

Ing. Michela Sacchetto

Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Tel. 0426 660868 Fax. 0426 349518
C.F. SCCMHL88E41A059W P.IVA 01531830295
e-mail: michela.sacchetto88@gmail.com
P.E.C.: michela.sacchetto@ingpec.eu

Tribunale di Rovigo PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BRISCA SECURITISATION S.R.L.**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **234/2022 + 42/2024**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.09.2024 ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Avv. Guido Previatello**

AGGIORNAMENTO 12.08.2024
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO CINQUE
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' DI BILOCALE AL SECONDO PIANO
E SOTTOTETTO IN COMUNE DI ARQUA' POLESINE (RO)

Esperto alla stima: Ing. Michela Sacchetto
Codice fiscale: SCCMHL88E41A059W
Studio in: Via Milite Ignoto 47 - 45019 Taglio di Po (RO)
Email: michela.sacchetto88@gmail.com
Pec: michela.sacchetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di bilocale posto al secondo piano e sottotetto praticabile facente parte di un complesso condominiale sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 107 int. 4.

Lotto: CINQUE

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180, subalterno 10**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq- totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 202,45.

Confini per la particella 180, subalterno 10: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particella 180 subalterno 7, Ovest particella 180 subalterni 5-11.

- **foglio 13, particella 180, subalterno 12**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq- totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita Euro 202,45.

Confini per la particella 180, subalterno 12: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particella 180 subalterno 7, Ovest particella 180 subalterno 11.

NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA'AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:

Catasto Fabbricati, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180, subalterno 5**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano T-1-2, BCNC (ingresso, vano scala, vano ascensore);
- **foglio 13, particella 180, subalterno 7**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano T, BCNC (area cortiliva).

Catasto Terreni, Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180**, qualità ente urbano, superficie catastale 284 mq.

Confini per la particella 180, ente urbano: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particelle 356- 178, Ovest particella 177.

2. Stato di possesso

L'immobile risulta libero.

3. Prezzo

BENE LIBERO

Valore complessivo Euro € 47.930,00

Valore che si arrotonda ad Euro 48.000,00 (quarantottomila/00)

Beni in **Arquà Polesine (RO)**,
P.zza Umberto I n. 107 int. 4

Lotto: CINQUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA' di bilocale posto al secondo piano e sottotetto praticabile facente parte di un complesso condominiale sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 107 int. 4.



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in P.zza Umberto I n. 107 int. 4, Comune di Arquà Polesine (RO)

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180, subalterno 10**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80 mq- totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 202,45.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 13.12.2022 pratica n. RO0066290 in atti dal 13.12.2022 variazione di toponomastica (n. 66290.1/2022);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 16.12.2006 pratica n. RO0095099 in atti dal 16.12.2006 variazione di classamento (n. 8447.1/2006);
- variazione del 16.12.2005 pratica n. RO0099642 in atti dal 16.12.2005 divisione demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 10891.1/2005).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 1-2-3.

Confini per la particella 180, subalterno 10: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particella 180 subalterno 7, Ovest particella 180 subalterni 5-11.

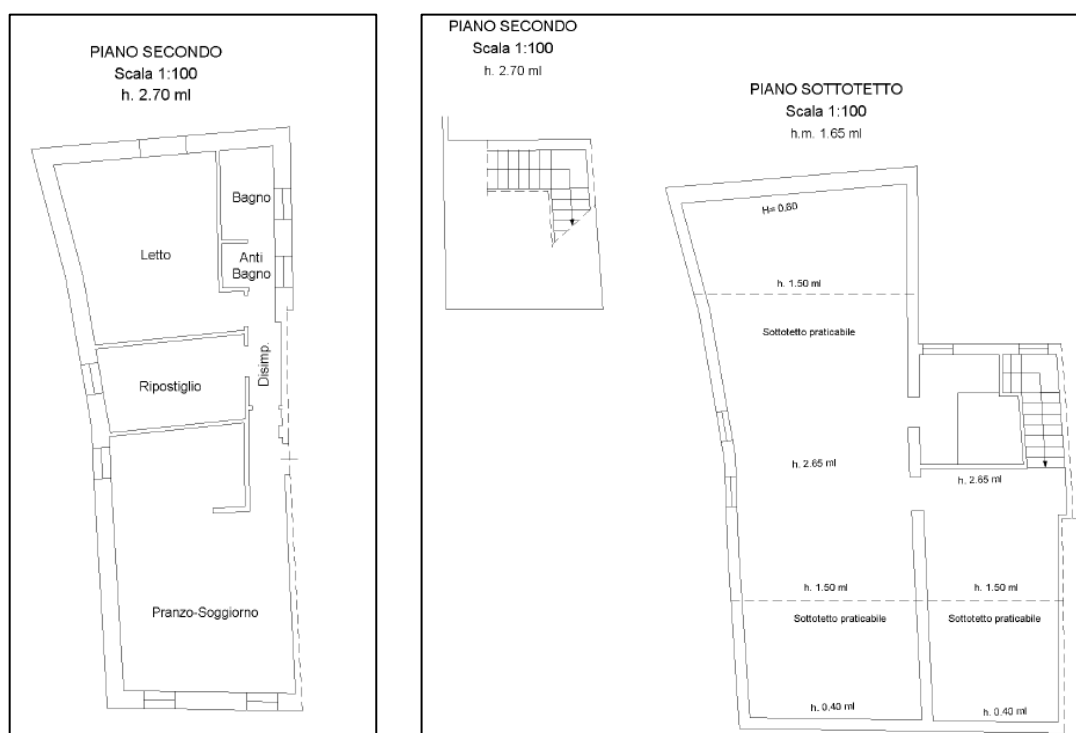
- **foglio 13, particella 180, subalterno 12**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq- totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita Euro 202,45.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 13.12.2022 pratica n. RO0066294 in atti dal 13.12.2022 variazione di toponomastica (n. 66294.1/2022);
- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 16.12.2006 pratica n. RO0095099 in atti dal 16.12.2006 variazione di classamento (n. 8447.1/2006);
- variazione del 16.12.2005 pratica n. RO0099642 in atti dal 16.12.2005 divisione demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 10891.1/2005).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 1-2-3.

Confini per la particella 180, subalterno 12: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particella 180 subalterno 7, Ovest particella 180 subalterno 11.



Planimetria catastale particella 180, subalterni 10 e 12 (riproduzione grafica non in scala)

NELLA VENDITA E' COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI SPETTANZA SULLE PARTI COMUNI E SULLA'AREA COPERTA E SCOPERTA COSI' CENSITI:

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180, subalterno 5**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano T-1-2, BCNC (ingresso, vano scala, vano ascensore).

Derivante da:

- variazione toponomastica del 13.12.2022 pratica n. RO0066279 in atti dal 13.12.2022 variazione di toponomastica (n. 66279.1/2022);
- variazione del 16.12.2005 pratica n. RO0099642 in atti dal 16.12.2005 divisione demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 10891.1/2005).

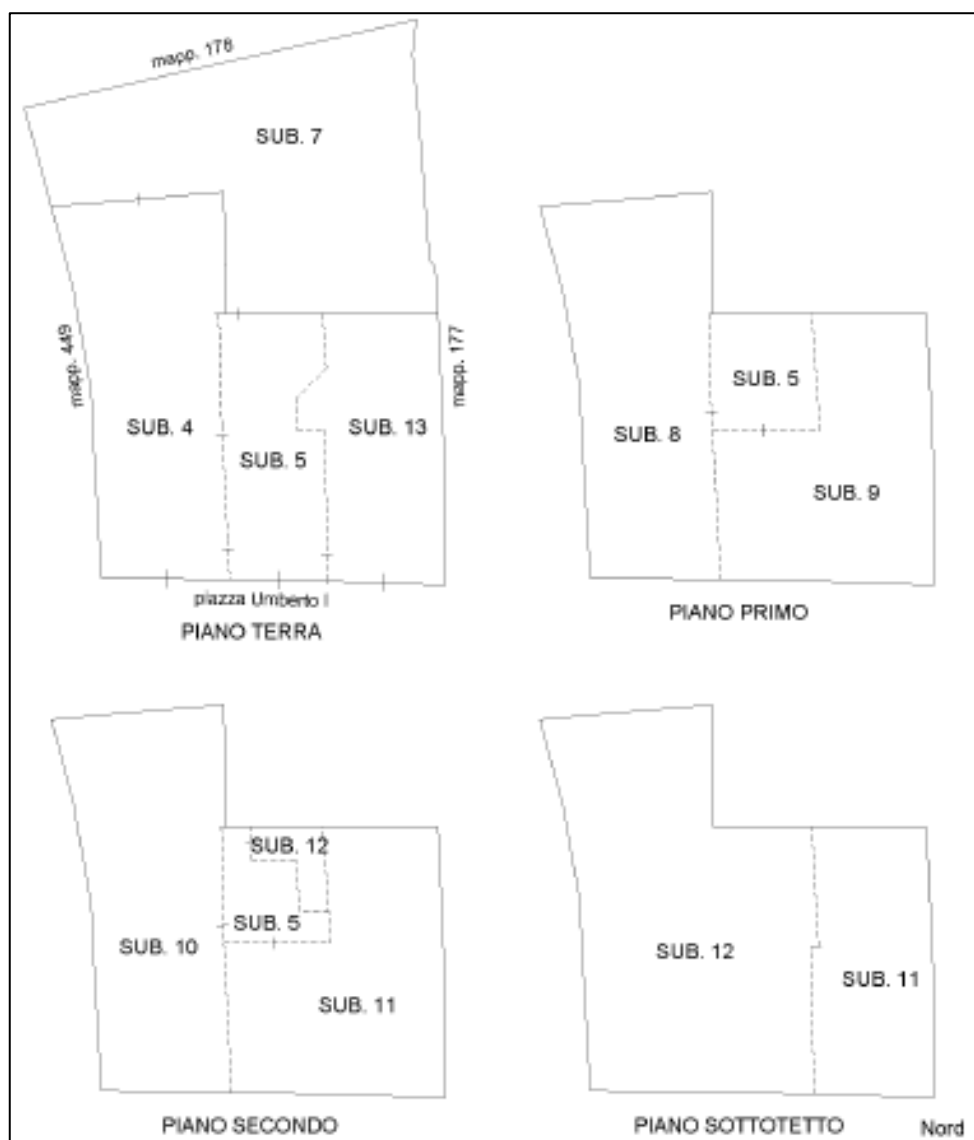
Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 1-2-3.

- **foglio 13, particella 180, subalterno 7**, indirizzo P.zza Umberto I n. 107, piano T, BCNC (area cortiliva).

Derivante da:

- variazione toponomastica del 13.12.2022 pratica n. RO0066281 in atti dal 13.12.2022 variazione di toponomastica (n. 66281.1/2022);
- variazione del 16.12.2005 pratica n. RO0099642 in atti dal 16.12.2005 divisione demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 10891.1/2005).

Note: l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 1-2-3.



Elaborato planimetrico particella 180 (riproduzione grafica non in scala)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Arquà Polesine (RO):

- **foglio 13, particella 180**, qualità ente urbano, superficie catastale 284 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 14.12.2005 pratica n. RO0098857 in atti dal 14.12.2005 (n. 98857.1/2005);
- variazione d'ufficio del 20.06.1988 in atti dal 23.01.1990 (n. 200688);
- impianto meccanografico del 03.11.1971.

Confini per tutto il lotto: Nord P.zza Umberto I, Est particella 449, Sud particelle 356- 178, Ovest particella 177.



Estratto di mappa catastale particella 180 (riproduzione grafica non in scala)

Conformità catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili e sulla scorta delle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio non si sono riscontrate difformità.

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di bilocale posto al secondo piano e sottotetto praticabile facente parte di un complesso condominiale sito in Comune di Arquà Polesine (RO), via P.zza Umberto I n. 107 int. 4.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rovigo, per l'immobile oggetto di valutazione non risultano contratti di locazione e/o comodati d'uso attualmente in essere.

L'Ufficio Anagrafe in data 05.07.2024 ha comunicato che "l'alloggio situato in Piazza Umberto Primo n. 107 int. 4, ad oggi risulta disabitato". Pertanto l'immobile è da ritenersi libero.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Con verifica del 12.08.2024 presso la Conservatoria di Rovigo, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Dalla documentazione ipo-catastale in atti, non risultano trascritte nel ventennio esaminato convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalla documentazione fornita, non risultano atti di asservimento urbanistico nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 11.02.2004 ai nn. RG 1410 – RP 294** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 04.02.2004 al n. 50532/5519.
Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 400.000,00

2. **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo in data 27.01.2006 ai nn. RG 1026 – RP 236** a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00651540585 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 29.12.2005 al n. 62249/7030.
Note: si precisa che tale ipoteca grava erroneamente per la quota 1/1 sui beni comuni non censibili identificati al Catasto Fabbricati, foglio 13, mappale 180, subalterni 5- 7.

3. **Ipoteca in rinnovazione iscritta a Rovigo in data 10.10.2023 ai nn. RG 8301 – RP 1105** a favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede Milano (MI) cf. 00799960158 contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio Castellani di Rovigo in data 04.02.2004 al n. 50532/5519.
Importo ipoteca: € 472.500,00; Importo capitale: € 315.000,00
Note: formalità di riferimento RP 294 del 11.02.2004

4.2.2 Pignoramenti:

4. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 16.01.2023 ai nn. RG 346 – RP 291** a favore di BRISCA SECURITISATION S.R.L. con sede Conegliano (TV) CF. 04880740263 contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 06.12.2022 al n. 2640.

Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava la medesima identificazione catastale attuale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La sottoscritta CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con ispezione ipotecaria in data 12.08.2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Spese condominiali: da quanto riferito da [REDACTED] non sono previste -allo stato- spese condominiali.

Altre informazioni per l'acquirente: in fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura, pertanto sarà da prevedere un rifacimento del tetto, inoltre l'ascensore non è collaudato e non è funzionante. Le spese di tali interventi saranno da ripartire tra i condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 07.02.2017 ad oggi

- [REDACTED] proprietà per 1/1
In forza di atto di mutamento di denominazione sociale a rogito del Notaio Castellani in data 07.02.2017 rep. n. 78247.

Proprietario dal 13.05.2003 ad 07.02.2017

- [REDACTED] proprietà per 1/1
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Castellani di Rovigo (RO) in data 13.05.2003 rep. n. 44571/4882 trascritto a Rovigo in data 11.06.2003 ai nn. RG 5863 – RP 3448.

Proprietario dal 29.05.2001 ad 13.05.2003

- [REDACTED] proprietà 10/72
 - [REDACTED] proprietà 31/72
 - [REDACTED] proprietà 31/72
- In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Merlo di Rovigo (RO) in data 29.05.2001 rep. n. 68483 trascritto a Rovigo in data 21.06.2001 ai nn. RG 5578 – RP 4029.

Proprietario dal 15.06.1997 ad 29.05.2001

- [REDACTED] proprietà 10/72
 - [REDACTED] proprietà 25/72
 - [REDACTED] proprietà 25/72
 - [REDACTED] proprietà 12/72
- In forza di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] trascritta a Rovigo in data 27.06.2001 ai nn. RG 5721 – RP 4123 devoluta per legge.
- Note: si evidenzia che è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 17.02.2023 ai nn. RG 1423 RP 1071.

Proprietario dal 19.02.1992 ad 15.06.1997

- [redacted] proprietà 5/36
- [redacted] proprietà 5/36
- [redacted] proprietà 5/36
- [redacted] proprietà 6/36
- [redacted] proprietà 15/36

In forza di successione in morte di [redacted]

[redacted] deceduto in data [redacted], trascritta a Rovigo in data 27.06.2001 ai nn. RG 5720 – RP 4122 devoluta per legge.

Note: si evidenzia che è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 17.02.2023 ai nn. RG 1424 RP 1072.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire n. 3342/2004

Per lavori: ristrutturazione e cambio d'uso di fabbricato residenziale- commerciale per ricavo di n. 4 unità abitative

Presentata in data 21.10.2003

Rilascio in data 30.01.2004

Numero pratica: DIA n. 3342/A/05

Per lavori: variante al P.C. 3342/04

Presentata in data 23.12.2005 prot. n. 7438

Agibilità rilasciata in data 26.01.2006 prot. n. 7498/05

7.1 Conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato sugli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto alle sopraccitate pratiche edilizie, in particolare negli elaborati grafici risultano rappresentate sul fronte est due finestre nel locale pranzo-soggiorno, in luogo di una sola e due finestre nel locale letto non realizzate. Inoltre, la mancanza della finestra nel locale pranzo-soggiorno non garantisce il soddisfacimento del rapporto aeroregolamentate.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato; dalle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Arquà Polesine un titolo autorizzativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni per l'adeguamento igienico-sanitario. Tale regolarizzazione potrà prevedere:

- o la diminuzione della superficie del locale con ad esempio la realizzazione di una parete attrezzata;
- o l'aumento della superficie finestrata.

Successivamente alle modifiche apportate, ai fini della regolarizzazione catastale, si dovrà presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Rovigo pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Spese di regolarizzazione presunte

Totale spese di regolarizzazione: € 2.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, si formula ampia riserva, atteso che la stessa dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale rispetto a quanto rappresentato prima d'ora dai responsabili dello stesso. Si precisa perciò che le spese indicate sopra, sono indicative e presunte e potrebbero essere diversamente quantificate.

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla sottoscritta dal Comune di Arquà Polesine (RO) prot. n. 5928 del 16.07.2024, è precisato che le particelle 180-119-116-854-956-955-930-931-932-740-739, censite al Catasto Terreni, foglio 13:

- per il piano degli interventi vigente ricadono in “ZONA A - Zona di interesse ambientale” e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente;
- che per la variante n. 3 al Piano degli Interventi, adottata in data 22.04.2024 ricadono in “ZONA A - Zona di interesse ambientale” e le opere di edificazione sono soggette all'artt. 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

Descrizione: **abitazione di economico [A3]** di cui al corpo **A**

Trattasi di bilocale posto al secondo piano e sottotetto abitabile di un complesso condominiale composto da due garage al piano terra, due appartamenti al primo piano, due appartamenti al secondo piano, oltre a sottotetto praticabile. Nella vendita è compresa la quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni in particolare scale e ascensore (non funzionante e non collaudato) ed area esterna esclusiva.

L'appartamento è composto da una zona pranzo- soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio (ad uso camera da letto) e un bagno.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'immobile si trova in discreto stato di manutenzione, sulla parete a nord del locale pranzo-soggiorno sono presenti delle infiltrazioni d'acqua dal soffitto con conseguente scostamento dell'intonaco.

La pavimentazione nella camera da letto e nel ripostiglio è in parquet, mentre nel resto dell'appartamento è in piastrelle di ceramica. Il bagno presenta pavimentazione e pareti piastrellate ed è dotato di sanitari e doccia. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da scuri. Il soffitto è costituito da travi e tavole in legno a vista, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono realizzati sotto traccia, si rileva inoltre che l'immobile è dotato di termosifoni per il riscaldamento e condizionatore per il raffrescamento.

Si rileva la scala di collegamento tra il secondo piano e il sottotetto e lo stesso sottotetto sono allo stato grezzo.

Si evidenzia che durante il sopralluogo si sono rilevate importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura, pertanto si dovrà prevedere il rifacimento della copertura. Inoltre, l'ascensore non è funzionante e non è collaudato. Si precisa che tale spesa sarà da ripartire tra tutti i condomini, l'importo indicativo e presunto per tali lavorazioni è di € 5.500 ad immobile.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Bilocale al secondo piano	Sup. lorda	65,00	1,00	65,00
Sottotetto allo stato grezzo	Sup. lorda	69,00	0,25	17,25
Totale superficie equivalente				82,25

La superficie lorda riportata è stata ricavata dalle misure con scalimetro delle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio-Entrate o dagli elaborati grafici rilasciati dall' Ufficio Tecnico Comunale, o dalle precedenti pratiche amministrative formalizzate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona. Sono state esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare nonché, riferendosi alla conoscenza personale.

Altre fonti di informazione: Catasto di Rovigo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Ufficio Tecnico di Arquà Polesine (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 23.02.2023.

8.2 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto liberi, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona sufficientemente simili ai beni in oggetto con particolare riferimento **alla compravendita trascritta a Rovigo il 13.01.2023 ai nn. RG 323 – RP 273** nonché ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par.4.1.

Il procedimento applicato definisce il valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un possibile insieme di immobili di confronto simili venduti recentemente o offerti in vendita. Il principio su cui si fonda consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il valore di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il valore di immobili simili". La valutazione è riferita alla data della perizia.

8.3 Valutazione corpi

A. Abitazione di tipo economico [A3] €/mq 800,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Corpo A	82,25	800,00	€ 65.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE)	€ - 2.000,00
Spese per il rifacimento del tetto e sistemazione ascensore (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE)	€ - 5.500,00
Spese di sistemazione infiltrazioni sulla parete nord del locale pranzo-soggiorno (SPESE PRESEUNTE E INDICATIVE)	€ - 500,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziar- ria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)	€ - 9.870,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 47.930,00**

Valore dell'immobile € 48.000,00 (quaratottomila/00).

Data 12.08.2024

L'esperto alla stima
Ing. Michela SACCHETTO
(documento firmato digitalmente)

Allegati aggiornati

2. Visure ipotecarie aggiornate al 12.08.2024
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
7. Avvisi alle parti