

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Lucrezia Securitisation Srl
con sede in Roma (RM)

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **222/2023 + 2/2024**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**
Custode Giudiziario: **IVG**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N. 2

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



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione posta a nord di un fabbricato trifamiliare a schiera ad uso abitazione elevata ai piani terra e primo con tettoia per ricovero auto in corpo staccato. Il tutto, compresa area scoperta esclusiva, è sito in Comune di Montagnana (PD) Via Alessandro Vittoria n. 8.

Caratteristiche zona: semiperiferica, residenziale a traffico normale.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali ed agricole.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta attualmente occupato da [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///

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 derivanti dalla partecipazione alle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento alla residua porzione del fabbricato trifamiliare.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (attiva) a favore Banca Credito Cooperativo Interprovinciale Veneto Soc. Coop. con sede in Montagnana (PD) contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 06/12/2013 rep. 7459 Pubblico Ufficiale Tribunale di Rovigo, iscritto a Este in data 31/12/2013 ai nn. 6292/877.

Importo totale: € 200.000,00

Importo capitale: € 120.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Lucrezia Securitisation Srl con sede in Roma (RM) contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario del 20/12/2023 rep. n. 3099 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo, trascritto a Este in data 17/01/2024 ai nn. 308/235.

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese scadute: non riscontrate

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

Certificato energetico (allegato all'atto di provenienza degli immobili): in data 07/02/2018 valido fino al 07/02/2028 - a firma del Geom. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova [REDACTED]

Note classe energetica: D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] - propr. 1/1
Proprietario dal 27/12/2022 all'attualità per atto di compravendita a rogito notaio



Todeschini Premuda Andrea di Mestrino (PD) in data 27/12/2022 rep. n. 7507/4786, reg.to a Padova il 12/01/2023 al n. 905 serie 1T e trascritto a Este in data 12/01/2023 ai nn. 193/116.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] - propr. 1/1
Proprietaria dal 08/02/2018 al 27/12/2022 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Todeschini Premuda Andrea di Mestrino (PD) in data 08/02/2018 rep. n. 2393/1367, registrato a Padova il 12/02/2018 al n. 2537 serie 1T, trascritto a Este in data 12/02/2018 ai nn. 904/631.

* * *

[REDACTED] - propr. 1/1
Proprietario dal 02/08/2017 al 08/02/2018 in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti a rogito notaio Maffei Nicola di San Martino di Lupari (PD) in data 02/08/2017 rep. n. 139866/39425, trascritto a Este in data 03/08/2017 ai nn. 4130/2825.

* * *

[REDACTED] - propr. 1/1
Proprietaria dal 15/05/2014 al 08/02/2018 in forza di atto tra vivi cessione immobiliare a seguito di divorzio a rogito notaio Merolla Luigi di Villafranca Padovana (PD) in data 15/05/2014 rep. n. 60/50, trascritto a Este in data 23/05/2014 ai nn. 2166/1571.

* * *

[REDACTED] - propr. 1/1
Proprietario fino al 15/05/2014 per i seguenti atti:

- in parte per cessione di diritti a titolo oneroso del 30/11/2006 rep. n. 67572/19928 notaio Vaudano Fulvio di Padova (PD) trascritto a Este in data 23/12/2006 ai nn. 9342/5417, da potere di [REDACTED]

- in parte per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il 26/11/2003 rep. n. 75/40 Ufficio del Registro, trascritta a Este in data 07/01/2004 ai nn. 117/107, devoluta per testamento (la restante quota è stata attribuita in virtù della medesima successione a [REDACTED] Risulta trascritta in data 26/05/2014 ai nn. 2194/1594 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] nascente da atto notaio Merolla Luigi di Villafranca Padovana (PD) in data 15/05/2014.

* * *

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

Proprietari fino al 26/11/2003 in forza di titolo ultraventennale (relativamente al terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva).

7. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo: n. 8434

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione

Rilascio: 09/11/1973

Identificativo: n. 13269/83

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di ultimazione relativi alla sopraindicata Con. Edi. n. 8434/73 scaduta
Rilascio: 18/01/1984

Identificativo: n. 1425/84

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alla sopraindicata Concessione Edilizia n. 13269/83 del 18/01/1984
Rilascio: 11/09/1984

Identificativo: n. 5557/87

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento
Rilascio: 26/06/1987

Identificativo: prot. n. 15968

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante all'ampliamento di cui alla Con. Edil. n. 5557/87
Rilascio: 20/12/1990

Identificativo: n. 2467/95

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rinnovo e Variante alla Con. Edil. n. 5557/87 per ampliamento fabbricato di civile abitazione
Rilascio: 01/06/1995

N.B.: si rileva che presso l'archivio comunale non risulta reperibile il certificato di abitabilità dell'abitazione in oggetto.

Identificativo: n. 26605/04-19948 – Reg. n. 78

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria
Per lavori: realizzazione tettoia per ricovero auto
Rilascio: 15/10/2015

7.1 CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA:

7.1.1 Quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione:

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie assentite dal Comune di Montagnana (PD), si rileva una sostanziale rispondenza, fatta eccezione per le seguenti difformità:

- differenze del dimensionamento dei locali, nonché modifiche relative alla conformazione del portico, del poggiolo e della terrazza che, non comportando un sostanziale aumento della superficie coperta e del volume della porzione di fabbricato, rientrano nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR n. 380/01 e s.m.i.

Piano terra:

- demolizione di una parete divisoria tra il locale soggiorno e la cucina,
- divisione del soggiorno tramite pannelli rimovibili per la creazione di un vano letto,
- cambio di utilizzo di un locale – da lavanderia a bagno,
- installazione di controsoffitti con conseguente riduzione dell'altezza dei locali – da ml. 2,85 di progetto a ml. 2,73 circa di fatto,
- diversa conformazione del portico d'ingresso

Piano primo:

- riduzione della larghezza della finestra del bagno e sostituzione di una finestra con



una portafinestra nel vano letto comunicante con la terrazza,
- diversa conformazione del poggiolo/terrazza al piano primo (Fg. 42 mapp. 348 sub. 16).

7.1.2 Quanto alla tettoia per ricovero auto in corpo staccato:

Si rileva una riduzione della superficie coperta del manufatto – da mq. 36,00 di progetto a circa mq. 25,00 di fatto.

7.1.3 INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA:

Quanto alle difformità sopraindicate di cui sopra ai punti 7.1.1 e 7.1.2, si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del DPR n. 380/01 e s.m.i., oltre alla rimozione dei pannelli divisorii posti nel soggiorno al piano terra.

Costo complessivo presunto della regolarizzazione = € 8.000,00 circa=inclusi oneri, diritti comunali e spese tecniche (fatta salva una diversa quantificazione al momento dell'intervento).

NOTA BENE:

si segnala che quanto sopraindicato circa la regolarizzazione amministrativa delle difformità e dei relativi costi è da considerarsi piuttosto orientativo potendo essere soggetto a variazioni più o meno significative a seconda delle tariffe del professionista incaricato dall'acquirente per le attività tecniche da eseguirsi, nonché dell'interpretazione, più o meno restrittiva, della normativa vigente da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

In relazione a quest'ultima, si sottolinea infatti che una precisa valutazione del caso urbanistico-edilizio in questione è riservata esclusivamente ai tecnici comunali, che potranno esprimersi definitivamente solo sulla scorta di una idonea richiesta di sanatoria, completa di dettagliati elaborati grafici e fotografici.

7.1.4 CONFORMITA' CATASTALE:

Si rileva una sostanziale rispondenza dello stato di fatto degli immobili alle tre planimetrie catastali ultime in atti, fatta eccezione per le suddette difformità di cui sopra al punto precedente per le quali si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di Rovigo) nell'ambito della sopraindicata regolarizzazione urbanistica da eseguirsi.

Per quanto riguarda l'abitazione, si precisa che per una corretta descrizione (nonché per finalità fiscali), l'aggiornamento della planimetria dovrà comprendere anche l'inserimento del portico, della terrazza e del poggiolo che attualmente risultano rappresentati solo nell'elaborato planimetrico.

Oltre a questo, si segnala la necessità di procedere all'annullamento dell'unità immobiliare già destinata a garage (di cui al Fg. 42 mapp. 348 sub. 5) essendo la stessa da includere nell'abitazione come ingresso/ripostiglio.

Costo presunto della pratica di aggiornamento catastale = € 2.000,00 (fatta salva una diversa valutazione del tecnico incaricato al momento della regolarizzazione).

Descrizione:

abitazione con tettoia in corpo staccato

Porzione posta a nord di fabbricato trifamiliare a schiera ad uso abitazione elevata ai piani terra e primo con tettoia per ricovero auto in corpo staccato. Il tutto, compresa area scoperta esclusiva, è sito in Comune di Montagnana (PD) Via Alessandro Vittoria n. 8.

Composizione dell'unità immobiliare ad uso abitazione:

piano terra:

portico, soggiorno, cucina, vano scala di collegamento al piano primo con ripostiglio sottoscala, ingresso secondario/ripostiglio (attualmente identificato in Catasto come garage) e bagno (ex lavanderia),

piano primo:

n. 3 letto, disimpegno e bagno.



Il tutto oltre ad un'ampia terrazza e ad un poggiolo comunicanti tra loro. A riguardo, si segnala che detto poggiolo include una porzione più precisamente identificata al Catasto Fabbricati Fg. 42 mapp. 348 sub. 13, intestata ad altra ditta non eseguita confinante a sud,

Superficie commerciale = mq. 201,00 circa,

Altezza piano terra = ml. 2.73 circa (al controsoffitto)

Altezza piano primo = ml. 2.73 circa

Struttura:

murature perimetrali e divisori interni in laterizio, strutture orizzontali ed inclinate in laterocemento, manto di copertura in tegole curve di laterizio.

Finiture:

- pareti esterne intonacate e tinteggiate (si rileva qualche localizzato scrostamento dell'intonaco con macchie di umidità sotto la cornice del tetto sul lato est),
- pareti interne adeguatamente intonacate e tinteggiate,
- pavimenti parte in piastre di granito (zona giorno al piano terra e corridoio al piano primo) e parte in parquet di legno (vani letto - zona notte); nei bagni e nell'ingresso/ripostiglio al piano terra: pavimenti in piastrelle ceramiche,
- porte interne in legno tamburato (nel bagno al piano terra: porta scorrevole in vetro satinato decorato),
- serramenti di finestra in legno con vetrocamera e scuri in legno,
- bagni con rivestimenti parietali in ceramica, completi di accessori idrosanitari.

Sono ivi presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento (quest'ultimo con caldaia esterna posta sulla terrazza ed elementi radianti nei locali), le cui funzionalità e rispondenza alla normativa vigente devono essere verificate da tecnici specializzati. Presente l'impianto di climatizzazione.

Area scoperta esclusiva:

totalmente recintata e parzialmente sistemata a verde con piantumazioni, presenta accessi carroia e pedonale sul lato est.

Servitù a favore (esercitata di fatto):

relativa all'utilizzo esclusivo di una porzione di poggiolo al piano primo di mq. 4,00 circa, più precisamente identificata al Catasto Fabbricati Fg. 42 con il mapp. 348 sub. 13 (intestato ad altra ditta non eseguita – vedasi elaborato planimetrico allegato).

Tale servitù si palesa con l'esistenza di una portafinestra di comunicazione tra un vano letto incluso nell'appartamento oggetto di stima e la suddetta porzione di poggiolo intestata ad altra ditta, nonché dalla presenza di un muretto basso posto a divisione del poggiolo medesimo.

Servitù contro:

relativa alla presenza, sull'area di pertinenza dei beni in oggetto, di un contatore dell'acqua comune alle unità immobiliari facenti parte del blocco trifamiliare.

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.)



Immobile	Parametro	S.E.L.	Coeff.	Superf. comm.
Porzione di fabbr. di abitazione	superficie lorda	168,00	1,00	168,00
Portico	superficie lorda	41,00	0,35	14,35
Poggiolo/Terrazza (esclusa porzione Fg. 42 mapp. 348 sub. 13)	superficie lorda	33,00	0,30	9,90
Tettoia in corpo staccato	superficie lorda	25,00	0,35	8,75
		267,00		201,00

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montagnana - PD (*Piano degli Interventi – Variante n. 6 approvata e, in regime di salvaguardia, Variante n. 7 e Variante n. 8 adottate*) l'area di interesse risulta così di seguito classificata:

FG. 42 MAPP. 348:**ZONA B – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (Art. 19), ALL'INTERNO DEL PERIMETRO CENTRO ABITATO.**

Pertanto, valgono gli Artt. 19 e 48 (*quest'ultimo con prescrizioni e vincoli da PAT*) di cui alle N.T.O. della vigente strumentazione urbanistica generale, riportati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la consistenza, la vetustà delle costruzioni, il loro attuale stato di conservazione e di manutenzione, la destinazione dell'area di pertinenza e le limitazioni d'uso di cui sopra al punto 4.1.4.

Della determinazione del valore attuale commerciale dei fabbricati:

Considerato l'attuale andamento delle transazioni immobiliari (*con riferimento alla zona in cui sono ubicati i beni in oggetto*) che a tutt'oggi non consente l'acquisizione di un numero sufficiente di attendibili elementi comparabili derivanti da recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento e, di conseguenza, una corretta applicazione del metodo di stima del confronto (*Market Comparison Approach*), in alternativa, si è ritenuto opportuno adottare il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (**Cost Approach**).

Con tale procedimento di stima 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.

Il metodo del Cost Approach, utilizzato prevalentemente nella stima di immobili con speciali caratteristiche tecniche e funzionali quali: aziende agricole, artigianali ed industriali, è anche applicabile per la valutazione di immobili ad uso abitativo le cui particolari condizioni di limitata appetibilità sul mercato in contesti periferici o artigianali/industriali (*come nel caso di fattispecie*), non consentono, ai fini di una adeguata comparazione con immobili simili, di poter disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti.

Il 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, l'applicazione del procedimento di stima prevede i seguenti adempimenti:



- > stima del costo di ricostruzione **a nuovo** dei fabbricati;
- > stima del costo di ricostruzione a nuovo **deprezzato** delle stesse costruzioni,
- > stima del valore di mercato dell'area pertinenziale edificata.

Della stima del costo di ricostruzione a nuovo dei fabbricati:

Si premette che il costo di ricostruzione a nuovo si riferisce ad un duplicato del tutto identico dei fabbricati oggetto di stima, 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. 1.100,00** 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 a nuovo deprezzato per deterioramento, obsolescenza fisica, funzionale ed economica:

Tale stima viene determinata sinteticamente con l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento così come riportato nella tabella del "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore" con riferimento ai seguenti parametri:

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

Della stima delle aree:

Le aree si valutano in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (*es.: strade, autostrade, ferrovie, canali navigabili, ecc..*), della prevalente caratterizzazione dei luoghi (*es.: zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc...*) nonché delle specifiche condizioni dei terreni, se eventualmente recintati, piantumati, dotati di adeguati accessi carrai e pedonali, ecc.

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

Pertanto, per la stima dell'area in oggetto si è applicata la percentuale del 15% del valore deprezzato dei fabbricati sovrastanti (porzione di fabbricato ad uso abitazione con tettoia in corpo staccato).

8.2 Fonti di informazione:

Comune di Montagnana (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 DEGLI IMMOBILI:

Determinazione del costo di ricostruzione a nuovo:

Immobili	Sup. comm.	€/mq.	Costo di ricostruzione a nuovo
Porzione di fabbricato ad uso abitazione con tettoia per ricovero auto in corpo staccato	201,00	1.100,00	221.100,00

a) stima del costo deprezzato dei fabbricati:

€ 221.100,00 x 0,70* = € 154.770,00

*(coeff. deprezzamento – età: periodo compreso tra 21 e 40 anni, qualità: media, stato: buono)

b) valore dell'area pertinenziale edificata, pari al 15% del costo deprezzato dei fabbricati sovrastanti:

€ 154.770,00 x 15% = € 23.215,50

RIEPILOGO VALORI DI STIMA:

Immobile	Valore intero
a) porzione di fabbricato ad uso abitazione con tettoia per ricovero auto in corpo staccato	€ 154.770,00
b) area pertinenziale edificata	€ 23.215,50
Totale	€ 177.985,50

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.):	€ 26.697,83
Costo di regolarizzazione urbanistica di cui sopra al punto 7.13:	€ 8.000,00
Costo di regolarizzazione catastale di cui sopra al punto 7.1.4:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 141.287,67

Arrotondato ad euro centoquarantaduemila € 142.000,00

ALLEGATI LOTTO N. 2:

- 1) **atto di provenienza**
- 2) **istanza all'Agenzia delle Entrate di Este e 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
- n. 3 planimetrie catastali + elaborato planimetrico ed elenco subalterni

5) documentazione urbanistica

- pratiche edilizie assentite dal Comune di Montagnana (PD)
- certificato di destinazione urbanistica

6) documentazione fotografica

7) tabella "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 ore".

L'Esperto alla stima
Geom. Vanni Cantà

Rovigo, 27 maggio 2024

