

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA
CERVED CREDIT MANagements.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2023 ore 12:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARCO PESOLI**

Custode Giudiziario: **Dott. ANDREA FUSETTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Geom. Luigi Pietropolli
**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558:2014
N. IMQ-VI-1510022**

Codice fiscale: PTRLGU63M18C967W
Partita IVA: 00922040290
Studio in: Via Roma 98/II - Taglio di Po
Telefono: 0426 661442
Fax: 0426 661442
Email: studiopietropolli@gmail.com
Pec: luigi.pietropolli@geopec.it



Beni in **Bergantino (RO)**
via Giovecca, civico 597

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Corte rustica composta da fabbricato abitativo con garage in aderenza e fabbricati rurali adibiti ad allevamento avicolo, ricovero attrezzi, locali di deposito e fienile.

Sita in Bergantino (RO) CAP: 45032, via Giovecca, civico 597

Quota e tipologia del diritto

11/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED] per

1000/1000,

foglio 9, particella 1019, subalterno 1,

(ex mn. 379-416 graffati)

via Giovecca 597, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 17, rendita € 1.097,47

Derivante da: variazione del 13-04-2018 prot. RO0016875 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

foglio 9, particella 1019, subalterno 2,

via Giovecca 597, piano T, categoria B.C.N.C. corte comune ai sub. 1-3-4 del mn, 1019

Derivante da: variazione del 13-04-2018 prot. RO0016875 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

foglio 9, particella 1019, subalterno 3,

via Giovecca 597, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 24, rendita € 74,37

Derivante da: unità afferente edificate su aree di corte del 13-04-2018 prot. RO0016877

foglio 9, particella 1019, subalterno 4,

via Giovecca 597, piano T, categoria D/10, rendita € 5.288,36

Derivante da: unità afferente edificate su aree di corte del 13-04-2018 prot. RO0016877

Identificato al catasto Terreni:

foglio 9, particella 1019,

qualità ENTE URBANO, superficie catastale 00.77.76

Derivante da: Tipo mappale del 11-03-2002 prot. 3260 con il quale sono stati riuniti nell'unico mn. 1019 i mn. :

mn. 1017 di ha. 00.58.61 (ex mn. 373)

mn. 372 di ha. 00.06.90

mn. 416 di ha. 00.00.45

mn. 465 di ha. 00.10.93



mn. 544 di ha. 00.00.32
mn. 545 di ha. 00.00.40
mn. 546 di ha. 00.00.15

Ha. 00.77.76

Confini:

a nord ragioni mn. 537,84,85,1400 del foglio 9,
ad est ragioni mn. 1018 del foglio 9,
a sud via Giovecca,
ad ovest ragioni mn. 159, 129 del foglio 9.

Conformità catastale:

dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali agli atti censuari, sono state riscontrate le seguenti difformità :

mn. 1019 sub. 1

- a piano terra chiusura di porta interna tra locale disimpegno e locale salone
- a piano primo chiusura di porta interna tra locale letto e locale disimpegno
- mancata indicazione finestra fronte ovest (vanoscala)
- l'edificio agli atti censuari è censito quale unica abitazione, trattasi di due abitazioni accostate come autorizzato con conc. edilizia n. 43/85 e successive varianti, necessita il riaccatastamento con l'individuazione delle unità immobiliari abitative distinte, porzione sud-ovest-nord con ingresso da ovest, porzione sud-est-nord con ingresso da nord

mn. 1019 sub. 3

- nessuna difformità

mn. 1019 sub. 4

annesso rustico- EDIFICIO A - posizionato ad ovest adibito a stalla, deposito, barchessa con fienile al piano 1:

- a piano terra modeste modifiche nel locale stalla per diversa disposizione dei box bovini - presenza nel locale barchessa di cella frigorifera

annesso rustico - EDIFICIO B - corpo di fabbrica centrale

- diversa destinazione d'uso, utilizzato come ricovero attrezzi anziché allevamento avicolo
- locale ricovero attrezzi posto a sud del corpo centrale demolito

Annesso rustico - EDIFICIO C - corpo di fabbrica posizionato ad est :

- utilizzato quale allevamento avicolo, non presenta difformità.

Si precisa che sull'area di corte (mn. 1019 sub. 2 B.C.N.C.) sono presenti tettoie e manufatti fatiscenti privi di provvedimento autorizzativo per i quali si prevede la completa demolizione.

Difformità regolarizzabili mediante:

denuncia di variazione per aggiornamento mappa Wegis al catasto terreni,

denuncia di variazione "docfa" con presentazione di nuove planimetrie aggiornate agli atti censuari del catasto fabbricati

spese tecniche - diritti catastali : € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Castelmassa.

Principali collegamenti pubblici: S.R. 482 KM.0,5

3. STATO DI POSSESSO:

La corte rustica risulta occupata da [REDACTED], si precisa che risulta scaduto il contratto di affitto agrario sottoscritto in data 03-05-2017 registrato a Rovigo il 08-05-2017 al n. 1892 serie 3T con conduttore [REDACTED], contratto con durata di anni 4 con cessazione senza disdetta alcuna intendendosi accettata ora per allora, scaduto il 10-11-2020.

Si precisa che il fabbricato di abitazione, distinto di fatto in 2 unità abitative è così occupato :
porzione sud-ovest- nord da [REDACTED]
porzione sud-est-nord da [REDACTED]

Da indagine presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Bergantino, tutti i soggetti sopraelencati costituiscono unico stato di famiglia, residenti all'unico civico 597 di via Giovecca.

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:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.
contro [REDACTED],

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 288.000,000; Importo capitale: € 160.000,00 ;

A rogito di Barbieri Umberto in data 22/07/2005 ai nn. 41890/9759;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 17/08/2005 ai nn. 9053/2472 ;

Note:

catasto fabbricati foglio 9 mn. 379-416 graffiati - catasto terreni foglio 9 mn. 1019 di ha. 00.77.76

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA CERVED CREDIT MANagements.P.A.

contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;

A rogito di UFF.GIUD.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI ROVIGO in data 09/03/2022 ai nn. 2716/1961



Relativamente al fabbricato a destinazione residenziale di cui al mn. 1019 sub.1

Numero pratica: 35/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un annesso rustico

Presentazione in data 02/05/1988 al n. di prot. 2081

Rilascio in data 26/04/1989 al n. di prot. 2081 n. 21/89

NOTE: relativamente agli annessi rustici censito al foglio 9 mn. 1019 sub. 4

Numero pratica: 26/92

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un annesso rustico ad uso deposito attrezzi e macchine agricole

Presentazione in data 07/05/1992 al n. di prot. 2364

Rilascio in data 02/11/1998 al n. di prot. 2364 n.26/92

NOTE: relativamente agli annessi rustici censito al foglio 9 mn. 1019 sub. 4

Numero pratica: 16/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento capannone ad uso avicolo

Presentazione in data 04/03/1993 al n. di prot. 1008

Rilascio in data 17/09/1993 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/03/1995 al n. di prot. n. 12/95

NOTE: relativamente agli annessi rustici censito al foglio 9 mn. 1019 sub. 4

Numero pratica: 12/97

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rinnovo concessione edilizia n. 21/89 del 26-04-1989

Presentazione in data 28/03/1997 al n. di prot. 1583

Rilascio in data 11/03/1998 al n. di prot. 1583 n. 17/97

NOTE: relativamente agli annessi rustici censito al foglio 9 mn. 1019 sub. 4

Si precisa che dall'esame delle pratiche edilizie reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bergantino, risultano rilasciati anche i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n. 4734 del 14-11-1972

- concessione edilizia n. 7/77 del 25-09-1977

- concessione edilizia n. 55/82 del 30-12-1982

trattasi pratiche edilizie non reperite in archivio (richiesta accesso atti del 21-06-2022 rinnovata il 07-01-2023)

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafico allegati ai provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

Edificio residenziale con garage in aderenza

Porzione abitativa sud-ovest nord

Piano terra

- Modifica interna per demolizione divisorio ed eliminazione locale ripostiglio

- demolizione di spalletta interna locale ingresso

Porzione abitativa sud-est nord



Piano terra

- diversa distribuzione degli spazi interni con parziale demolizione di pareti e divisori interni
- trasformazione di annesso rustico costruito in aderenza sul lato est parte in accessori a servizio dell'abitazione e parte in garage (sub. 2)
- modifiche prospettiche sul lato est e lato nord (presenza di tettuccio)

Annessi rustici

EDIFICIO A

Costruito in epoca remota ante 01-09-1967, è stato eseguito il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti in quanto non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi :

- a piano terra modeste modifiche nel locale stalla per diversa disposizione dei box bovini - presenza nel locale barchessa di cella frigorifera

EDIFICIO B

Ex allevamento avicolo, ora ricovero attrezzi

- diversa destinazione d'uso, utilizzato come ricovero attrezzi anzichè allevamento avicolo
- locale ricovero attrezzi posto a sud del corpo centrale demolito
- modifiche prospettiche per diversa forometria esterna
- maggior altezza media interna

EDIFICIO C

Costruito con licenza edilizia n. 7/77 del 25-09-1997

Il provvedimento autorizzativo non è stato reperito presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Bergantino, dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti censuari non si riscontrano difformità, con la precisazione che non è stato possibile l'accesso all'edificio per ragioni igienico-sanitarie essendo lo stesso adibito ad allevamento avicolo, l'edificio è stato visionato solo esternamente.

Si precisa che sull'area di corte (mn. 1019 sub. 2 B.C.N.C.) sono presenti tettoie e manufatti fatiscenti privi di provvedimento autorizzativo per i quali si prevede la completa demolizione.

Difformità regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01

Spese tecniche, sanzione amministrativa, diritti di segreteria **€. 7.000,00**

Fatto salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio Pubblico preposto.

7.2 Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 8 del 24-03-2017
Zona omogenea:	parte in zona di completamento "B" e parte in "A-rea agricola" Zona "B" mq. 1.500,00 circa Zona "E" mq. 6.276,00 circa
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 - art. 39 - art. 49 delle N.T.O.



Corte rustica composta da fabbricato abitativo con garage in aderenza e fabbricati rurali adibiti ad allevamento avicolo, ricovero attrezzi, locali di deposito e fienile.

Sita in Bergantino (RO) CAP: 45032, via Giovecca, civico 59

di cui al punto A

Mn. 1019 sub. 1 - abitazione

casa colonica di remota costruzione oggetto di intervento di riatto ed ampliamento nell'anno 1985/87, resa agibile nel gennaio del 1990, in discreto stato di manutenzione e conservazione. Composta da due abitazioni accostate disposte su due piani fuori terra oltre al sottotetto accessibile dalla abitazione ubicata nord-est-sud.

Alloggio ubicato nord-ovest-sud composto da cucina, soggiorno(tinello) e disimpegno a piano terra con altezza utile di ml. variabile da ml. 2,67 a ml. 2,70, atrio, bagno e tre camere con scala interna a piano primo con altezza utile di ml. 2,70, dal piano primo con scala interna si accede ai locali sottotetto "accessibili" ma non abitabili aventi altezza variabile da ml. 1,20 a ml. 3,05.

Superfici di pavimento

Piano terra	
Soggiorno/cucina (indicato tinello nella pl. catastale)	Mq. 35,60
sala	Mq. 20,50
disimpegno	Mq. 2,42
Ingresso (indicato disimpegno nella pl. catastale)	Mq. 17,40
Piano primo	
Camera	Mq. 20,47
Camera	Mq. 20,70
Bagno	Mq. 9,00
Atrio	Mq. 13,20
Camera	Mq. 9,00

Alloggio ubicato a nord - est - sud composto da cucina, disbrigo, soggiorno, ingresso, disimpegno dal quale si accede a locale bagno e ripostiglio, con altezza utile interna di ml. 2,70, a piano primo vanoscala d'accesso, disimpegno ripostiglio, tre camere con altezza utile interna variabile da ml. 2,70 a ml. 2,76.

Superfici di pavimento

Piano terra	
Cucina/disbrigo	Mq. 35,55
Ripostiglio	Mq. 3,11
salone	Mq. 26,68
ingresso	Mq. 11,70
Disimpegno	Mq. 4,82
Bagno	Mq. 5,87
ripostiglio	Mq. 5,33
Piano primo	
camera	Mq. 20,70
Camera	Mq. 20,70
ripostiglio	Mq. 3,13
ripostiglio	Mq. 7,68
Disimpegno	Mq. 9,48



Terrazzo	Mq. 30,80
----------	-----------

Mn. 1019 sub. 3 - garage

costruito in adiacenza alla casa colonica sul lato est nell'anno 1987, unico locale con altezza interna di ml. 2.87.

Superfici di pavimento

Piano terra	
Garage	Mq. 24,00

STRUTTURA

Edificio in muratura con fondazioni continue, solai in latero-cemento e parte con travature in legno controsoffittate, travi e scale in c.a.

Tramezzi divisorii in laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio.

Certificato di collaudo statico depositato presso l'Ufficio del Genio civile di Rovigo in data 09-02-1988.

FINITURE

Pavimenti e rivestimenti bagni e cucine in ceramica, rivestimento scale in marmo, serramenti in legno con vetro-camera con scuretti esterni e parte avvolgibili, porte interne in legno tamburato.

IMPIANTI

Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e radiatori in ghisa, impianto idrico sottotraccia alimentato da rete comunale. Non reperite dichiarazioni di conformità

N.B. Nell'abitazione ubicata sud-ovest-nord è presente un elavore per il trasporto al piano primo di persona con handicap.

Mn.1019 sub. 4

Annessi rustici composto da tre corpi di fabbrica :

EDIFICIO A

corpo di fabbrica ubicato ad ovest di remota costruzione composto da due piani fuori terra adibito a stalla, barchessa, deposito con tettoia e servizio a piano terra, con altezza variabile da ml. 2,80 a ml. 7,50 (porzione barchessa), fienile al piano primo accessibile con scala a pioli con altezza interna variabile da ml. 2,45 a ml. 6,50.

Superficie lorda mq. 494,00

STRUTTURA

Edificio in muratura con fondazioni continue, solai in parte con travature in legno e laterizio, manto di copertura in coppi di laterizio.

FINITURE

Pavimenti in battuto di cemento, serramenti in legno e ferro/alluminio

IMPIANTI

Impianto elettrico fuori traccia, non reperita dichiarazione di conformità

EDIFICIO B

corpo di fabbrica centrale ex allevamento avicolo ora adibito a ricovero attrezzi, con appendici sul lato sud adibite a deposito, altezza utile interna di ml. 4,70

Superficie lorda di mq. 1.077,00

STRUTTURA

Edificio in muratura con fondazioni continue, solai in parte con travature in ferro, manto di copertura in eternit

FINITURE

Pavimenti in battuto di cemento, serramenti in legno e ferro

IMPIANTI



Impianto elettrico fuori traccia, non reperita dichiarazione di conformità

EDIFICIO C

corpo di fabbrica ubicato ad est

capannone di unico piano fuori terra adibito ad allevamento avicolo (non ispezionabile all'interno) con altezza utile di ml. 4,00

Superficie lorda di mq. 1.030,00

STRUTTURA

Edificio in muratura con fondazioni continue, solai in parte con travature in ferro, manto di copertura in eternit

FINITURE

Pavimenti in battuto di cemento, serramenti in legno e ferro

IMPIANTI

Impianto elettrico fuori traccia, impianto di riscaldamento con n.3 bruciatori alimentati a Gpl, non reperite dichiarazioni di conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Edificio residenziale Casa colonica PT-1P	sup reale lorda	393,00	1,00	393,00
Sottotetto accessibile ma non abitabile	sup reale lorda	187,00	0,10	18,70
Garage PT	sup reale lorda	27,00	0,40	10,80
Terrazzo	sup reale lorda	30,80	0,15	4,62
				427,12
Annesso rustico stalla/fienile PT-1P EDIFICIO A	sup reale lorda	494,00	1,00	494,00
Annesso rustico ricovero attrezzi PT EDIFICIO B	sup reale lorda	1.077,00	1,00	1.077,00
Annesso rustico allevamento avicolo PT EDIFICIO C	sup reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
				2.601,00

Ambiente: non sono state eseguite indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nel suolo e sottosuolo nonché operazioni di riconfinamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Edificio residenziale

Il sottoscritto C.T.U. ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile au uso residenziale in oggetto, ha eseguito accurata ricerca di mercato, la quale ha prodotto elementi utili all'applicazione del metodo estimativo denominato "Market Comparison Ap-



proach", stima pluriparametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. La ricerca non ha prodotto recenti compravendite, sono stati reperiti immobili, di seguito denominati comparabili, riconducibili al medesimo segmento di mercato posti in offerta e presi a confronto.

Comparabile 01

Immobile a destinazione residenziale sito in via Bugno Comune di Bergantino, libero su tre lati e disposto su tre livelli

Superficie commerciale mq. 159,00

Prezzo in offerta €. 110.000,00

Comparabile 02

Abitazione indipendente limitrofa al centro del Comune di Bergantino disposta su tre livelli

Superficie commerciale mq. 225,00

Prezzo in offerta €. 119.000,00

Comparabile 03

Immobile a destinazione residenziale sito in via Bugno Comune di Bergantino, libero su tre lati e disposto su tre livelli

Superficie commerciale mq. 360,00

Prezzo in offerta €. 150.000,00

Valore marginale unitario determinato €. 530,00/mq.

Mq. 427,12 x €. 530,00= €. 226.373,60

Annessi rustici

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato, analizzato l'attuale mercato immobiliare, vista la non reperibilità di dati utili all'applicazione del metodo estimativo "MCA", si ritiene applicare il metodo estimativo denominato "Cost Approach", procedimento di stima mirato a determinare il valore di ricostruzione eventualmente deprezzato.

EDIFICIO A

Per l'edificio A, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visti recenti capitolati d'appalto per strutture simili, semplici prive di finiture ed impianti fissi, si assume il valore unitario di €. 400,00 mq. comprensivo di qualsiasi onere.

Età dell'edificio anni 80 (presunta) - età media 100 anni

Mq. 494,00 x €. 400,00 = €.197.600,00

€. 197.600,00 (1-80/100) = €. 39.520,00

EDIFICIO B

Per l'edificio B, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visti recenti capitolati d'appalto per strutture simili, si assume il valore unitario di €. 200,00 mq. comprensivo di qualsiasi onere.

Età dell'edificio anni 51 (effettiva) - età media 70 anni

Mq. 1.077,00 x €. 200,00 = €. 215.400,00

€. 215.400 (1-51/70) = €. 58.588,80

EDIFICIO C

Per l'edificio C, viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, visti recenti capitolati d'appalto per strutture simili, si assume il valore unitario di €. 250,00 mq. comprensivo di qualsiasi onere.

Età dell'edificio anni 51 (effettiva) - età media 70 anni

Mq. 1.030,00 x €. 250,00 = €. 257.500,00

€. 257.500 (1-51/70) = €. 70.040,00

I valori espressi si intendono comprensivi dell'incidenza dell'area coperta e scoperta ed al netto dello smaltimento "dell'eternit" presente.



Q 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Sezione del Territorio;
 Agenzia delle Entrate di Rovigo, Sezione Servizio di pubblicità Immobiliare;
 Agenzia delle Entrate di Rovigo;
 Ufficio tecnico di Comune di Bergantino;
 Operatori economici della zona. Conoscenza diretta.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima "MCA"- "COST APPROACH"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio residenziale PT-1P - St	427,12	427,12	€. 226.373,60
Annesso rustico stalla/fienile PT-1P EDIFICIO A	494,00	494,00	€. 39.520,00
Annesso rustico ricovero attrezzi PT EDIFICIO B	1.077,00	1.077,00	€. 58.588,80
Annesso rustico allevamento avicolo PT EDIFICIO C	1.030,00	1.030,00	€. 70.040,00
Stima "MCA"- "COST APPROACH"			€. 394.522,40
Valore complessivo intero			€. 394.522,40
Valore complessivo diritto e quota			€. 394.522,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		3.028,12	€. 394.522,00	€. 394.522,40

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%) €. 59.178,36
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 325.344,04**
 Valore a base d'asta per leggero eccesso **€. 325.500,00**



Data generazione:
11-03-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Pietropolli

ALLEGATI

- 1- VISURE CATASTALI**
- 2- ESTRATTO DI MAPPA**
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI**
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'**
- 5- VISURE IPOTECARIE**
- 6- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- 7- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- 8- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE**
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

