

## TRIBUNALE DI ROVIGO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**IQERA ITALIA SPA**  
con sede in Roma (RM)

contro:

N. Gen. Rep. **214/2022**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**  
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandro Marangoni**

### 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 **Solesino (PD)**  
Via XX Settembre n. 639

### Lotto unico

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. Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con costruzioni accessorie poste in aderenza ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva. Il tutto è sito in Comune di Solesino (PD) Via XX Settembre n. 639, a ml. 800 circa dal centro del paese.**

#### Quota di diritto: 1/1 della piena proprietà

Attuale identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di Solesino

Intestazione:

██ - propr. 1/2 █████  
██  
██ - propr. 1/2  
██

**Foglio 2 mapp. 105**, cat. A/2, cl. U, Via XX Settembre, PT-1°, cons. 11 vani, superf. catastale totale: mq. 229 (totale escluse aree scoperte: mq. 224), rendita € 710,13

L'area, di pertinenza esclusiva, su cui insiste detto fabbricato di abitazione è così di seguito censita:

Catasto Terreni Comune di Solesino

Partita 1

**foglio 2 mappale 105**, Ente Urbano, superficie catastale are 04.74

(dati derivanti da: variazione in atti dal 23/07/1975 – n. 1)

**Non si rilevano variazioni dalla data del pignoramento a quella del presente rapporto di valutazione.**

#### **Confini del lotto:**

nord: Fg. 2 mapp. 1244

est: Fg. 2 mapp. 1245

sud: pubblica Via XX Settembre

ovest: Fg. 2 mapp. 728

salvis

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**A.** Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con costruzioni accessorie poste in aderenza ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva. Il tutto è sito in Comune di Solesino (PD) Via XX Settembre n. 639, a ml. 800 circa dal centro del paese.

Caratteristiche zona: periferica residenziale a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali ed agricole.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria mentre servizi di urbanizzazione secondaria sono presenti in prossimità del centro del paese.



**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento dell'accesso, eseguito con il custode giudiziario, Avv. Alessandro Marangoni, l'immobile, benchè totalmente arredato, risultava libero da persone.

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Este, è emerso che in relazione all'immobile pignorato non risultano in essere contratti di locazione o comodati (vedasi All. n. 2).

**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 pedonale e carraio per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via XX Settembre, esercitata di fatto lungo tutto il tratto di stradella sul lato ovest del presente lotto, a favore dei mappali 1244, 375 e 374 ubicati a nord.

**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 Soc. Coop. per Azioni con sede in Vicenza (VI) c.f.: 00204010243, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Emanuela Carrucciu di Padova (PD) in data 10/07/2009 rep. n. 1561/961, iscritto a Este in data 24/07/2009 ai nn. 4750/961.

Importo totale: € 348.032,00

Importo capitale: € 174.016,00

4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli (Na) c.f.: 05828330638 contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del 04/12/2022 UNEP Tribunale di Rovigo rep. n. 2514, trascritto a Este in data 30/12/2022 ai nn. 7532/5270.

4.2.3 Altre trascrizioni: ///

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

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Attuali proprietari:**

[REDACTED] - propr. 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - propr. 1/2

[REDACTED]

Proprietari **dal 10/07/2009 all'attualità** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Emanuela Carrucciu di Padova (PD) in data 10/07/2009 rep. n. 1560/960, reg.to a Padova il 21/07/2009 al n. 12968 Serie 1T e trascritto a Este in data 24/07/2009 ai nn. 4749/3061.

Relativamente ai beni pignorati.

**Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] - propr. 1/2 [REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED] - propr. 1/4 [REDACTED]
- [REDACTED] - propr. 1/4 [REDACTED]

Proprietari **dal 26/06/2002 al 10/07/2009** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Di Sante di Monselice (PD) in data 26/06/2002 rep. n. 83582, trascritto a Este in data 08/07/2002 ai nn. 3612/2553.

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Relativamente all'immobile in Solesino distinto al C.F. Fg. 2 mapp. 105.

\* \* \*

**7. PRATICHE EDILIZIE** *(reperite dai tecnici comunali presso l'archivio del Comune di Solesino e rilasciate al sottoscritto):*

**Identificativo: n. 67/1961** (prot. n. 5322)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruzione

Per lavori: ricostruzione di una casa di abitazione

Rilascio: 18/11/1961

**Identificativo: n. 67/61**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di abitabilità di case di nuova costruzione

Per lavori: relativi al Permesso di Costruzione n. 67/1961 sopraindicato *(lavori iniziati il 20/11/1961 e terminati il 15/10/1963)*

Rilascio: 29/10/1963

**Identificativo: Pratica. n. 135/1972**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: restauro fabbricato ad uso sgombero insistente sui mappali 104-105 del Foglio 2

Data: 03/11/1972

#### **7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:**

Dal confronto tra lo stato di fatto delle costruzioni e gli elaborati di progetto di cui alle pratiche edilizie sopraindicate, si rilevano le seguenti difformità:

##### **Quanto al fabbricato di abitazione:**

- a)** modeste variazioni interne al piano terra relative alla demolizione di due spallette nell'attuale locale soggiorno ed all'apertura di un foro di collegamento tra lo stesso soggiorno e l'attuale cucina *(catastalmente dispensa)*, nonché chiusura di un foro di porta tra la stessa cucina ed il corridoio,
- b)** diverso spessore di alcune pareti divisorie interne rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto autorizzati,
- c)** modesti spostamenti e variazioni di forometrie esterne,
- d)** sostituzione di un foro di finestra al piano terra con una porta di collegamento all'adiacente locale di sgombero,
- e)** realizzazione di un w.c. al piano terra in sostituzione di un ripostiglio attualmente collegato al suddetto locale di sgombero tramite il foro di porta di cui sopra al punto d),
- f)** eliminazione di un piccolo locale al piano primo *(catastalmente indicato come w.c. - doccia)*, tramite demolizione della parete d'ingresso,
- g)** aumento *(pari a mq. 6,00 circa, superiore alla tolleranza del 2% prevista dalle norme urbanistiche)* della superficie coperta del fabbricato, dovuta ad una maggiore lunghezza delle pareti perimetrali,



- h) ampliamento (pari a mq. 4,00 circa) della superficie del poggio posto sul lato ovest del fabbricato,
- i) minore altezza del piano terra (da ml. 3.05 di progetto, a ml. 2.89 di fatto),
- l) minore altezza del piano primo (da ml. 3.10 di progetto, a ml. 2.98 di fatto).

**Quanto alle costruzioni accessorie al piano terra (sgombero e garage/deposito) accostate al fabbricato di abitazione suddetto:**

- m) diversa conformazione e complessivo ampliamento della superficie dei locali (da mq. 63,91 di progetto autorizzato a mq. 81,50 circa),
- n) aumento complessivo dell'altezza degli stessi locali per diversa conformazione ed inclinazione della copertura con conseguente aumento di volume delle costruzioni.

**Interventi di regolarizzazione urbanistica (da eseguirsi a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto):**

Quanto al fabbricato di abitazione:

Si prevede la presentazione di una pratica di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i. ed un successiva richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dello stesso D.P.R. Il tutto, fatta salva la difformità di cui sopra al punto **d)** per la quale si richiede la messa in pristino del foro di finestra con conseguente inaccessibilità dall'interno all'adiacente locale sgombero.

Quanto alle costruzioni accessorie al piano terra (sgombero e garage/deposito):

Se ne prevede la regolarizzazione nell'ambito dello stessa richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria sopraindicata, ad eccezione degli ampliamenti di cui sopra ai punti **m)** e **n)** per i quali si richiede la totale demolizione e messa in pristino dello stato di progetto autorizzato.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione urbanistica, comprese spese tecniche e demolizioni = € 30.000,00 circa.

***N.B.: si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a significative variazioni a seconda dell'interpretazione (più o meno restrittiva) delle norme urbanistiche da parte degli Uffici Competenti del Comune di Solesino, nonché di una diversa quantificazione del tecnico e dell'impresa edile incaricati dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento.***

***Si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente agli stessi Uffici Competenti, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.***

**7.2 CONFORMITA' CATASTALE:**

**Quanto a tutte le costruzioni oggetto del presente rapporto di valutazione:**

Rilevate alcune difformità interne ed esterne tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, si prevede una pratica di aggiornamento da inoltrarsi presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Padova – Territorio) nell'ambito delle sopraindicate procedure di regolarizzazione urbanistica.

Costo complessivo presunto delle pratiche catastali: € 2.500,00 (fatta salva una diversa quantificazione del tecnico incaricato dall'aggiudicatario del lotto al momento dell'intervento).

**Quanto all'area di pertinenza esclusiva:**

Dal confronto tra la conformazione geometrica dell'area in oggetto e la sua individuazione nella mappa catastale si riscontra un diverso posizionamento delle recinzioni sud (lungo la pubblica Via XX Settembre) ed est (quest'ultima ai danni del vicino mapp. 1245 del Fg. 2).

A riguardo, si ritiene comunque opportuno segnalare che, molto attendibilmente, tale situazione di fatto è in essere da oltre venti anni, mediante un possesso continuo, ininterrotto, pacifico e pubblico.



Descrizione: immobili di cui al punto A  
**Fabbricato di abitazione con due locali accessori**

Fabbricato unifamiliare elevato ai piani terra e primo con due costruzioni accessorie poste in aderenza ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva. Il tutto è sito in Comune di Solesino (PD) Via XX Settembre n. 639, a ml. 800 circa dal centro del paese.

**Composizione:**

piano terra: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, salotto, vano letto, w.c. (ex ripostiglio), vano scala di collegamento al piano primo; il tutto oltre alle costruzioni accessorie rispettivamente adibite a sgombero e garage/deposito, quest'ultimo con ingresso dall'esterno (lato ovest).

piano primo: corridoio, n. 4 vani letto e bagno. Si aggiunge un poggiolo ubicato lungo le pareti sud ed ovest del fabbricato di abitazione.

Superficie commerciale dell'abitazione ai piani terra e primo (compreso poggiolo):

mq. 225,70 circa. Altezza piano terra: ml. 2,89 circa; altezza piano primo: ml. 2,98 circa

Superficie commerciale della costruzione accessoria al piano terra adibita a sgombero:

mq. 14,00 circa – altezza media ml. 3,50 circa,

Superficie commerciale costruzione accessoria al piano terra adibita a garage/deposito:

mq. 9,04 circa – altezza media ml. 3,80 circa,

**Finiture dell'abitazione:**

- pareti esterne intonacate e tinteggiate,
- pareti interne e soffitti adeguatamente intonacati al civile e tinteggiate,
- pavimenti in piastrelle ceramiche,
- porte interne in legno tamburato (alcune danneggiate),
- serramenti di finestra in legno con avvolgibili in legno e doppio serramento in alluminio anodizzato colore ottone,
- bagno principale e w.c. con rivestimenti parietali in ceramica, completo di accessori idro-sanitari,

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati.

**Area scoperta esclusiva:**

Totalmente recintata (benché gravata da una servitù di passaggio sul lato ovest), risulta dotata di accessi carraio e pedonale direttamente collegati alla pubblica Via XX Settembre.

**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.)

Fabbricato di abitazione	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Piani terra e primo	superficie lorda	221,50	1,00	221,50
Poggiolo	superficie lorda	14,00	0,30	4,20
		<b>235,50</b>		<b>225,70</b>

Costruzioni accessorie	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Sgombero (superf. autorizzata)	superficie lorda	35,00	0,40	14,00
Garage/deposito (superf. autorizzata)	superficie lorda	22,60	0,40	9,04
		<b>57,60</b>		<b>23,04</b>



**Totale superficie commerciale dei fabbricati pignorati = mq. 248,74**

\* \* \*

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Solesino (PD), l'area di interesse risulta così di seguito classificata (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato):

**Fg. 2 mappale 105:**

- T2 – Il tessuto consolidato (T2) – (art. 16,19)- superficie approssimativa (mq.): Area rimanente
- STR – Area adibita a strada (art.66) – superficie approssimativa (mq.): 30,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****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 del fabbricato, il suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza esclusiva, le limitazioni d'uso.

**Della determinazione del valore attuale commerciale del fabbricato:**

In ragione dell'attuale difficoltà di reperire, nella zona urbana di riferimento, elementi comparabili di indubbia attendibilità (cioè appartenenti al medesimo segmento di mercato degli immobili oggetto di stima, nonché necessari per una corretta applicazione del metodo di stima del confronto "Market Comparison Approach"), lo scrivente ha ritenuto di poter adottare, come adeguata alternativa nelle operazioni di stima, il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, in ambito estimativo meglio denominato "Cost Approach".

Principio generale di tale procedimento di stima è che 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.

Altro 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, nel caso di fattispecie, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:

- > stima del costo complessivo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati in oggetto,
- > stima del costo complessivo di ricostruzione **deprezzato** delle stesse costruzioni in base alla loro vetustà,
- > stima del valore 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 dei fabbricati in oggetto, 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 dei fabbricati oggetto di stima, ha assunto il costo unitario medio di €/mq. 650,00, applicato dalle imprese edili operanti nella zona (*il tutto, inclusi oneri di urbanizzazione, spese tecniche ed utile del promotore*).

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

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento riferito ai seguenti parametri (*fonte: tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"*):

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

**Della stima dell'area edificata:**

In generale, l'area si valuta in funzione della sua appetibilità commerciale, derivante dalla destinazione urbanistica, 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 del terreno, se eventualmente recintato, piantumato, dotato di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

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

Pertanto, per la stima dell'area in questione censita con il mapp. 105, si è ritenuta congrua la percentuale del 10% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Comune di Solesino (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 DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE CON COSTRUZIONI ACCESSORIE:**

*Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:*

Immobile	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Fabbricato di abitazione	225,70	650,00	<b>146.705,00</b>
Costruzioni accessorie	23,04	650,00	<b>14.976,00</b>





**Stima del costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato di abitazione:**

€ 146.705,00 x 0,60\* = € 88.023,00

\*(coeff. deprezzamento – età: da anni 41 a 60, qualifica: medio, stato: mediocre)

**Stima del costo di ricostruzione deprezzato delle costruzioni accessorie:**

€ 14.976,00 x 0,45\* = € 6.739,20

\*(coeff. deprezzamento – età: da anni 41 a 60, qualifica: popolare, stato: pessimo)

**Valore dell'area edificata (Fg. 2 mapp. 105), pari al 10% del costo deprezzato delle costruzioni (fabbricato di abitazione e costruzioni accessorie):**

(€ 88.023,00 + € 6.739,20) x 10% = € 9.476,22

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA****(costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato di abitazione con costruzioni accessorie + valore dell'area circostante e sottostante):**

€ 88.023,00 + € 6.739,20 + € 9.476,22 = € 104.238,42

\* \* \*

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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.):	€ 15.635,76
Riduzione del valore del 5% per servitù di passaggio carraio e pedonale in essere:	€ 5.211,92
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.1., compresi demolizioni ed adeguamenti da eseguirsi:	€ 30.000,00
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.2:	€ 2.500,00

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

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano:

€ 50.890,74

**Arrotondato ad euro cinquantunomila****€ 51.000,00****ALLEGATI:**

- 1) **Atto di provenienza**
- 2) **Istanza all' Agenzia delle Entrate di Rovigo con relativa risposta**
- 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) **Tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore"**
- 6) **Documentazione urbanistica:**
  - pratiche edilizie
  - certificato di destinazione urbanistica
- 7) **Documentazione fotografica**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Vanni Cantà**

Rovigo, 23 marzo 2023

