenziale del 25%.

Valore unitario adeguato:

$$\text{€/m}^2 \text{ 690} \times 0,75 = \text{€ 517,50/m}^2$$

#### Determinazione del valore e rettifiche finali

Applicando il valore unitario adeguato alla superficie catastale di 105 m<sup>2</sup>, si ottiene:

- $\text{€/m}^2 \text{ 517,50} \times 105 \text{ m}^2 = \text{€ 54.337,50}$

Tenuto conto delle irregolarità edilizie riscontrate, delle incertezze connesse a una eventuale futura regolarizzazione urbanistico-edilizia e degli **oneri potenziali** relativi a pratiche edilizie, sanzioni amministrative e interventi di messa a norma degli impianti, si è ritenuto opportuno applicare una riduzione forfettaria prudenziale pari a **€ 5.000,00**, con esclusiva valenza estimativa.

#### Valore finale di stima

Ne consegue un **valore di stima finale** dell'immobile pari a:

- $\text{€ 54.337,50} - \text{€ 5.000,00} = \text{€ 49.337,50}$

Il valore sopra determinato è espressione del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della perizia, ed è stato determinato secondo criteri prudenziali, coerenti con la prassi estimativa nelle procedure esecutive immobiliari.



ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
A	Abitazione	mq. 105	€ 54.337,50	€ 54.337,50

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Costi presunti delle pratiche e degli adeguamenti: € 5.000,00	€ 5.000,00
---	------------

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.):	€ 8.150,63
---	------------

#### 8.3 Valutazione terreno agricolo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto
B	Terreno agricolo	mq. 100	€ 0,00	€ 0,00

#### Valutazione del terreno agricolo pertinenziale

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste su un'area censita al Catasto Terreni per una superficie complessiva di **mq 100**, classificata come terreno agricolo, contigua al fabbricato e di fatto utilizzata quale area pertinenziale dell'abitazione. Tenuto conto della limitata estensione, della assenza di autonoma capacità edificatoria, della mancata attitudine a un utilizzo agricolo economicamente apprezzabile e della stretta connessione funzionale con il fabbricato residenziale, il terreno in oggetto non esprime un autonomo valore di mercato, risultando il suo contributo economico già **assorbito nel valore complessivo dell'unità abitativa**.

Pertanto, ai fini della presente stima, il valore del terreno agricolo pertinenziale è stato conglobato nel valore del fabbricato, senza attribuzione di un valore separato, al fine di evitare una duplicazione estimativa.

Tale impostazione risulta coerente con la prassi estimativa nelle procedure esecutive immobiliari per beni privi di autonoma commerciabilità.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 41.186,87
<b>Arrotondato ad euro quarantunomila/00</b>	<b>€ 41.000,00</b>

#### Allegati:

1. ALL. 1 Atto di vendita del 17/05/2005 Rep. n. 10.907 Notaio Dott. Carlo Alberto Busi di Ospedaletto Euganeo registrato a Padova il 27/05/2005 al n. 5.805 serie 1T e trascritto a Este il 31/05/2005 ai nn. 3.470/2.012.
2. ALL. 2 Istanza accesso agli atti – Comune di Merlara.
3. ALL. 3 Comune di Merlara - Progetto Bagno
4. ALL. 4 Comune di Merlara - Permesso di abitabilità.
5. ALL. 5 Comune di Merlara - Autorizzazione per manutenzione straordinaria
6. ALL. 6 Comune di Merlara – Dichiarazione di inagibilità
7. ALL. 7 Agenzia del Territorio – Visura catastale [REDACTED]
8. ALL. 8 Agenzia del Territorio – Visura storica Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 156
9. ALL. 9 Agenzia del Territorio – Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 11 Mappale 156
10. ALL. 10 Agenzia del Territorio – Visura storica Catasto Terreni Foglio 11 Mappale 157
11. ALL. 11 Agenzia del Territorio – Estratto di Mappa Foglio 11 Mappali 156 e 157
12. ALL. 12 Catasto Edilizio Urbano – Planimetria Foglio 11 Mappale 156
13. ALL. 13 Nota Trascrizione 589/502 - Donazione a favore di [REDACTED]



14. ALL. 14 Nota Iscrizione 3471/908 - Ipoteca volontaria per mutuo
15. ALL. 15 Nota Trascrizione 3470/2012 – Compravendita [REDACTED]
16. ALL. 16 Nota Trascrizione 811/581 – Verbale di Pignoramento immobili
17. ALL. 17 Nota Trascrizione 4980/3636 – Verbale di Pignoramento immobili
18. ALL. 18 Nota Iscrizione 1996/288 – Ipoteca in Rinnovazione derivante da ipoteca volontaria.

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Mauro Voltan  
Firmato digitalmente

Adria, 04 febbraio 2026

