

**Tribunale di Rovigo**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**FANTASIA SPV S.R.L.** per il tramite della mandataria **FININT REVALUE S.P.A**

nei confronti di : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **205/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/03/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROSSANA MARCADELLA**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO**  
**fabbricati ad uso abitazione e strumentali agri-**  
**coli con area pertinenziale e terreni agricoli atti-**  
**gui e poco discosti, in Comune di Pernumia (PD),**  
**loc. Casona, Via Palù Inferiore n.9**

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Esperto alla stima:</b> | Geom. Loris Baldachini         |
| <b>Codice fiscale:</b>     | BLDLRS63D30H620F               |
| <b>Partita IVA:</b>        | 00816530299                    |
| <b>Studio in:</b>          | Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo |
| <b>Telefono:</b>           | 0425 422720                    |
| <b>Fax:</b>                | 0425 422720                    |
| <b>Email:</b>              | baldachini.loris@libero.it     |
| <b>Pec:</b>                | loris.baldachini@geopec.it     |



Beni in Comune di Comune di PERNUMIA (PD),  
loc. Casona, Via Palù Inferiore n.9

## LOTTO N.1

**Documentazione ex art. 567 c.p.c. :** completa;

**Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:** verificata

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

#### Identificativo corpo: A

Piena proprietà su fabbricati ad uso abitazione e strumentali agricoli con area pertinenziale e terreni agricoli attigui e poco discosti, in Comune di Pernumia (PD), loc. Casona, Via Palù Inferiore n.9

#### Quota e tipologia del diritto

**Piena ed esclusiva proprietà pari a 1/1** di spettanza della [REDACTED]

*nota: nell'atto di provenienza dei beni staggiti, nel prosieguo citato ed allegato in copia alla presente relazione, la [REDACTED] ha dichiarato di essere [REDACTED]*

*[REDACTED] e di agire quale [REDACTED]*

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

#### DESCRIZIONE CATASTALE

Intestazione:

proprietaria per 1/1;

#### **Catasto Fabbricati: COMUNE DI PERNUMIA (codice G461)**

Foglio 2 , particelle nn.:

**139 sub. 9**, Via Palù Inferiore, piano T-1, categoria D/10, R.C.Euro 74,00 (\*)

**139 sub.10**, Via Palù Inferiore, piano T-1, categoria A/2, cl.1, cons. 12,0 vani, R.C.Euro 929,62;

**139 sub.11**, Via Palù Inferiore, piano T-1, categoria C/6, cl.2, cons. 20 mq., R.C.Euro 37,18;

**139 sub.5**, Via Palù Inferiore, piano T, b.c.n.c. (cortile) a tutti i subalterni della particella 139;

**564**, Via Palù Inferiore, piano T-1, categoria D/10, R.C.Euro 1.900,00;

*(\*) la particella 139 sub.9 rappresenta piccola porzione facente parte della maggior consistenza di cui alla particella 564*



**Catasto Terreni: COMUNE DI PERNUMIA (codice G461)**

Foglio 2 , particelle nn.:

**139** di Ha 0.26.38, ente urbano**564** di Ha 0.45.67, ente urbano**155** di Ha 0.43.80 R.D.Euro 23,89 R.A.Euro 16,97**546** di Ha 1.25.60 R.D.Euro 116,76 R.A.Euro 71,35

Confini (salvo altri più esatti e recenti):

- per i mappali 139, 564, 546, strada pubblica, ragioni [REDACTED] [REDACTED]

- per il mapp.155, ragioni [REDACTED] (evidenziando che la particella 155 non ha accesso diretto alla via pubblica).

Conformità catastale:

Le unità immobiliari suddescritte sono rappresentate agli atti del Catasto, in sostanziale conformità allo stato di fatto, fatta eccezione per alcune modifiche interne, forometriche e prospettiche nonché per l'utilizzo del locale di cui alla particella 139 sub.11 quale ripostiglio anziché garage (dandosi atto l'apertura carrabile è stata chiusa con muratura).

Sono altresì presenti alcuni manufatti non autorizzati, da ridurre in pristino stato.

I confini non sono interamente materializzati in loco, per cui sarà necessario identificarli in contraddittorio con le proprietà contermini, a cura e spese dell'acquirente.

Regolarizzabili mediante: ///

Oneri e costi presunti: € 5.000,00 circa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** rurale**Area urbanistica:** agricola**Importanti centri limitrofi:** ///**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Attrazioni paesaggistiche:** non specificate**Attrazioni storiche:** ///**Principali collegamenti pubblici:** ///**Servizi offerti dalla zona:** la zona è carente di servizi nelle immediate vicinanze.**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, gli immobili in oggetto erano nella disponibilità dell'esecutata; in particolare il fabbricato residenziale è abitato da [REDACTED]

Si segnala altresì in base alle risultanze della Camera di Commercio I.A.A. di Padova, in tale fabbricato risulta stabilita la sede legale [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:**

**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: non rilevate*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

vincolo di destinazione d'uso costituito con atto autenticato dal notaio Magliulo di Conselve in data 15/09/1995 rep.n.18.572, registrato a Padova il 19/09/1995 n.6065 serie 2, trascritto a Padova il 22/09/1995 nn.22652/14999

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):**

4.2.1 *Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria iscritta a Padova il 24/12/2019 Registro Particolare 9393 Registro Generale 51877**

a favore BANCA ADRIA COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Adria (dom.ipot. eletto ADRIA - CORSO MAZZINI 60) ed a carico [REDACTED]

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Maria Eugenia Baccaglini di Padova in data 19/12/2019 Rep.n. 360/299.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; durata: anni 19; tasso interesse annuo: 2,75%

Note: *colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Pernumia (PD), Catasto Terreni, Foglio 2, particelle 155, 546, 564, 139; Catasto Fabbricati, Foglio 2, particelle 564, 139 sub.9, 139 sub.10, 139 sub.11, 139 sub.5.*

**- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Padova il 22/05/2024 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 19123**

a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (dom.ipot. eletto VIA LONGHIN, 115 – PADOVA) ed a carico [REDACTED]

derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, in data 21/05/2024 Rep.n.5279/7724.

Importo ipoteca: € 115.977,40; Importo capitale: € 57.988,70;

Note: *colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Pernumia (PD), Catasto Terreni, Foglio 2, particelle 155, 546,; Catasto Fabbricati, Foglio 2, particelle 139 sub.9, 139 sub.10, 139 sub.11, 564.*

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento trascritto a Padova il 03/08/2023 - Registro Particolare 21301 Registro Generale 29949**

a favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo



in data 12/07/2023 Rep.n.1448

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Pernumia (PD), Catasto Terreni, Foglio 2, particelle 155, 546, 564, 139; Catasto Fabbricati, Foglio 2, particelle 564, 139 sub.9, 139 sub.10, 139 sub.11, 139 sub.5.

**- Pignoramento trascritto a Padova il 23/04/2024 - Registro Particolare 10611 Registro Generale 14899**

a favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 26/03/2024 Rep.n.889

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Pernumia (PD), Catasto Terreni, Foglio 2, particelle 155, 546, 564, 139; Catasto Fabbricati, Foglio 2, particelle 564, 139 sub.9, 139 sub.10, 139 sub.11, 139 sub.5.

**- Pignoramento trascritto a Padova il 28/11/2024 - Registro Particolare 31811 Registro Generale 44834**

a favore FANTASIA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) ed a carico di [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di Rovigo in data 08/10/2024 Rep.n.2816

Note: colpisce la piena proprietà spettante a [REDACTED] sui beni in Comune di Pernumia (PD), Catasto Terreni, Foglio 2, particelle 155, 546, 564, 139; Catasto Fabbricati, Foglio 2, particelle 564, 139 sub.9, 139 sub.10, 139 sub.11, 139 sub.5.

4.2.3 Altre formalità: non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. in atti.

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

**Spese di gestione condominiale: ///**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute**

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: non pertinenti**

**Millesimi di proprietà: ///**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: cod.ident.: 112734/2019 valido fino al 18/12/2029 (chiave: [REDACTED])**

**Indice di prestazione energetica: CLASSE E (da verificare)**

**Note Indice di prestazione energetica: ///**

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

**Avvertenze ulteriori:**

Si segnala che:

- i fabbricati non sono provvisti di certificato di abitabilità o agibilità;
- sono presenti segni di ammaloramento, infiltrazioni e umidità, in alcuni tratti di pareti,



pavimentazioni e soffitti;

- il funzionamento e la conformità alle norme vigenti degli impianti dovranno essere verificati a cura dell'acquirente, atteso che non è stata eseguita alcuna verifica specialistica in tal senso;
- non sono stati effettuati rilievi topografici e dei confini, per cui lo stato di fatto dei confini stessi può essere difforme dalle risultanze catastali;
- i confini, ove non materializzati in loco, dovranno essere identificati in contraddittorio con i proprietari degli immobili limitrofi, a cura e spese dell'acquirente;
- l'accesso dal fondo agricolo alla via pubblica non risulta regolamentato da servitù contrattuale specifica, in quanto non indicata nei titoli di provenienza;
- non sono ricompresi nella vendita i cd. titoli P.A.C. (Politica Agricola Comune);
- non sono state svolte verifiche strutturali, indagini ambientali, geologiche e geotecniche, per cui non è possibile escludere la presenza di materiale soggetto a bonifica o trattamenti speciali;
- non possono essere escluse altre difformità oltre a quelle indicate nella presente relazione, per la regolarizzazione delle quali sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato legittimo; le procedure di regolarizzazione dovranno essere concordate con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere a carico dell'acquirente;
- non è possibile escludere l'eventuale sussistenza di servitù che non risultano trascritte nei pubblici registri immobiliari;
- non è altresì possibile escludere la sussistenza di eventuali contenziosi in essere relativamente agli immobili in oggetto.

Di tali circostanze è stato forfetariamente tenuto conto nella valutazione che segue, atteso che trattasi di vendita dell'immobile nello stato di fatto e diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, in ambito di procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(sulla scorta della certificazione notarile in atti):

**Per tutti i beni in oggetto - titolare/Proprietario dal 19/12/2019 all'attualità:**

[REDACTED]

proprietaria per intero (1/1) in virtù dell'atto di compravendita in data 19/12/2019 Rep.n. 359/298 del notaio Maria Eugenia Baccaglini di Padova, trascritto a Padova il 24/12/2019 nn.51873/33326 e nn.51874/33327;

**Per i beni di cui ai mapp.155 - titolare/Proprietario dal 30/12/1980 al 19/12/2019:**

[REDACTED] proprietaria per intero (1/1) in virtù dell'atto di compravendita in data 30/12/1980 Rep.n.50.919 del notaio Luigi Pietrogrande di Monselice, trascritto a Padova il 16/01/1981 nn.1133/977;

**Per i beni di cui ai mapp.139, 115, 114 (ora 546) - titolare/Proprietario dal 18/08/1989 al 19/12/2019:**

[REDACTED] proprietaria per intero (1/1) in virtù dell'atto di compravendita in data 18/08/1989 Rep.n.18.609 del notaio Giorgio Di Sante di Este, trascritto a Padova il 19/08/1989 nn.21668/14945;



**Per i beni di cui ai mapp. 139 –**

**titolare/Proprietario dal 23/11/1999 al 19/12/2019:**

██████████ nudo proprietario per intero (1/1), e  
 ██████████ usufruttuaria per intero (1/1)  
 in dipendenza dell'atto di cessione di quote in data 23/11/1999 Rep.n.64627 del notaio  
 Di Sante di Monselice, trascritto a Padova il 23/12/1999 nn.42638/27832;

**titolare/Proprietario dal 23/11/1999 al 19/12/2019:**

██████████ nudo proprietario per quota 1/2,  
 ██████████ nuda proprietaria per quota 1/2,  
 ██████████ usufruttuaria per intero (1/1)  
 in dipendenza dell'atto di compravendita in data 04/03/1997 Rep.n.75926 del notaio  
 Mele di Monselice, trascritto a Padova il 11/03/1997 nn.6435/4589.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Come risulta dagli atti notarili, la costruzione del fabbricato di cui al mapp.139, risale a data anteriore al 01/09/1967.

Il Comune di Pernumia, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata, ha rilasciato copia delle seguenti pratiche:

- concessione edilizia a sanatoria (L.47/1985) per la costruzione di annessi agricoli, rilasciata in data 03/09/1994 n. 202 pratica 184;
- concessione edilizia in data 23/10/1995 n.95000037, per la ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione fabbricati rurali ad uso abitazione e annessi agricoli;
- concessione edilizia in data 12/11/1999 n.37/95A, quale variante e completamento alla concessione edilizia 37/95 per la ristrutturazione di un fabbricato rurale e demolizione con ricostruzione di annessi rustici
- permesso di costruire per completamento opere in data 29/04/2005 n.37/95 ter per lavori di completamento opere relative alla c.e. 37/95 per ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione di fabbricati rurali;
- permesso di costruire n.44-06 PC2006/44 del 17/05/2007, in variante al p.c. n.37/95 ter;
- permessi di costruire n.06-11 PC2011/06 del 23/10/2014, quale variante e rinnovo del permesso di costruire n. PC2006/44 del 17/05/2007.

Si segnala che non risulta rilasciato il certificato di agibilità, atteso che parte delle opere non sono ultimate.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Ribadendo che parte delle opere non sono ancora ultimate, per cui si renderà necessaria l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per il completamento dei lavori, si evidenzia che lo stato di fatto dei luoghi trova sostanziale rispondenza agli elaborati progettuali allegati ai succitati titoli edilizi, fatta eccezione per alcune incongruenze geometriche e di quote di progetto, per alcune modifiche interne, forometriche e prospettiche, per la diversa partizione e tamponamento dei locali ove erano previste vasche per lavorazione ortaggi, nonché per l'utilizzo del locale di cui alla particella 139 sub.11 quale ripostiglio anziché garage (dandosi atto l'apertura carrabile è stata chiusa con muratura).

Sono altresì presenti alcuni manufatti non autorizzati, da ridurre in pristino stato.



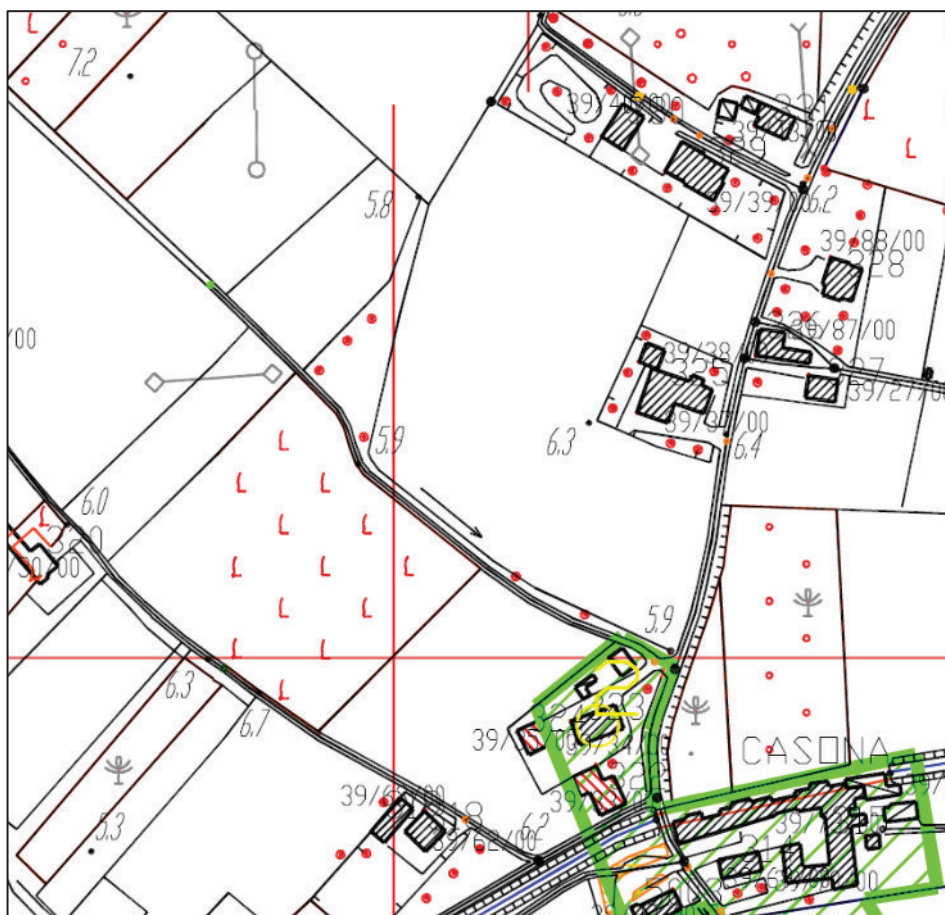


Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, anche in relazione alle prescrizioni urbanistiche della zona, in via assolutamente presuntiva si ritiene che l'importo necessario per oneri, spese, opere di adattamento e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per le opere di ripristino ed i costi per la demolizione dei manufatti non autorizzati, possa essere indicato in circa:

**€ 15.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, alla luce delle valutazioni discrezionali di cui alle modifiche al D.P.R. 380/2001 introdotte con la legge 105/2024

Si evidenzia pertanto che, in relazione alle prescrizioni urbanistiche ed alle modifiche normative, non si può garantire la sanabilità e/o regolazizzazione totale o parziale del fabbricato.

## 7.2 Conformità urbanistica:



Il compendio in oggetto ricade in zona classificata dallo strumento urbanistico comunale vigente e adottato, parte ZTO "E4 – Nuclei residenziali in zona agricola" e parte ZTO "E2 – Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza"





| Foglio | Mappali | Classificazioni dell'area                                                                                  | Normativa        |
|--------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 2      | 139     | • <i>Zone agricole: ZTO "E4"</i> – “Nuclei residenziali in zona agricola”                                  | Art. 12.6 N.T.A. |
| 2      | 155     | • <i>Zone agricole: ZTO "E2"</i> – “Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza” | Art. 12.5 N.T.A. |
| 2      | 546     | • <i>Zone agricole: ZTO "E2"</i> – “Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza” | Art. 12.5 N.T.A. |
| 2      | 564     | • <i>Zone agricole: ZTO "E2"</i> – “Aree caratterizzate da usi agricoli speciali o di primaria importanza” | Art. 12.5 N.T.A. |

### DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Trattasi di “corte aziendale” con terreno attiguo e poco discosta, costituita da:

- un fabbricato ad uso abitazione (mapp.139/10, 139/11 e 139/5), composto da ingresso, disimpegno, studio, pranzo, soggiorno con zona cottura, vano letto, bagno, guardaroba, lavanderia e vano ripostiglio (censito quale garage) al piano terra, vano soggiorno/studio con poggiole, due vani letto, bagno, w.c. , ripostiglio e sottotetto al piano primo; i due piani sono collegati da vano scala aperto su due lati; la struttura portante è in muratura ordinaria intonacata e latero-cemento, con pilastri e cornici in mattoni a vista, finestre in legno e vetrocamera, oscuri in legno, porte in legno, la pavimentazione è in ceramica nella zona giorno e nei servizi, in legno nei vani letto, in calcestruzzo nel sottotetto al piano primo, in cotto di laterizio e ceramica nei vani al piano terra, in calcestruzzo nel locale ripostiglio/garage, evidenziando che al piano terra il locale “bagno” è al grezzo e che mancano tutte le porte interne; sono altresì presenti i normali impianti, ivi compreso quello di riscaldamento a pavimento alimentato da gpl contenuto in serbatoio esterno;
- capannone in muratura intonacata e struttura in cemento armato, con copertura a falde con manto in coppi di laterizio, serramenti e finestre in metallo, pavimentazione in calcestruzzo liscio; è provvisto di servizi igienici e spogliatoi, impianto elettrico ed idrico;
- annesso rustico/tettoia ad uso ricovero attrezzi, costituito da struttura metallica verticale ed orizzontale con sovrastante copertura a due falde in lamiera, installata su



pavimentazione in calcestruzzo lisciato;

- sull'area cortiliva pertinenziale, sistemata a percorsi, verde e parzialmente pavimentata, sono presenti manufatti precari non autorizzati, da ridurre in pristino.

Il terreno attiguo, contraddistinto con il mapp.546, presenta forma pressoché trapezoidale e superficie catastale di Ha 1.25.60, mentre il terreno poco discosto, contraddistinto con il mapp.155, ha forma pressoché rettangolare e superficie catastale di Ha 0.43.80; entrambi appaiono di buona fertilità in relazione alle razionali tecniche di coltivazione, regolarmente sistemato dal punto di vista agronomico, con giacitura pianeggiante e utilizzato per la coltivazione di asparagi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M)., anche con l'ausilio delle planimetrie catastali.

La consistenza del terreno è stata dedotta dalle risultanze catastali, senza alcuna verifica in loco.

| Destinazione           | Parametro                | Superficie reale/potenziale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente (mq.) |
|------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------|------------------------------|
| abitazione piano terra | superficie esterna lorda | 147,00                           | 0,80   | 117,60                       |
| garage piano terra     | superficie esterna lorda | 23,00                            | 0,50   | 11,50                        |
| abitazione piano primo | superficie esterna lorda | 170,00                           | 1,00   | 170,00                       |
| poggiolo               | superficie esterna lorda | 1,50                             | 0,35   | 0,53                         |
| totale                 |                          |                                  |        | 299,63                       |
| capannone              | superficie esterna lorda | 250,00                           | 1,00   | 250,00                       |
| tettoia                | superficie esterna lorda | 430,00                           | 1,00   | 430,00                       |
| terreno agricolo       | superficie catastale     | 16.940                           | 1,00   | 16.940                       |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” Il Regolamento 575/2013/UE definisce all’art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali



condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.”

Con espresso riferimento ai principi internazionali di valutazione (International Valuation Standard IVS) i tre metodi (o approcci) classici per la determinazione del più probabile valore di mercato sono:

**1. il metodo del confronto di mercato (MARKET APPROACH)**

fornisce un'indicazione sul valore comparando l'attività in oggetto con attività identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni relative al prezzo. Secondo tale metodica, il primo passo consiste nel considerare i prezzi delle operazioni relative a attività identiche o similari concluse recentemente sul mercato.

**2. il metodo finanziario o metodo dei risultati attesi (INCOME APPROACH)**

fornisce un'indicazione sul valore convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore di capitale corrente.

**3. il metodo del costo (COST APPROACH)**

fornisce un'indicazione circa il valore, utilizzando il principio economico secondo il quale un acquirente pagherà per un'attività non più del costo necessario ad ottenere un'attività di pari utilità, acquistandola o mediante costruzione interna. L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi che presentano un mercato limitato, con caratteristiche e consistenze specifiche per l'uso cui sono adibiti (cfr. pag.116 e segg. del Codice delle Valutazioni Immobiliari – terza edizione e succ.).

Nel caso in esame, nella zona in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, estremamente periferica rispetto al comune di appartenenza, in ambito rurale di modesto sviluppo economico, si è rilevato che non sussistono sufficienti elementi di raffronto per l'applicazione del metodo comparativo (MCA). Pertanto, viene adottato il procedimento di stima dei costi (COST APPROACH), mediante stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell'area viene effettuata con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche i dati pubblicati da ISTAT e da CRESME RICERCHE S.P.A. con sede in Roma, opportunamente adeguati alle caratteristiche dei fabbricati in oggetto ed avuto riguardo all'incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza antisismica e di risparmio energetico. In considerazione del diverso grado di vetustà dei singoli capitoli d'opera, si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, che tenga altresì conto dell'obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

Per la valutazione del terreno agricolo si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nonché ad *asking price*, come da norma UNI 11612:2015 par.4.1. , rilevati presso siti web delle agenzie immobiliari della zona.

La valutazione che segue comprende ogni accessione e pertinenza, è al netto di tutte le circostanze suindicate e tiene conto della contingente situazione del mercato immobiliare

**8.2 Fonti di informazione:**

sono state applicate le conoscenze e l'esperienza personale, con riferimento anche a studi e pubblicazioni specifiche del settore, dati statistici e operatori economici della zona.



8.3 Valutazione corpi:

STIMA MEDIANTE APPLICAZIONE DEL METODO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST APPROACH):

| Cost Approach                       |                     |          |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
|-------------------------------------|---------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|--------------|--|--|
| DATI                                |                     |          |                         | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                            |                     |                                  |              |  |  |
| superficie lotto [mq]               |                     | 7205     |                         | fabbricati ad uso abitazione e strumentali agricoli con area pertinenziale e terreni agricoli attigui e poco discosti, in Comune di Pernumia (PD), loc. Casona, Via Palù Inferiore n.9 |                     |                                  |              |  |  |
| prezzo unitario terreno [€/mq]      |                     | 7        |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
| Valore terreno pertinenziale        |                     | € 50.435 |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
| Rapporto complementare              |                     | 21,21%   |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
|                                     |                     |          |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
| tipologia fabbricato                |                     |          | Superficie (S.E.L.)/Cad | Costo unitario €/mq                                                                                                                                                                    | Rapporto mercantile | Costo unitario ragguagliato €/mq | Costo        |  |  |
| 1                                   | abitazione e garage |          | 299,63                  | 990                                                                                                                                                                                    | 1,00                | 990                              | 296.633,70   |  |  |
| 2                                   | capannone           |          | 250,00                  | 600                                                                                                                                                                                    | 1,00                | 600                              | 150.000,00   |  |  |
| 3                                   | tettoia             |          | 430,00                  | 250                                                                                                                                                                                    | 1,00                | 250                              | 107.500,00   |  |  |
|                                     |                     |          |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  |              |  |  |
| Totale costo di costruzione a nuovo |                     |          |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                                  | € 554.133,70 |  |  |

|                                     |                            |  |         |   |              |                      |            |               |                  |              |      |
|-------------------------------------|----------------------------|--|---------|---|--------------|----------------------|------------|---------------|------------------|--------------|------|
| Totale costo di costruzione a nuovo |                            |  |         |   |              |                      |            |               |                  | € 554.133,70 |      |
| ABITAZIONE E GARAGE                 |                            |  | %       |   | costo        | n                    | t          | deprezzamento |                  |              |      |
|                                     | Obsolescenza eliminabile * |  | formula |   |              |                      |            | 0,00          |                  |              | * %  |
|                                     | Opere murarie(€)           |  | 60,00%  | a | 177.980,22   | 80,00                | 40,00      | 88.990,11     | OK               |              | 10%  |
|                                     | Impianti(€)                |  | 10,00%  | a | 29.663,37    | 30,00                | 25,00      | 24.719,48     | OK               |              | 20%  |
|                                     | Rifiniture(€)              |  | 30,00%  | a | 88.990,11    | 30,00                | 25,00      | 74.158,43     | OK               |              | 70%  |
|                                     | Risultato(€)               |  | 100,00% |   | 296.633,70   | TOT. DEPREZZAMENTI 1 |            | 187.868,01    |                  |              | 100% |
| CAPANNONE                           |                            |  | %       |   | costo        | n                    | t          | deprezzamento |                  |              |      |
|                                     | Obsolescenza eliminabile * |  | formula |   |              |                      |            | 0,00          |                  |              | * %  |
|                                     | Opere murarie(€)           |  | 80,00%  | a | 120.000,00   | 50,0                 | 30,0       | 72.000,00     | OK               |              | 10%  |
|                                     | Impianti(€)                |  | 5,00%   | a | 7.500,00     | 30,0                 | 28,0       | 7.000,00      | OK               |              | 20%  |
|                                     | Rifiniture(€)              |  | 15,00%  | a | 22.500,00    | 30,0                 | 28,0       | 21.000,00     | OK               |              | 70%  |
|                                     | Risultato(€)               |  | 100,00% |   | 150.000,00   | TOT. DEPREZZAMENTI 2 |            | 100.000,00    |                  |              | 100% |
| TETTOIA                             |                            |  | %       |   | costo        | n                    | t          | deprezzamento |                  |              |      |
|                                     | Obsolescenza eliminabile * |  | formula |   |              |                      |            | 0,00          |                  |              | * %  |
|                                     | Opere murarie(€)           |  | 90,00%  | a | 96.750,00    | 50,0                 | 30,0       | 58.050,00     | OK               |              | 80%  |
|                                     | Impianti(€)                |  | 0,00%   | a | -            | 30,0                 | 30,0       | -             | OK               |              | 10%  |
|                                     | Rifiniture(€)              |  | 10,00%  | a | 10.750,00    | 30,0                 | 28,0       | 10.033,33     | OK               |              | 10%  |
|                                     | Risultato(€)               |  | 100,00% |   | 107.500,00   | TOT. DEPREZZAMENTI 3 |            | 68.083,33     |                  |              | 100% |
| TOTALE                              |                            |  |         |   | € 554.133,70 | TOT. DEPREZZAMENTI   | 355.951,34 |               | % DEP.TOT 64,24% |              |      |

|                                                 |  |             |                         |                   |
|-------------------------------------------------|--|-------------|-------------------------|-------------------|
|                                                 |  | percentuale | Valore a nuovo          | Valore deprezzato |
| Oneri per costruzione e urbanizzazione          |  | 5%          | € 27.706,69             | € 9.909,12        |
| Progettazione, DL, spese ed oneri vari          |  | 10%         | € 55.413,37             | € 19.818,24       |
| Totale oneri                                    |  |             | € 83.120,06             | € 29.727,35       |
| Profitto del promotore(%)                       |  | 5%          | € 27.706,69             | € 9.909,12        |
| Costo costruzione                               |  |             | € 664.960,44            | € 237.818,83      |
|                                                 |  |             | Valore a nuovo          | Valore deprezzato |
| Valore del terreno(€)                           |  |             | € 50.435,00             | € 50.435,00       |
| Costo di costruzione(€)                         |  |             | € 664.960,44            | € 237.818,83      |
| Totale (€)                                      |  |             | € 715.395,44            | € 288.253,83      |
| Valore terreno agricolo attiguo e poco discosto |  |             | mq. 16.940 x €/mq. 3,80 | € 64.372,00       |
| VALORE COMPLESSIVO:                             |  |             |                         | € 352.625,83      |



**Riepilogo:**

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore complessivo fabbricati con area pertinenziale        | € 288.253,83        |
| Valore complessivo terreno agricolo attiguo e poco discosto | € 64.372,00         |
| <b>totale</b>                                               | <b>€ 352.625,83</b> |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese (anche per la continuità delle trascrizioni) e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min.15% ) | - € 52.893,87 |
| Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici)                                                                                        | - € 20.000,00 |

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

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 279.731,96        |
| <b>arrotondato ad Euro duecentottantamila/00</b>                                  | <b>€ 280.000,00</b> |

**ALLEGATI:**

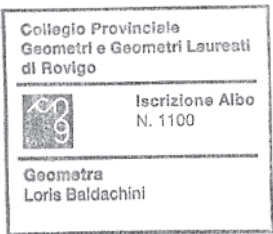
- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale;
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia titoli edilizi;
- E – certificato di destinazione urbanistica;
- F - documentazione fotografica.

Rovigo, li 04/02/2025



**valutatore qualificato** Recognised European Valuer REV-IT/CNGeGL/2021/28

**valutatore certificato UNI**  
11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
N° Reg.: 0178VI



Il C.T.U.  
**Geom. Loris Baldachini**  
(firmato digitalmente)

