

TRIBUNALE DI ROVIGO

CANCELLERIA FALLIMENTARE

**FALL. 30/2015 - [REDACTED]**  
**LOTTO 3**

INCARICO COD. CTU 658



**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'  
 DI UFFICIO AL P.2° DI COMPLESSO CONDOMINIALE  
 CON UNITA' TERZIARIE, IN COMUNE DI ESTE**

ROVIGO, DATA	COLLABORAZIONE
10/05/23	Geom. Targa Federica

REV	DATA	REDATTO	CONTROLLO
		Ing. Moro Enrico	

**G.D.:** DOTT. SSA BENEDETTA BARBERA  
**CURATORE FALLIMENTARE:** DOTT. SSA VALERIA GANZAROLI



---

**Tribunale di Rovigo**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

FALL. 30/2015

contro: 

Giudice Delegato: **Dott. ssa BENEDETTA BARBERA**  
Curatore fallimentare: **DOTT. ssa VALERIA GANZAROLI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Tre**

---

**QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI**  
**UFFICIO AL 2°P IN COMPLESSO CONDOMINIALE**  
**CON UNITA' TERZIARIE, IN COMUNE DI ESTE**

---

**Esperto alla stima:** Ing. Enrico Moro  
**Codice fiscale:** MRONRC57M19H620Y  
**Partita IVA:** 01016030296  
**Studio in:** Via Cavallotti 26 - 45100 Rovigo  
**Telefono:** 0425 411051  
**Fax:** 0425 411051  
**Email:** ingmoro@ingmoro.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di ufficio di mq. Catastali 86 al 2° piano, servito da ascensore, facente parte di un complesso condominiale composto da varie unità con destinazione prevalente terziaria. Il tutto in buono stato, in via degli Artigiani civico catastale 10, blocco 8F, scala C in zona produttiva del comune di Este.

### Lotto: TRE

**Corpo:** A

**Categoria:** Ufficio [A10]

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ESTE

- foglio 22 particella 1522 subalterno 55,

Classamento: Rendita: Euro 1208,51

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani Indirizzo: Via degli Artigiani 10, Piano 2 Dati di superficie: Totale: 86 m2

**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ESTE

- foglio 22 particella 1522 subalterno 5, b.c.n.c. vano scala C
- foglio 22 particella 1522 subalterno 6, b.c.n.c. vano tecnico piano interrato
- foglio 22 particella 1522 subalterno 58, b.c.n.c. TETTO PRATICABILE COMUNE AI SUB 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 54, 55,
- foglio 22 particella 1522 subalterno 68, b.c.n.c. AREA COMUNE DI USO PUBBLICO

CATASTO TERRENI

COMUNE DI ESTE

- foglio 22 particella 1522 ente urbano

### Confini intero lotto:

nord mappale 1522 sub 53, est mappali 1522 sub 68 bcnc, sud mappali 1522 sub 56, ovest vano scala C e mappali 1522 sub 54

### 2. Stato di possesso

occupato con regolare contratto d'affitto.

Contratto di locazione di tipo commerciale 6+6, alla società [REDACTED] con durata dal 02/01/2015 al 01/01/2021 rinnovabile per ugual periodo, rinnovato fino al 01/01/2027.

Canone fissato in € 4.800,00 in rate mensili

Contratto telematico registrato a Este T5P15T000044000UC in data 12/01/2015 serie 3T /44

### 3. Prezzo

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di ufficio di mq. Catastali 86 al 2 piano, servito da ascensore, facente parte di un complesso condominiale composto da varie unità con destinazione terziaria. Il tutto in buono stato, in via degli Artigiani civico catastale 10, blocco 8F, in zona produttiva del comune di Este.

### Lotto: UNICO

**Valore complessivo intero: € 48.075,00**

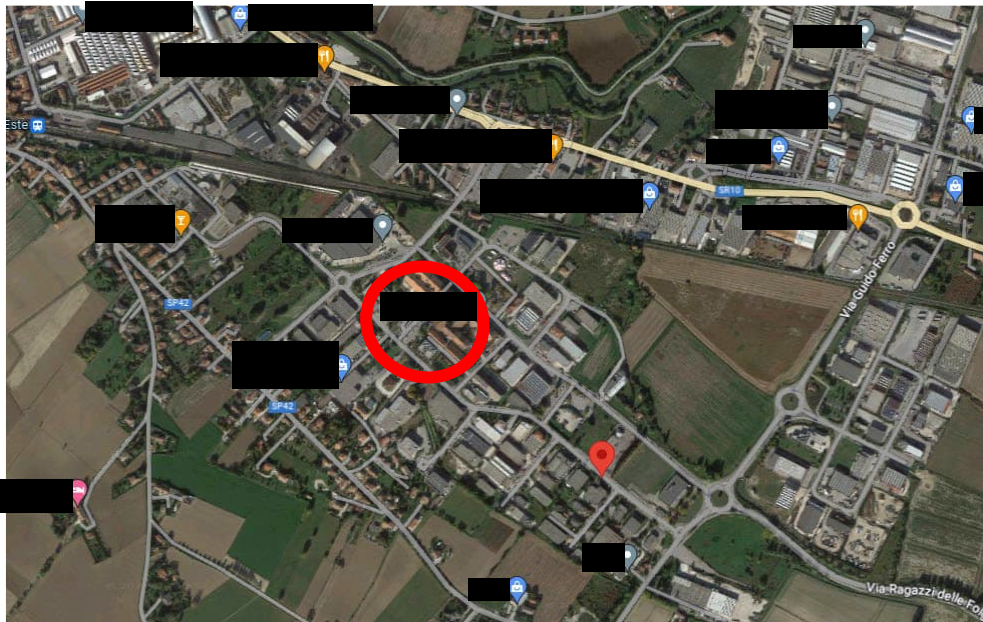
**Valore che si arrotonda ad: € 48.000,00**

**Beni in ESTE**  
**Via degli Artigiani catastale civico 10**  
**Condominio Service Center**  
**scala C – 8F**

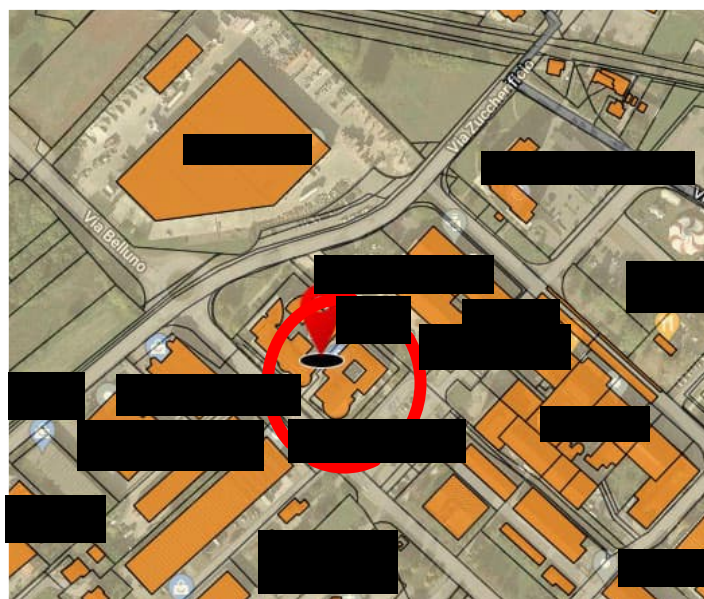
**Lotto: TRE**

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

**Bene:** QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA' di ufficio di mq. Catastali 86 al 2° piano, servito da ascensore, facente parte di un complesso condominiale composto da varie unità con destinazione terziaria. Il tutto in buono stato, in via degli Artigiani civico catastale 10, blocco 8F, scala C in zona produttiva del comune di Este.



**Estratto immagine Google Maps**



**Estratto immagine sito Stimatrix A**

## Identificativo corpo: A

Ufficio al P.2, in via degli Artigiani 10, scala C-Blocco 8F, scala C comune di Este

Quota e tipologia del diritto

**1/1 di PIENA proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione catastale:

[REDACTED] Proprieta' 1/1 comunione de residuo

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ESTE

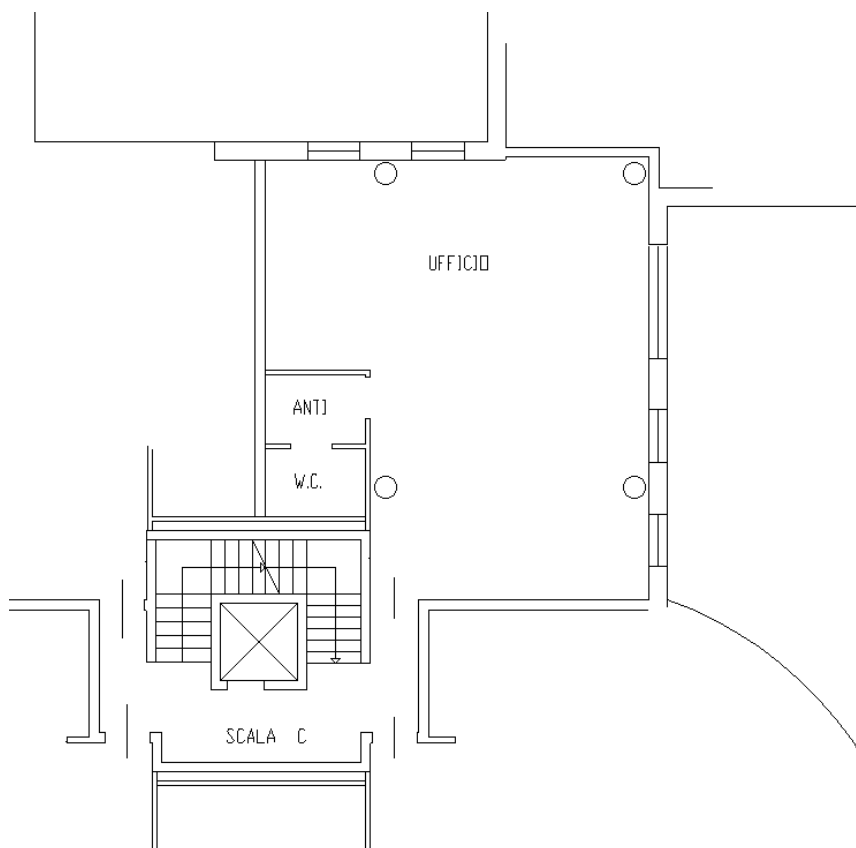
- **foglio 22 particella 1522 subalterno 55,**

Classamento: Rendita: Euro 1208,51

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4 vani Indirizzo: Via degli Artigiani 10, Piano 2 Dati di superficie: Totale: 86 m2

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2018 Pratica n. PD0182481 in atti dal 20/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 90778.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 Pratica n. PD0034592 in atti dal 13/02/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2414.1/2004)
- Variazione del 04/12/2002 Pratica n. 350713 in atti dal 04/12/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15322.1/2002)
- VARIAZIONE del 19/10/1999 in atti dal 19/10/1999 FRAZIONAMENTO (n. 33378.1/1999)



**Planimetria mapp. 1522 sub 55 rappresentata non in scala**

**PARTI COMUNI:**

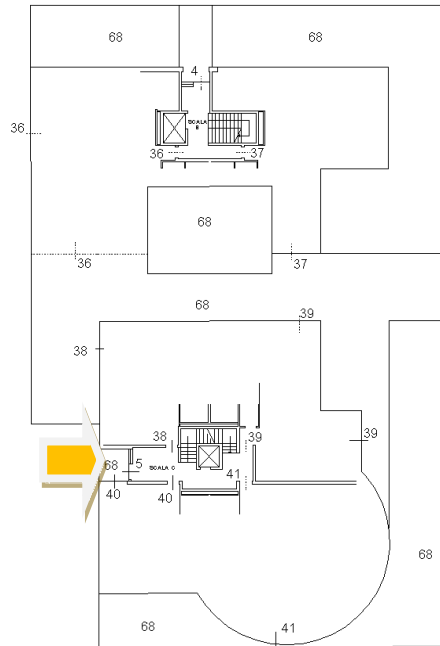
**Quota proporzionale di spettanza sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. sui beni comuni e area coperta e scoperta a servizio del condominio:**

CATASTO FABBRICATI

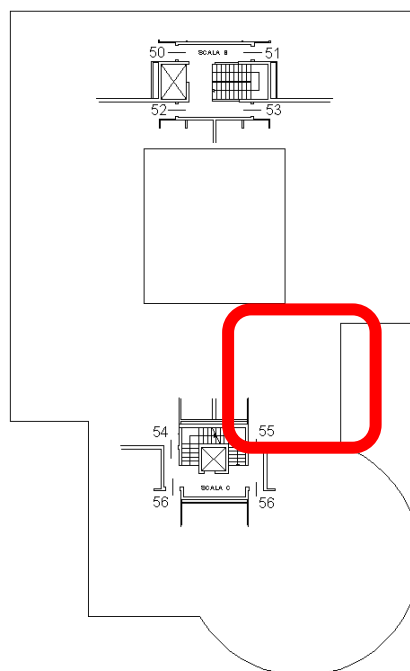
COMUNE DI ESTE

- foglio 22 particella 1522 subalterno 5, b.c.n.c. vano scala C
- foglio 22 particella 1522 subalterno 6, b.c.n.c. vano tecnico piano interrato
- foglio 22 particella 1522 subalterno 58, b.c.n.c. TETTO PRATICABILE COMUNE AI SUB 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 54, 55,
- foglio 22 particella 1522 subalterno 68, b.c.n.c. AREA COMUNE DI USO PUBBLICO

**Piano terra**



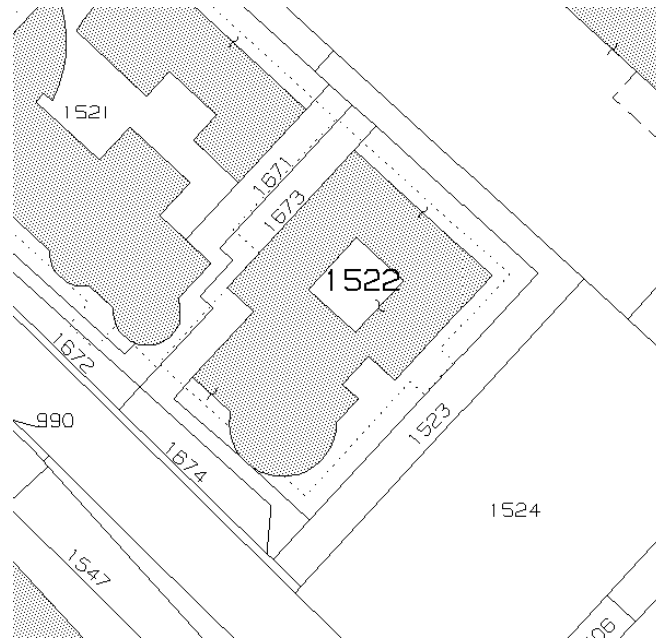
**Piano secondo**



***Elaborato planimetrico mapp. 1522 riprodotto non in scala***

CATASTO TERRENI  
COMUNE DI ESTE

- foglio 22 particella 1522 ente urbano



**Estratto di mappa mapp. 1522 riprodotto non in scala**

**Confini intero lotto (sub 55):**

nord mappale 1522 sub 53, est mappali 1522 sub 68 bcnc, sud mappali 1522 sub 56, ovest vano scala C e mappali 1522 sub 54

**Conformità catastale: NON conforme**

il sottoscritto CTU ha potuto verificare dal riscontro tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sostanzialmente conforme. Si evidenzia difformità tra la visura catastale in cui la consistenza è di 4 vani e la planimetria catastale rappresentata in un unico locale con i servizi igienici.

Di fatto sul luogo il locale risulta suddiviso in 3 uffici con pareti divisorie realizzate con pannelli d'arredo e vetro, rimovibili; con piccolo ingresso e locali servizio.

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

**Bene: QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'** di ufficio di mq. Catastali 86 al 2° piano, servito da ascensore, facente parte di un complesso condominiale composto da varie unità con destinazione prevalentemente terziaria. Il tutto in buono stato, in via degli Artigiani civico catastale 10, blocco 8F, scala C in zona produttiva del comune di Este.

**Caratteristiche zona:** produttiva

**Area urbanistica:** terziaria, industriale e artigianale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** centro Este

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato con regolare contratto d'affitto.

Contratto di locazione di tipo commerciale 6+6, alla società [redacted] con durata dal 02/01/2015 al 01/01/2021 rinnovabile per ugual periodo, rinnovato fino al 01/01/2027.

Canone annuo fissato in € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili

Contratto telematico registrato a Este T5P15T000044000UC in data 12/01/2015 serie 3T /44.

Contratto opponibile. Pagamenti regolari. Costituisce rendita annua di 4.800 euro

**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:**

dalla documentazione ipo-catastale in atti non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato. Con verifica del 18/04/2023 presso la Conservatoria di ESTE non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successive

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

non ne risultano di trascritte nel ventennio esaminato dalla documentazione ipo-catastale in atti.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Come da atto di compravendita rep. 7583/5778 del 02/03/09 notaio Stocco art.7:

**Articolo 7**

La parte venditrice dichiara inoltre che l'Immobile è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti, obblighi di qualsiasi tipo, eccezion fatta per:

\* obblighi ed oneri di cui al Piano Particolareggiato dell'area ex Zuccherificio del Comune di Este adottato con deliberazione di Giunta Comunale

n.ro 115 in data 30 aprile 1999, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 giugno 1999 n.ro 70 e convenzionato con atto in data 26 ottobre 1999 n.ro 181.518 Rep. Notaio F. Crivellari di Padova, debitamente registrato e trascritto a Este in data 13 novembre 1999 ai n.ri 5386/3614,

che parte venditrice dichiara e garantisce essere già stati tutti adempiuti prima d'ora - in particolare per quanto riguarda la realizzazione delle opere ivi previste, il pagamento degli oneri e/o spese di urbanizzazione, i collaudi, nonché la cessione delle opere pubbliche (come risulta dall'atto in data 5 aprile 2001 n.ro 201.398 Rep. Notaio F. Crivellari di Padova, debitamente registrato e trascritto a Este in data 27 aprile 2001 ai n.ri 2138/1542);

\* obblighi ed oneri di cui alla convenzione con il Comune di Este per atto in data 29 novembre 2002 n.ro 74443 Rep. in ultima autentica Notaio S. Cardarelli di Padova, debitamente registrato e trascritto a Este in data 10 dicembre 2002 ai n.ri 7034/5017.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Come da atto di compravendita rep. 7583/5778 del 02/03/09 notaio Stocco art.4:

**Articolo 4**

L'immobile suddescritto viene venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive (in particolare con la servitù di passaggio pedonale e carraia sulla rampa di accesso ai garages condominiali per accedere da ed al esterno e strada di cui all'atto 11 dicembre 2002 n.ro 74516 Rep. Notaio S. Cardarelli di Padova, debitamente registrato), nulla escluso e riservato alla parte venditrice, la quale manleva la parte acquirente da evizione e molestie.

IN ESTE



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che potrebbero risultare da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

- **ISCRIZIONE del 10/03/2009** trascritta a Este Registro Particolare **284 Registro Generale 1332** Pubblico ufficiale STOCO MASSIMILIANO Repertorio 7584/5779 del 02/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA sede PONSÒ (PD) CF. 03260870286 contro [REDACTED]  
Importo totale € 240.000,00, importo capitale € 140.000,00 durata 15 anni

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuno

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE del 07/12/2022** trascritta a Este Registro Particolare **4856 Registro Generale 6956**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 490/2015 del 13/04/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] contro [REDACTED]

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento della posizione presso la Conservatoria di Este - eseguita in data: 18/04/2023 (allegata)**

Si evidenzia che il soggetto [REDACTED] è conosciuto all'anagrafe catastale ed ipotecaria anche con il nome [REDACTED]

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Come da indicazioni dell'Amm.re di Condominio, sull'immobile gravano spese insolute del 2022 di euro 758 + 1586 per l'anno corrente.  
Non sono deliberate spese particolari**

**5.1 Attestazione Prestazione Energetica:**

Note sulla classe energetica: non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei fabbricati oggetto della presente procedura, né dall'atto di acquisto né dal contratto di locazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI nel ventennio:**

**quanto in oggetto, per titolo antecedente il ventennio al 26/10/1999:**

[REDACTED] Proprieta' 1/1  
Pubblico ufficiale CRIVELLARI FRANCESCO Repertorio 181520 del 26/10/1999 COMPRAVENDITA UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 33393 registrato in data 15/11/1999 - TRASCRIZIONE del 13/11/1999 - Registro Particolare 3615 Registro Generale 5387

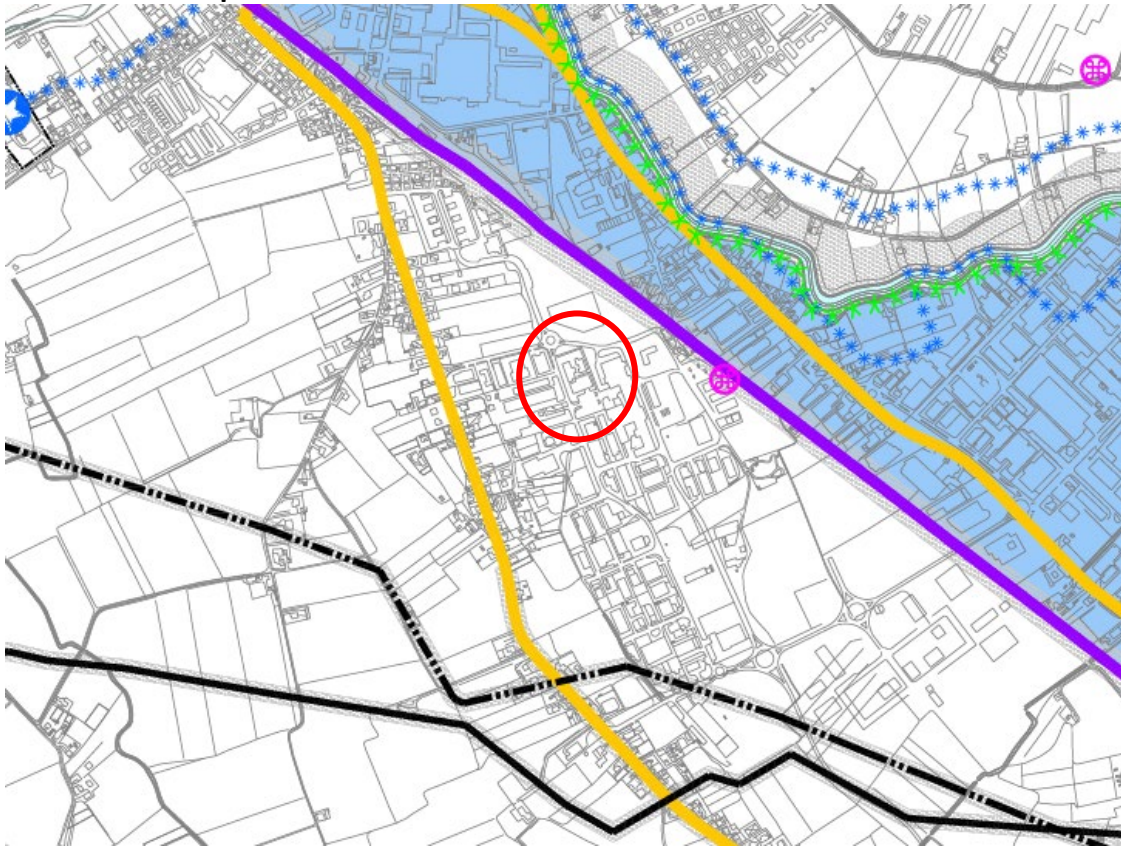
**Precedenti proprietari dal 26/10/1999 al 17/12/2002**

[REDACTED] Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 17/12/2002 Pubblico ufficiale BUSI CARLO ALBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 3961 TRASCRIZIONE del 10/01/2003 - Registro Particolare 202 Regi-

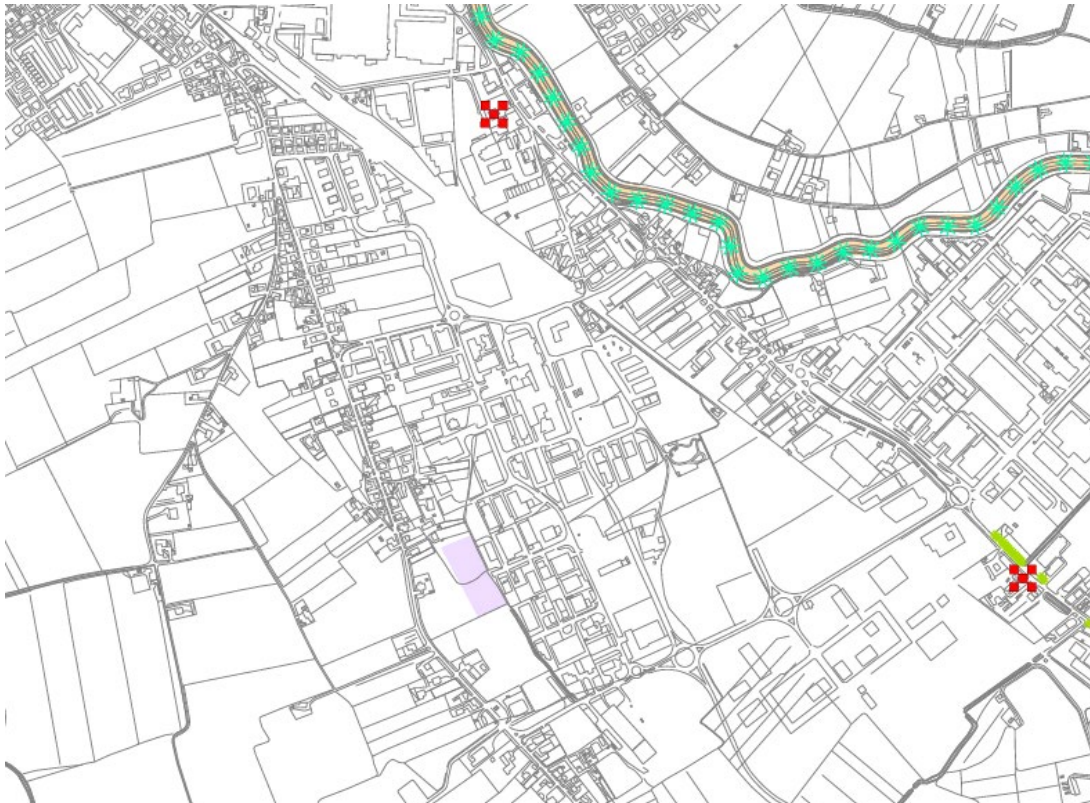


## 7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Da PAT:  
carta dei vincoli e pianificazione

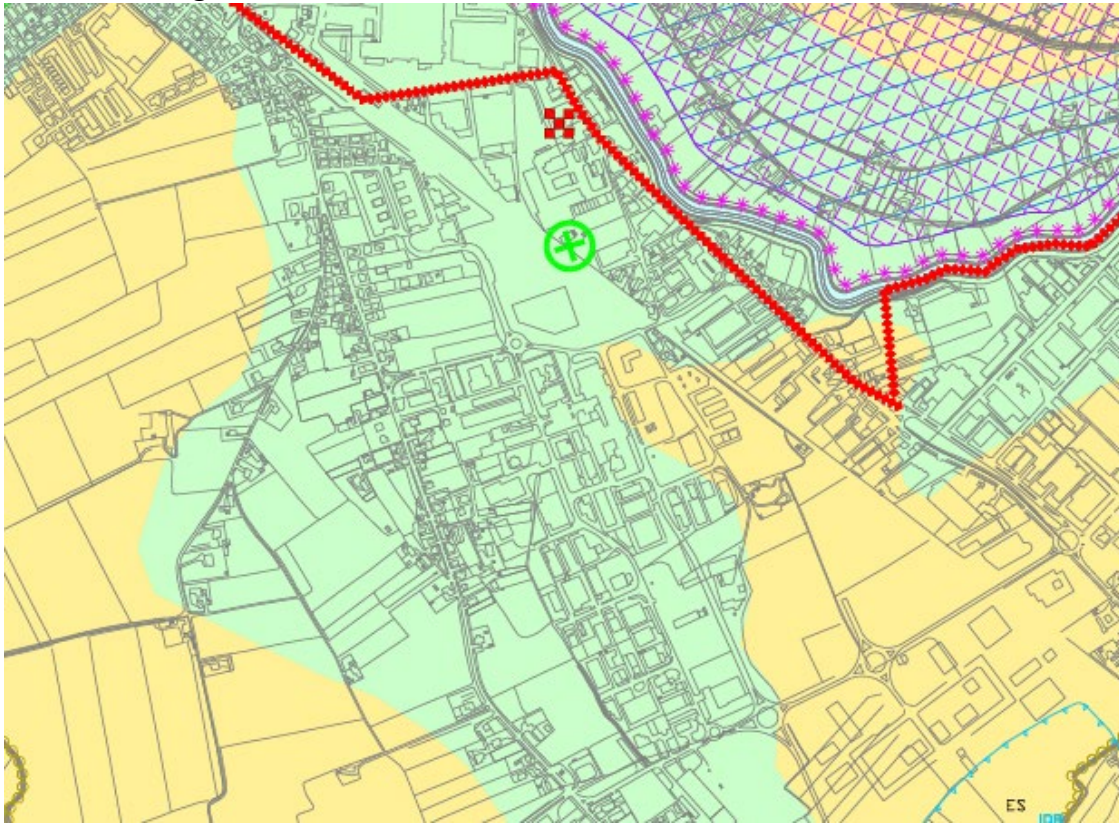


Carta delle invarianti



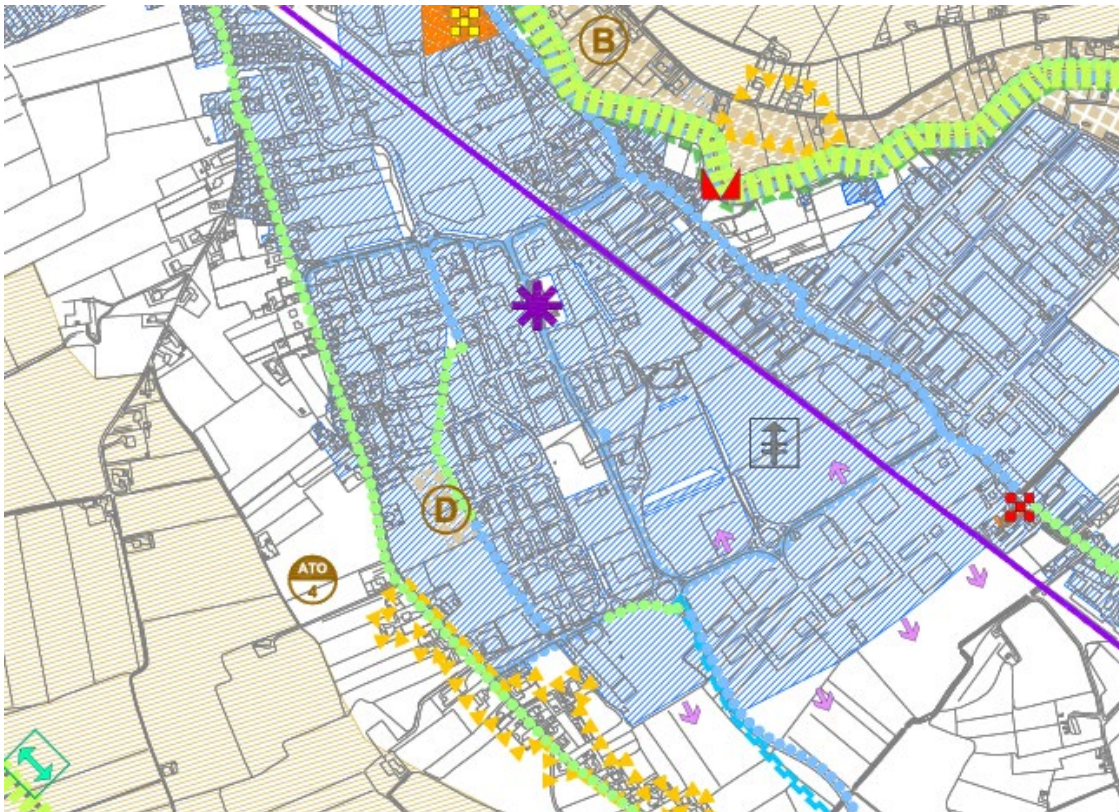


**Carta delle fragilità**



Area idonea

**Carta delle trasformabilità**



**Aree di urbanizzazione consolidata**  
**Polo produttivo da confermare**

Descrizione: di cui ai fabbricati di cui a punto A,

Trattasi di unità ad uso terziario, ufficio, posto al piano 2° di circa 85 mq, servito da scale ed ascensori. L'ufficio si presenta in buono stato con finiture nelle media, pavimenti in ceramica, portoncino d'ingresso blindato, finestre in pvc con vetrocamera e zanzariere. Bagni e antibagno con rivestimento in ceramica completo di accessori. Controsoffitto con pannelli in cartongesso e completi di illuminazione. Termoconvettori per il riscaldamento, impianto termico telecomandato a distanza.

Al piano tetto sono presenti impianti al servizio della unità

L'ufficio attualmente è suddiviso da pareti arredo con vetrate.

Impianti apparentemente a norma.

Il tutto si presenta in buono stato.

TABELLA DELLE SUPERFICI

		mq. lordi	coeff	mq. Equiv
ufficio	1522 sub55	mq.85	1	mq.85

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato utilizzando, per la definizione del valore unitario, il criterio del costo di ricostruzione, ritenuto rispondente alle metodologie suggerite dagli IVS – INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS, (metodo del coast approach), applicando le dovute rettifiche e riduzioni del caso.

Per le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto, e la scarsità di dati relativi a vendite di immobili comparabili, non si ritiene infatti applicabile il metodo più frequentemente suggerito del Market Comparison Approach, cioè del confronto con il valore di altri immobili "comparabili", per tipologie, dimensioni e posizione, che risultino oggetto di compravendite recenti. Non si sono reperiti casi di compravendite per uffici ad Este da ritenere Comparabili.

Per le ragioni sopra esposte, si ritiene che il metodo di stima da adottare per questa tipologia di immobili è quello del Cost Approach o Metodo dei Costi, che porta a determinare il valore di un immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato per la vetustà attuale.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

**VALORE A NUOVO:** Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi ed a un dato ciclo realizzativo. Pertanto, il costo di ricostruzione non è altro che il costo di ricostruzione di un esatto duplicato dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione.

I costi di costruzione a nuovo sono stati ottenuti utilizzando l'applicazione online del Cresme – centro ricerche economiche sociologiche di mercato edilizio – costruzioni che per il caso di Uffici a Este delle superfici e caratteristiche in oggetto indica un costo di costruzione di 1.180 eu/mq.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento è dato mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Costo deprezzato lineare} = C_n * [1 - (t/n)]$$

dove:  $C_n$  = costo a nuovo,  $t$  = vetustà,  $n$  = vita utile immobile

Dalla documentazione esaminata si deduce che il fabbricato è stato finito (abitabilità) nel 2003, pertanto la vetustà è stimata di anni 20. La vita utile dell'immobile considerata è di anni 50. si otterrà pertanto il costo unitario di ricostruzione pari a:

$$\text{costo} = \text{euro /mq} = 1.180 \times (1 - 20/50) = 708 \text{ Eu/mq}$$

Nella definizione del valore di mercato, si deve tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali:

- le caratteristiche intrinseche della zona quali posizione, sviluppo commerciale e dei servizi nella zona (area in zona semicentrale a Este)
- le caratteristiche ambientali come accessibilità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità collegamenti (buone)
- le caratteristiche funzionali e distributive del bene oggetto di stima (buone);
- la vetustà del fabbricato (anno 2003);
- lo stato di conservazione e manutenzione generale (buono);
- la superficie (immobile con superfici rispondenti per le richieste medie);
- la tipologia costruttiva (fabbricati per uffici);
- la dotazione degli impianti tecnologici (normali);
- il grado delle finiture (buone);
- le tecniche costruttive (murature e opere in c.a.);
- la classificazione dell'area in base al P.R.G. vigente (urbanizzazione consolidata);
- l'efficienza delle opere di urbanizzazione (idonea);
- la richiesta sul mercato di immobili simili (bassa);

In merito al più probabile prezzo unitario adottato, si è fatto riferimento a quello medio derivante dalle applicazioni summenzionate, riducendolo e/o aumentandolo in relazione ai coefficienti funzionali e posizionali, oltre a quelli relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, ai costi previsti.

Date le caratteristiche dell'immobile in oggetto, positive per posizione e funzionalità, con buone finiture buono stato manutentivo, ma negative per scarsa richiesta del mercato, si ritiene di applicare il valore sotto riportato, ritenuto rispondente alla situazione reale di mercato dell'immobile in oggetto.

**In virtù di quanto sopra, sulla base delle caratteristiche, dello stato d'uso e manutenzione, dell'età, delle superfici dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare come valore unitario di stima:**

**€ 700/mq abitazione**

VALORIZZAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI. Applicando i criteri del metodo dei costi si otterrà quindi: Valorizzazioni positive per costo di ricostruzione fabbricato, e per valore area come da tabella seguente :

Valorizzazione unitaria da costo di costruzione Cresme: 700 euro/mq

Valorizzazione corpi: moltiplicando il valore unitario per le superfici si ottengono i valori degli immobili, come da tabella seguente:

		mq. lordi	€/mq	valore
ufficio	1522 sub55	mq.85	700	59.500

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE (Superficie Esterna Lorda - SEL)

Al fine di uniformare la determinazione della superficie commerciale degli immobili, ai sensi delle linee guida approvate dal Comitato esecutivo ABI in data 14/12/2015, sono stati adottati i seguenti rapporti mercantili: per ogni diversa tipologia di superficie si applica coeff. Pari ad 1,0 per ufficio. La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure delle planimetrie concessionate che non sono state verificate sul posto, e dai dati catastali. la valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Padova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este; agenzie imm.ri della zona, riferimento a vendite con aste giudiziarie di immobili, esperienza personale del CTU, Google Earth, principali siti immobiliari internet, Cresme



**8.3 Valutazione corpi:**

Vendita in unico lotto di:

quota 1/1 di piena proprietà di:

Corpo: A - Categoria: ufficio A/10

Ad un valore di mercato finale del bene pari ad euro **59.500****8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) **€ - 8.925,00****PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE** **€ - 2.500,00****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 48.075,00**Valore immobile che si arrotonda: **€ 48.000,00**

A titolo di verifica finanziaria si evidenzia che l'immobile, per cui è attivo contratto di affitto di 4.800 euro/a, costituisce una rendita finanziaria la cui valorizzazione è:  $Va = R / i$

Applicando la valorizzazione emersa, di 48.000, con rata annua di 4.800 €, ne deriva una resa finanziaria al tasso lordo pari al 10%, quindi molto vantaggiosa.

**Allegati**

- ALL.TO 1) relazione fotografica
- ALL.TO 2) visure ipotecarie aggiornate al 14/04/2022
- ALL.TO 3) atto di provenienza
- ALL.TO 4) visure catastali storiche. estratto di mappa, planimetrie catastali

Data 10/5/23



IL TECNICO

Stamp: CIRCOLO DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI UDINE - ALBO N° 397 - UDINE - ROVERETO - MONFALCONE