

# Tribunale di Rovigo

SEZIONE CIVILE

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Rep. gen n. 53/2024

**OLYMPIA SPV S.R.L.**

contro

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.

**18/10/2024**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Marco Pesoli

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Edificio residenziale accostato sito in via G. Stroppe 141, – Badia Pol. (Ro)

Rovigo li 06/08/2024

Esperto alla stima

**ARCHITETTOPAOLOTURRA**

PROJECT S.c.ar.l. Soc. Professionale

Via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo

Telefono 0425 24864

email: [arch.paolo.turra@awn.it](mailto:arch.paolo.turra@awn.it)

(documento firmato digitalmente)



Documentazione ex art. 567 c.p.c.: Completa;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' nei passaggi della successione apertasi il 09/11/1993 e trascritta a Rovigo l'11/07/1994 al n. 3692.

## Beni in Comune di BADIA POLESINE via Stroppe 141

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Edificio residenziale accostato a due piani con area cortiliva e annesso accessorio di pertinenza;



#### Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 500/1000 di [REDACTED]

- Proprietà per 500/1000 di [REDACTED]

#### Intestati al Catasto Fabbricati

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] proprietà per 500/1000 in regime di [REDACTED]

COMUNE DI BADIA POLESINE Sez. Urb. BP:

Foglio 7 Particella 283 Cat. A/4, cl. 3, Cons. vani 5,5, Rendita € 184,63; via Stroppe 141, piano T-1;

Nella vendita sono compresi i pertinenti diritti sull'area coperta e scoperta dell'edificio censita al Catasto Terreni Foglio 7 Particella 283 di 279 mq classificata Ente Urbano, e quant'altro è da ritenersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.



I beni su descritti vengono trasferiti nello stato in cui si trovano, con accessioni, pertinenze, fissi e seminfissi, usi e comunioni, servitù attive e passive e con tutti i diritti ,gli obblighi e le reciproche limitazioni derivanti dalla comproprietà delle parti.

Dati derivanti da: con denuncia di cambiamento n. 10126 presentata in data 14/06/1995 i mappali 283 di 172 mq e n. 722 di 107 mq foglio 7 del C.T. Comune di Badia Polesine sono stati riuniti nel mappale 283 di 279 mq;

Confini: nord particella n. 910, est via Stroppe e part. 506; sud partt. 506 e 75; a ovest partt. 721 e 489 salvo altri più esatti ed attuali;

### **Conformità Catastale**

L'immobile trova sostanziale rispondenza alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Rovigo ad eccezione della zona d'ingresso che ora risulta essere delimitata sul lato destro da una tramezza per il ricavo di un ulteriore vano.

Anche per quanto riportato al successivo paragrafo 7.1 "Conformità Edilizia", tale variazione potrà essere regolarizzata presentando una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio provinciale, Catasto Fabbricati.

*Spese tecniche e diritti catastali presunti € 1.000,00*

(salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; si sviluppa su due piani, terra e primo, ed ha una superficie complessiva lorda di circa 118 mq. Adiacente all'abitazione vi è un annesso ad uso ripostiglio avente una superficie di circa 23 mq suddiviso in due distinti locali con accesso indipendente. La proprietà è costituita anche da uno spazio cortilivo pavimentato che costeggia l'edificio sui lati nord ed ovest.

Il piano terra è composto dal corridoio d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera ad uso disbrigo, antibagno d'ingresso al locale igienico e il vano scala a due rampe che conduce al piano superiore formato da camera da letto doppia, una camera da letto singola un bagno ed un terrazzo diviso per tutta la sua lunghezza dall'adiacente altra proprietà solo da un muretto basso in mattoni facilmente superabile.

Nell'angolo sud-ovest della proprietà, aderente ai confini, è presente un manufatto impiegato come ripostiglio suddiviso in due distinti locali con accesso indipendente.

- Caratteristiche della zona: zona semi-periferica edificata a prevalente carattere residenziale;

- Area urbanistica: Residenziale estensiva di completamento – Zona B2;

- Caratteristiche zone limitrofe: con prevalenza di insediamenti residenziali;

- Servizi offerti dalla zona: in zona sono presenti attività commerciali .

## **3. STATO DI POSSESSO**

I debitori risiedono nell'immobile con la XXXXXXXXXX



#### 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 rilevati;

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati;

4.1.3 Altre limitazioni d'uso: non conosciute;

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come disposto nell'ordinanza di vendita:

4.2.1 **Iscrizioni:** - **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 20/03/2006 ai nn. 3203 RG / 762 RP**

a favore di **BANCA PER LA CASA SPA** con sede a Milano CF 13263030150 contro [REDACTED]  
[REDACTED] come sopra identificati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Berlini Claudio di Legnago del 07/03/2006 rep. 15748/7860; gravante sulla quota proprietà di 1/2 ciascuno in [REDACTED] dell'immobile in oggetto;  
Importo ipoteca: € 210.000,00 - Importo capitale: € 105.000,00;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo il 03/07/2019 ai nn. 5675 RG / 821 RP**

a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONI** con sede a Roma CF 13756881002 contro [REDACTED] come sopra identificato, derivante da ipoteca conc. Amministrativa / riscossioni - ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 02/07/2019 rep. 1095/9919; gravante sulla quota di 500/1000 di proprietà in [REDACTED] dell'immobile in oggetto più altri;  
Importo ipoteca: € 82.145,38.141,36 - Importo capitale: € 41.072,69;

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento trascritto a Rovigo il 22/04/2024 ai nn. 3320 RG / 2447 RP**

a favore di **OLYMPIA SPV SRL.** con sede a Conegliano (Tv) CF 05256490268 contro [REDACTED]  
[REDACTED] come sopra identificati per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Atto Giudiziario del Tribunale di Rovigo del 05/03/2024 Rep. n. 703, gravante sugli immobili in oggetto;

4.2.3 **Altre trascrizioni:** nessuna rilevata.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON QUANTIFICABILI;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** / / /

**Millesimi di proprietà:** / / / ;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'abitazione si sviluppa su due piani e l'attuale conformazione non ha i requisiti di accessibilità da persona con limitate capacità motorie ma consente l'adeguamento degli spazi costruiti con specifici interventi edilizi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati;

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON REDATTA;

**Indice di prestazione energetica:** DA DETERMINARE;

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** / / /

**Avvertenze ulteriori:**

- L'edificio è stato realizzato antecedentemente alle più recenti normative antisismiche;



- non è stato possibile verificare la conformità, efficienza e completezza degli impianti tecnologici che dovranno essere opportunamente controllati da ditta specializzata;
- non è stato possibile effettuare verifiche puntuali sull'area cortiliva ed i confini di proprietà;
- le utenze di luce acqua e gas al momento del sopralluogo erano attive;
- non è stato possibile eseguire accertamenti sulle strutture portanti e sul manto di copertura;
- nelle stanze site al piano superiore e nel bagno, sono presenti macchie di muffa probabilmente derivanti da ponti termici e cattivo isolamento delle strutture;
- il manufatto accessorio è ricoperto da lastre di eternit che dovranno essere bonificate e sostituite;
- la divisione tra il terrazzo di pertinenza e quello dell'adiacente proprietà è costituito da un muretto basso facilmente scavalcabile.

Di tutti questi aspetti se ne è tenuto conto nella valorizzazione finale. Qualora emergano vizi o difetti qui non evidenziati, si intendono compensati con l'abbattimento della stima del 15% come determinato nel successivo paragrafo 8.4.

## 6. PROPRIETA' nel ventennio

- A [REDACTED] come sopra identificati la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di [REDACTED] è pervenuta con atto di compravendita ai rogiti del notaio Berlini Claudio di Legnago (Vr) in data 07/03/2006 rep. n. 15.747/7.859, trascritto a Rovigo il 20/03/2006 ai nn. 3202/1787 da potere di [REDACTED] detentore della quota di 1/1 di piena proprietà;
- a [REDACTED] la quota di piena proprietà di 1/1 è pervenuta per Dichiarazione di Successione devoluta per legge, per morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], proprietaria della quota di 1/1 dell'immobile in oggetto che ha disposto delle sue sostanze con testamento pubblico inserito con verbale in data 07/03/2005 rep. n. 81.147 del notaio Wurzer di Badia Polesine, presentata all'Ufficio del Registro di Badia Pol. il 28/09/2005 n. 363 vol. 163, trascritta a Rovigo il 14/02/2006 ai nn. 1667/959;
- l'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] è avvenuta con atto del notaio Berlini Claudio in data 07/03/2006 rep. 15.747/7.859 trascritta a Rovigo il 20/03/2006 ai nn. 3201/1786;
- a [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è ad essa pervenuta in virtù di Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Badia Polesine il 06/04/1994 n. 81 vol. 152 trascritta a Rovigo il 11/07/1994 R.G. n. 5072 R.P. n. 3692;

**N.B.: si precisa che alla data attuale non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Premesso che l'impianto originario del fabbricato è stato dichiarato antecedente al 1 settembre 1967 e non è stata individuata la specifica pratica autorizzativa, a seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec al protocollo del Comune di Badia Polesine in data 05/06/2024, il successivo 20 giugno venivano prodotte le seguenti pratiche:



**- Concessione Edilizia n. 279/77 prot. 8838 rilasciata il 05/05/1978;**

Intestata a [REDACTED]

per lavori di ristrutturazione e modifica prospetti fabbricato ad uso civile abitazione;

**- Concessione Edilizia n. 210/85 prot. 6335 rilasciata il 03/10/1985;**

Intestata a [REDACTED]

per lavori di variante alla C.E. n. 279/77 del 05/05/78

**- Concessione Edilizia n. 114/86 prot. 3257/6901 rilasciata il 16/07/1986;**

Intestata a [REDACTED]

per lavori di seconda variante alla C.E. n. 210/85 del 03/10/1985;

**- Certificato di Agibilità prot. 12136 prat. 279/77, 210/85, 114/86 in data 17/12/1986;**

lavori iniziati il 20/05/1978 e ultimati il 09/09/1986;

**- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1205 prot. 12017 del 07/01/1993;**

Intestata a [REDACTED] in qualità di comproprietario;

per lavori di costruzione focolare, ripostiglio, cantina

**- Concessione Edilizia in sanatoria n. 39 prot. 2264 del 21/12/1995;**

Intestata a [REDACTED]

per lavori di costruzione fabbricato accessorio alla residenza.

## 7.1 CONFORMITA' EDILIZIA

La conformazione attuale degli immobili trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale e con particolare riferimento ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 114/86 – seconda variante – ad eccezione:

- **abitazione:** dell'apertura di comunicazione tra soggiorno/pranzo e corridoio d'ingresso che è stata ampliata e dell'angolo cottura che è stato ridotto per il ricavo di un antibagno con conseguente demolizione parziale della parete di divisione tra soggiorno/pranzo e la stessa zona cottura;

- **annesso ripostiglio posto sul retro:** lo spazio interno della più ampia porzione a pianta rettangolare non è più ripartito con tramezzature in tre locali come originariamente autorizzato, ma è costituito da un'unica stanza fornita di larga apertura chiusa da basculante sul lato nord-ovest e accesso pedonale protetto da una porta sul fronte nord-est.

*Regolarizzabili mediante:*

Valutate le normative vigenti, le variazioni rilevate potranno essere regolarizzate predisponendo una pratica in accertamento di conformità che comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa.

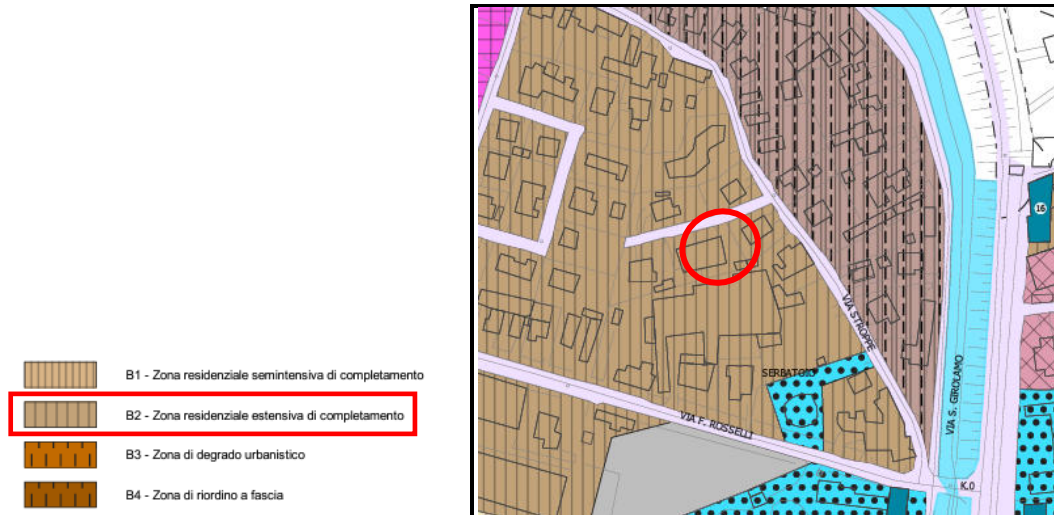
- *Spese di regolarizzazione presunte, comprese prestazioni professionali ed oneri amministrativi: € 4.000,00 (salvo diversa quantificazione al momento della regolarizzazione)*

## 7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo il vigente Piano degli Interventi l'immobile in oggetto ricade in Zona B2 – Residenziale di completamento (art. 25 delle NTO).



- *Immobilie soggetto a convenzione: NO;*
- *Immobilie sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO*
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: NO;*
- *Dichiarazione di conformità con il P.I. : SI*



## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967; si sviluppa su due piani, terra e primo, ed ha una superficie complessiva lorda di circa 118 mq. Adiacente all'abitazione vi è un annesso ad uso ripostiglio avente una superficie di circa 23 mq suddiviso in due distinti locali con accesso indipendente. La proprietà è costituita anche da uno spazio cortilivo pavimentato che costeggia l'edificio sui lati nord-est e nord-ovest.

Il piano terra è composto da: corridoio d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera ad uso disbrigo, antibagno d'ingresso al locale igienico e il vano scala a due rampe che conduce al piano superiore formato da camera da letto doppia, una camera da letto singola un bagno ed un terrazzo diviso per tutta la sua lunghezza dall'adiacente altra proprietà solo da un muretto basso in mattoni facilmente superabile.

Le finiture sono di medio livello; i pavimenti delle stanze al piano terra sono in piastrelle di ceramica, mentre quelli delle camere del piano superiore sono in laminato di pvc finto legno; sempre in ceramica invece quello del bagno ed in gres quello del terrazzo.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetrocamera, protetti da tapparelle avvolgibili in pvc, e le porte interne sono di tipo tradizionale in legno tamburato con pannellature impiallacciate in legno.

Sempre al piano superiore si evidenzia la presenza di muffa in alcuni punti delle pareti e del solaio dovuta ad evidenti ponti termici.

Gli impianti tecnologici che allestiscono l'immobile sono sottotraccia del tipo tradizionale. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale posta nell'angolo cottura.

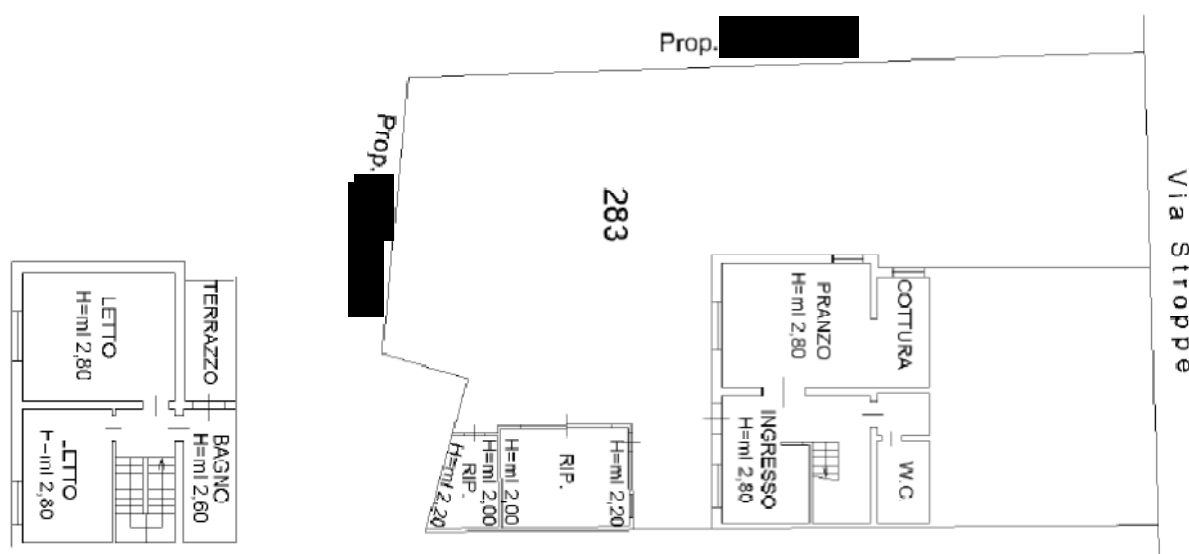
La conformità completezza ed efficienza degli impianti che allestiscono l'immobile dovrà essere verificata da ditta specializzata.



L'area cortiliva che costeggia l'abitazione è pavimentata con masselli autobloccanti e delimitata sui fronti nord-est e nord-ovest da siepe ed alberature ed è chiusa sulla pubblica via con un portone in acciaio ad una anta scorrevole.

Nell'angolo sud-ovest della proprietà, aderente ai confini, è presente un manufatto impiegato come ripostiglio suddiviso in due distinti locali con accesso indipendente.

*Riproduzione grafica non in scala*



*Pianta piano primo*

*Pianta piano terra con area esterna*

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>A</b>	Piano terra	Superficie lorda	Circa 61,30	1,00	61,30
	Piano primo	Superficie lorda	Circa 54,50	1,00	54,50
	Terrazzo	Superficie lorda	Circa 6,60	0,35	2,31
	Annesso ripostiglio	Superficie lorda	Circa 23,00	0,50	11,50
	<b>TOTALE SUPERFICI</b>			<b>Circa 145,40</b>	





## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**8.1 Criterio di stima:** La valutazione dei cespiti è stata eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (nel caso specifico: Comparabile A, Comparabile B, Comparabile C).

Vista la particolare conformazione del "Subject" e quindi della proprietà da valutare, per la quale non sono stati reperiti sul mercato locale contesti simili, per la stima che segue, sono stati presi come comparabili tre immobili a destinazione residenziale con caratteristiche tipologiche simili ma ambiti differenti in modo da "mediare" i tre relativi valori acquisiti come da prassi estimativa.

I comparabili acquisiti sono così identificati:

- Comparabile A: compravenduto il 21/12/2023 con atto del notaio Morena Giovanna di Rovigo rep. n. 27.759 per un valore di € 107.000,00 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. BP Foglio 7 Particella 648 subb 9 (abitazione) e 11 (box auto e area scoperta), sita in via Arte dei Burchieri n. ██████ collocata al primo piano di edificio bifamiliare, con garage ed area scoperta di pertinenza esclusiva;

- Comparabile B: compravenduto il 10/05/2023 con atto del notaio Morena Giovanna di Rovigo rep. n. 25.540 per un valore di € 185.000,00 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. BP Foglio 7 Particella 412, abitazione sita in via Fratelli Rosselli costituita da piano terra e primo con area cortiliva di pertinenza esclusiva;

- Comparabile C: compravenduto il 22/08/2022 con atto del notaio Morena Giovanna di Rovigo rep. n. 23.124 per un valore di € 115.000,00 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Badia Polesine Sez. BP Foglio 7 Particella 289 sub 5 graffato a Particella 615 subb 4 e 5, abitazione sita in via XXIV Maggio n. ██████ costituita da piano terra e primo con garage, magazzino ed area cortiliva di pertinenza esclusiva.

## 8.2 Fonti di informazione

Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore; è stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.



### 8.3 Valutazione corpi

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	107.000,00	185.000,00	115.000,00	Incongnita
Data DAT (mesi)	7	12	23	0
Superficie catastale (mq)	148,00	259,00	147,00	130,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	11,00	0,00	0,00	6,56
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	33,00	22,00
Autorimessa BOX (mq)	18,00	0,00	28,00	0,00
Altre superfici (mq posto auto scoperto)	15,00	35,00	15,00	30,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	2	2

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,350
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(posto auto scoperto)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificab)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	165,35
SUP commerciale comparabile B	269,50
SUP commerciale comparabile C	182,00
SUP commerciale subject	152,30

4.Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	647,11
Prezzo medio comparabile B	686,46
Prezzo medio comparabile C	631,87
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	631,87

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-222,92	-385,42	-239,58
p(SUP) (€/mq)	631,87	631,87	631,87
p(BAL) (€/mq)	221,15	221,15	221,15
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	221,15	221,15	221,15
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	315,93	315,93	315,93
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	315,93	315,93	315,93
p(posto auto scoperto)/p(SUP)	189,56	189,56	189,56
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	1.059,41	1.850,00	1.150,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00	0,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00	0,00



6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	107.000,00	185.000,00	115.000,00
DAT (€)	1.560,42	4.625,00	5.510,42
SUP (€)	-11.373,63	-81.510,99	-10.741,76
BAL (€)	0,00	0,00	0,00
TER (€)	-981,92	1.450,77	1.450,77
CAN (€)	6.950,55	6.950,55	-3.475,27
BOX (€)	-5.686,81	0,00	-8.846,15
posto auto scopert (€)	2.843,41	-947,80	2.843,41
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	-1.059,41	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	0,00	0,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>99.252,60</b>	<b>115.567,53</b>	<b>101.741,41</b>
PREZZI CORRETTI	99.252,60	115.567,53	101.741,41
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
<b>VALORE ATTESO</b>	<b>€ 105.520,51</b>		

Valore complessivo dell'immobile

€ 105.520,51

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia da vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese, come da disposizione del G.E.	- € 15.828,08
Spese presunte di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	- € 5.000,00

Valore complessivo diritto e quota al netto delle decurtazioni

€ 84.692,43

**Prezzo di vendita arrotondato nello stato in cui si trova: € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00);**

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo lì 06/08/2024

L'esperto  
arch. Paolo Turra



#### Allegati:

- A –Atto di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia titoli edilizi;
- E - documentazione fotografica.

