

---

**Tribunale di Rovigo**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

**dell'impresa individuale** [REDACTED]

con sede legale in Occhiobello (RO), frazione  
Santa Maria Maddalena, Via Eridania n.90/B

N° Gen. Rep. **19/2022 R.F.**

Giudice Delegato:

**Dott.ssa** [REDACTED]

Curatore:

**Dott.** [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01**

**Complesso edilizio ad uso opificio industriale con accessori ed  
area di pertinenza, sito in Comune di Occhiobello, frazione Santa  
Maria Maddalena, Via Eridania nn.90/A e 90/B**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

Geom. Loris Baldachini



Beni in Comune di **Occhiobello (RO), frazione Santa Maria Maddalena,  
Via Eridania nn. 90/A e 90/B**

## Lotto: 01

**complesso edilizio ad uso opificio industriale con accessori, area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Occhiobello, frazione Santa Maria Maddalena, Via Eridania n.90/A e 90/B.**

**Quota e tipologia del diritto:**

**piena ed esclusiva proprietà (1/1)** di [REDACTED], nata a Pola (PL) il 22/01/1945  
c.f.: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

**DESCRIZIONE CATASTALE:** COMUNE DI OCCHIOBELLO

CATASTO FABBRICATI -

con intestazione [REDACTED], nata in Iugoslavia (EE) il 22/01/1945

c.f. [REDACTED]

Foglio 21, particelle n.:

**213 sub.1**, Via Eridania, piano T.1, categoria A/3, cl.2, vani 4,5 – RC€244,03

**213 sub.2**, Via Eridania, piano T.1, categoria A/10, cl.1, vani 10,5 – RC€2.087,78

**213 sub.4**, Via Eridania, piano T., categoria D/1, RC€7.127,11 (*già mapp. 213 sub.3 – 228 sub.1 – 232 – 405 -406*)

con intestazione [REDACTED] nata a Pola (PL) il 22.01.1945 c.f.: [REDACTED]

Foglio 21, particella n.:

**212**, Via Eridania, piano T-1, categoria D/1, RC€7.829,49

CATASTO TERRENI, Foglio 21, particelle nn.:

**213** di Ha 0.77.26, ente urbano

**212** di Ha 0.73.74, ente urbano



Confini: strada pubblica (Via Eridania), ragioni [REDACTED]  
[REDACTED] salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, fatta eccezione per lievi modifiche che non incidono nella determinazione del classamento catastale, nonché per alcuni manufatti esterni, non autorizzati e da ridurre in pristino stato. Si evidenzia altresì che la mappa del Catasto Terreni non è aggiornata.

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

Il complesso è composto da palazzina uffici e abitazione su due piani fuori terra e da capannoni e accessori con tettoia di collegamento, insistenti su area di pertinenza esclusiva

**Caratteristiche zona:** la frazione di Santa Maria Maddalena del Comune di Occhiobello si caratterizza per l'ottima ubicazione in riferimento alle principali arterie stradali ed al vicino svincolo autostradale, nonché per la consolidata presenza di insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali

**Area urbanistica:** insediamenti produttivi

**Importanti centri limitrofi:** ///

**Caratteristiche zone limitrofe:** attività terziarie e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** ///

**Attrazioni storiche:** ///

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. 16 , casello autostrada A13

**Servizi offerti dalla zona:** alberghi, banche, attività commerciali varie

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il complesso è nella libera disponibilità della procedura.

## 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 rilevate

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* non rilevati

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

L'immobile di cui alla particella 232 è gravato da servitù di non edificazione in base all'atto in data 22/09/1972 Rep.n.2918 del notaio [REDACTED] di Rovigo, registrato a Rovigo il 29/09/1972 n.1992 vol.215 mod.I, trascritto il 13/10/1972 nn.4086/1410.



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:****4.2.1 Iscrizioni:****- Ipoteca volontaria (perenta) iscritta a Rovigo in data 20/05/1992 ai nn. 4268/603**

a favore dell' [REDACTED] con sede in Verona ed a carico [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo– per atto del notaio [REDACTED] di Rovigo in data 18/05/1992 Rep.n.50.881,  
Importo ipoteca Lire 1.500.000.000  
Importo capitale Lire 600.000.000  
durata anni 5; tasso interesse annuo 13,40%;  
con annotazione di quietanza e conferma eseguita il 03/07/1992 nn.5407/684

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 con fabbricati di cui alle den.41/84, 42/84 e 43/84 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**- Ipoteca volontaria (perenta) iscritta a Rovigo in data 11/06/1999 ai nn. 4892/988**

a favore della [REDACTED] con sede in Padova (dom.ipot. eletto in [REDACTED]) ed a carico [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio [REDACTED] di Occhiobello in data 08/06/1999 Rep.n.50.151  
Importo ipoteca Lire 900.000.000  
Importo capitale Lire 450.000.000  
durata anni 7; tasso interesse annuo 4,34%;

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 con fabbricati di cui alle den.41/84, 42/84 e 43/84 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**- Ipoteca volontaria (attiva) iscritta a Rovigo in data 12/12/2006 ai nn. 14972/3724**

a favore della [REDACTED] con sede in Padova (dom.ipot. eletto in [REDACTED]) ed a carico [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio [REDACTED] di Occhiobello in data 05/12/2006 Rep.n.69.524/10156  
Importo ipoteca Euro 1.200.000,00  
Importo capitale Euro 600.000,00  
durata anni 7; tasso interesse annuo 5,327%

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**- Ipoteca giudiziale (attiva) iscritta a Rovigo in data 14/03/2011 ai nn. 2552/452**

a favore della [REDACTED] con sede in Padova ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Rovigo in data 02/03/2011 Rep.n. 285/2011,  
Importo ipoteca €.225.000,00  
Importo capitale €.197.296,70

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*





**- Ipoteca giudiziale (attiva) iscritta a Rovigo in data 06/04/2011 ai nn. 3432/616**

a favore di [REDACTED] con sede in Bologna (dom.ipot. eletto c/o Avv [REDACTED]  
di [REDACTED] ed a carico [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto  
del Tribunale di Rovigo in data 06/05/2010 Rep.n. 345,  
Importo ipoteca €.330.000,00  
Importo capitale €.222.843,96

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**- Ipoteca giudiziale (attiva) iscritta a Rovigo in data 06/04/2011 ai nn. 3450/625**

a favore della [REDACTED] con sede in Roma ed a carico [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo per atto del Tribunale di Ferrara in data 18/03/2011  
Rep.n. 535  
Importo ipoteca €.200.000,00  
Importo capitale €.179.470,81

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**4.2.2 Pignoramenti: III****- Pignoramento trascritto a Rovigo in data 11/10/2011 ai nn. 9278/5843**

a favore della [REDACTED] con sede in Padova ed a carico [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale  
Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 05/10/2011 Rep.n.2142/2011

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**- Pignoramento trascritto a Rovigo in data 14/10/2011 ai nn. 9344/5888**

a favore della [REDACTED] con sede in Roma ed a carico [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario del  
Tribunale di Rovigo in data 22/09/2011 Rep.n.2035,

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*

**4.2.3 Altre trascrizioni:****- Decreto di ammissione a concordato preventivo trascritto a Rovigo in data 04/01/2012 ai nn. 147/105, a favore**

[REDACTED] ed a carico [REDACTED] per atto del Tribunale di  
Rovigo in data 07/11/2011 Rep.n.1851

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 213 sub.1, 213 sub.2, 213 sub.3 - 228 sub.1 - 232 - 405 - 406 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 213, 228, 232, 405, 406 (attualmente mapp.213 e relativi subalterni)*



- **vincolo di destinazione ex art.2645 ter cod.civ., trascritto a Rovigo in data 07/06/2017 ai nn. 4589/3116**

a carico [REDACTED] e a vantaggio della procedura concordataria, per atto del notaio [REDACTED] di Ferrara in data 05/06/2017 Rep.n.76318/21909

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Foglio 21 mapp. 212*

- **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo in data 27/06/2022 ai nn. 5372/3879**

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico [REDACTED] per atto del Tribunale di Rovigo in data 31/03/2022 Rep.n. 1376

*nota: si riferisce agli immobili in Occhiobello, Catasto Fabbricati Foglio 21 mapp. 212, 213 sub.4, 213 sub.1, 213 sub.2 e Catasto Terreni Foglio 21 mapp. 212 e 213*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non conosciute

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

**Millesimi di proprietà:** ///

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non verificata

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ///

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

### Avvertenze ulteriori:

Si segnala che:

- la zona in cui trovasi l'immobile è stata interessata dagli eventi sismici del 2012;
- i fabbricati non sono conformi alle vigenti normative antisismiche;
- non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche;
- è presente materiale soggetto a trattamento e bonifica speciali;
- i confini esistenti di fatto appaiono non essere corrispondenti alle risultanze catastali;
- non sono state prodotte le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'attestazione di prestazione energetica;
- è presente una cabina per la trasformazione di energia elettrica, apparentemente in uso anche a terzi, non rappresentata in catasto;
- sono presenti infiltrazioni di acqua piovana e segni di umidità diffusa.

Di tali circostanze è stato tenuto forfetariamente conto nella valutazione che segue.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A data antecedente il ventennio, gli immobili in oggetto erano di piena ed esclusiva proprietà del sig.:

[REDACTED] nato a Finale Emilia il 28/07/1917;

- per successione legittima del sig. [REDACTED] deceduto a Ferrara il 16/01/1978, denuncia n.39 vol. 140 Ufficio del Registro di Castelmasa, trascritta a Rovigo il 02/12/1978 nn.6460/5064, la proprietà passa a:

[REDACTED], nata a Pola (PL) il 22/01/1945, per quota 1/2, e [REDACTED] nata a Pola il 15/02/1922, per quota 1/2,



- per atto di divisione in data 26/06/1984 Rep.n.23308 del notaio [REDACTED] di Rovigo, registrato a Rovigo il 13/07/1984 n.1684 serie 1, trascritto a Rovigo il 25/07/1984 nn.5508/4240, i beni in oggetto sono stati assegnati a:

[REDACTED], nata a Pola (PL) il 22/01/1945, quanto alla piena proprietà del fabbricato con area di pertinenza in Occhiobello, Foglio 21 mapp.213  
(già mapp. 213, 228, 232, 405, 406 del Foglio 21 Catasto Terreni, con fabbricati di cui alle den.41/84, 42/84 e 43/84 )

[REDACTED] nata a Pola il 15/02/1922, quanto alla piena proprietà del fabbricato con area di pertinenza in Occhiobello, Foglio 21 mapp.212  
(già mapp. 212 e 214 del Foglio 21 Catasto Terreni, con fabbricato di cui alla den.44/84 )

- seguito della successione legittima della sig.ra [REDACTED] deceduta il 09/08/2012 (den. 2356 vol.9990/13 Ufficio del Registro di Ferrara, trascritta a Rovigo il 24//10/2013 nn.7143/4725), anche il fabbricato con area di pertinenza in Occhiobello, Foglio 21 mapp.212, divenne di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra:

[REDACTED], nata a Pola (PL) il 22/01/1945 c.f.: [REDACTED]  
proprietaria per 1/1 di tutti i beni immobili in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'esito dell'istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Occhiobello risulta che il complesso edilizio in oggetto è stato costruito usufruendo dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n.9/1968 del 13/02/1968, cui ha fatto seguito la licenza di abitabilità n.9 del 20.12.1968;
- licenza edilizia n. 176/103 del 18/12/1976, cui ha fatto seguito la licenza di abitabilità n. 176/103 del 20.02.1982;
- licenza edilizia n.36/72 del 26/08/1972 e variante n.6033/79 pratica 73/79 del 19/04/1980 (con licenza di agibilità prat.73/79 del 20.02.1982);
- licenza edilizia n.40 prot. 5100 del 14/06/1974 e variante n.6032/80 pratica 74/80 del 19/04/1980 alle quali è seguito il certificato di agibilità in data 20/02/1982 pratica n.74;
- concessione edilizia n.100/1997 del 20/12/1997 e relativo permesso di agibilità n.40/1998 del 27/08/1998.

### 7.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto trova sostanziale rispondenza ai titoli edilizi suindicati, fatta eccezione per quanto segue:

- lievi differenze di quote di misura sia interne che esterne;
- diverse partizioni interne;
- presenza di alcune superfetazioni non autorizzate.



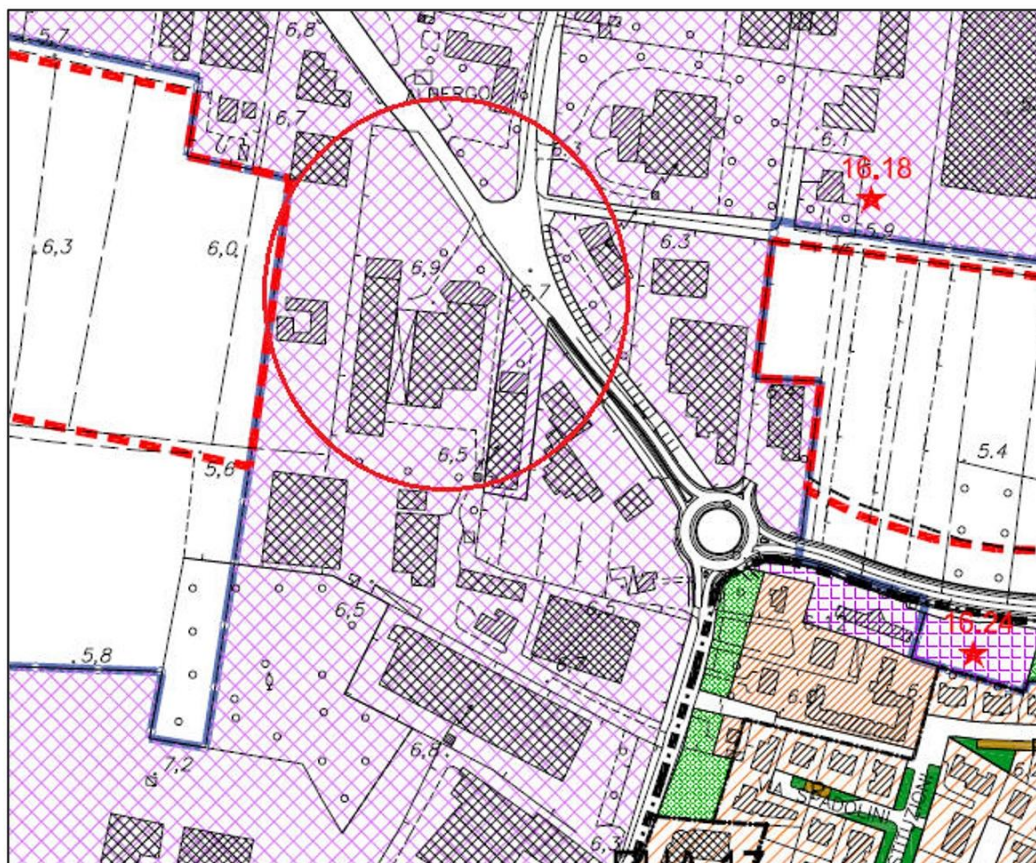


Specificando che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia relativa all'intero complesso, in via del tutto indicativa si presume che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per la rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili, ammonti a circa **€ 10.000,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Il complesso edilizio in oggetto ricade in zona classificata dallo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) quale Zona D1A - Produttiva di completamento Inseadimento attività commerciali al dettaglio (LR 50/2012).

Le disposizioni delle Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi operanti in tale zona risultano indicate in dettaglio nel certificato di destinazione urbanistica allegato.



Zona D1A - Produttiva di completamento







## Rapporto di stima Fallimentare –R.F. n. 19 / 2022 – Lotto n.1

adeguare, comprendente un locale ad uso deposito di circa mq.1838 ed alcuni magazzini ai piani terra (mq.106) e primo (mq.106) allo stato grezzo (privi di intonaco, pavimenti, impianti), con tettoia in struttura metallica di mq.636, insistente su area pertinenziale avente superficie catastale di mq.7374 (compreso il sedime del fabbricato):

La copertura dell'intero complesso è in lastre di fibro – cemento (tipo Eternit), e in parte con lastre metalliche.

Le condizioni del complesso edilizio possono essere definite precarie in relazione alla relativa vetustà e alla necessità di interventi di manutenzione, attesa la sussistenza di infiltrazioni di acqua piovana, di umidità varia e dei verosimili dissesti strutturali verificatisi in occasione del sisma del 2012.

L'area scoperta è asfaltata e sistemata a percorsi e spazi di manovra

Esiste qualche zona sistemata a verde ed appare sussistere servitù passiva di elettrodotto lungo il confine sud.

Si segnala che i confini in loco possono differire dalle risultanze delle mappe catastali .

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del fabbricato è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M), e la superficie equivalente è stata determinata in base al D.P.R. 138/1998 allegato C

destinazione	Parametro	Superficie lorda (S.E.L.)	Coeff.	Superficie equivalente
uffici e abitazione mapp.213	superficie lorda	388,00	1,00	388,00
capannone mapp. 213	superficie lorda	2050,000	1,00	2050,000
tettoia mapp.212	superficie lorda	636,00	1,00	636,00
capannone mapp.212	superficie lorda	2006,00	1,00	2006,00
area mapp.213	sup. catastale	7726,00	1,00	7726,00
area mapp.212	sup. catastale	7374,00	1,00	7374,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (che recepisce gli International Valuation Standard - I.V.S., ovvero il complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa), posto che non sono state rilevate sul mercato transazioni immobiliari concluse recentemente ed aventi ad oggetto compendi immobiliari comparabili per caratteristiche tipologiche, destinazione e consistenza al complesso in oggetto, che consentano l'applicazione del metodo MARKET APPROACH, per la valutazione del complesso immobiliare in oggetto – attesa la carenza nella zona di beni simili recentemente compravenduti da assumere quali “comparabili” - si ritiene possa essere opportunamente adottato il procedimento di stima dei costi (COST







## Rapporto di stima Fallimentare –R.F. n. 19 / 2022 – Lotto n.1

	%			costo	n	t	deprezzamento	
CATEGORIE D'OPERA 1	Obsolescenza eliminabile *	formula					0,00	
	Opere murarie(€)	27,00%	a	104.760,00	80,00	54,00	70.713,00	OK
	Impianti(€)	7,00%	a	27.160,00	20,00	20,00	27.160,00	OK
	Rifiniture(€)	66,00%	a	256.080,00	30,00	30,00	256.080,00	OK
	Risultato(€)	100,00%		388.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		353.953,00	
CATEGORIE D'OPERA 2	Obsolescenza eliminabile *	formula					0,00	
	Opere murarie(€)	36,00%	a	369.000,00	60,00	54,00	332.100,00	OK
	Impianti(€)	12,00%	a	123.000,00	20,00	20,00	123.000,00	OK
	Rifiniture(€)	52,00%	a	533.000,00	30,00	30,00	533.000,00	OK
	Risultato(€)	100,00%		1.025.000,00	TOT. DEPREZZAMENTI 2		988.100,00	
CATEGORIE D'OPERA 3	Obsolescenza eliminabile *	formula					0,00	
	Opere murarie(€)	100,00%	a	95.400,00	60,00	46,00	73.140,00	OK
	Impianti(€)	0,00%	a	-	20,00	20,00	-	OK
	Rifiniture(€)	0,00%	a	-	30,00	30,00	-	OK
	Risultato(€)	100,00%		95.400,00	TOT. DEPREZZAMENTI 3		73.140,00	
CATEGORIE D'OPERA 4	Obsolescenza eliminabile *	formula					0,00	
	Opere murarie(€)	70,00%	a	561.680,00	60,00	48,00	449.344,00	OK
	Impianti(€)	5,00%	a	40.120,00	20,00	20,00	40.120,00	OK
	Rifiniture(€)	25,00%	a	200.600,00	30,00	30,00	200.600,00	OK
	Risultato(€)	100,00%		802.400,00	TOT. DEPREZZAMENTI 4		690.064,00	
<b>TOTALE</b>				TOT. DEPREZZAMENTI		<b>2.105.257,00</b>		
<b>TOTALE</b>				€ 2.310.800,00	TOT. DEPREZZAMENTI		<b>2.105.257,00</b>	% DEP.TOT 91,11%
	percentuale	Valore a nuovo		Valore deprezzato				
Oneri per costruzione, urbanizzazione e simili	2%	€ 46.216,00		€ 4.110,86				
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	6%	€ 138.648,00		€ 12.332,58				
Totale oneri		€ 184.864,00		€ 16.443,44				
Profitto del promotore(%)	8%	€ 184.864,00		€ 16.443,44				
Costo costruzione		€ 2.680.528,00		€ 238.429,88				
Valore del terreno(€)		€ 604.000,00		€ 604.000,00				
Costo di costruzione(€)		€ 2.680.528,00		€ 238.429,88				
costo presunto bonifica amianto (*)				-€ 100.000,00				
Totale (€)		€ 2.680.528,00		€ 742.429,88				

(\*) circa mq. 5.000,00 x €/mq. 20,00 - prezz.reg. Veneto P.02.06.f

Valore arrotondato: Euro 740.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso eventuali spese e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) - € 111.000,00

- Spese, costi ed oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici): - € 10.000,00

€ 619.000,00



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 619.000,00  
**arrotondato ad Euro seicentoventimila/00** € **620.000,00**

Allegati:

A - copia atto di provenienza;

B - documentazione catastale (tabulati di visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali e elaborato planimetrico);

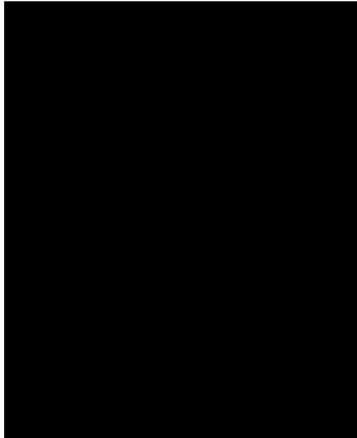
C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);

D – copia titoli edilizi;

E – certificato di destinazione urbanistica

F - documentazione fotografica;

Rovigo, 20/10/2022



Il consulente estimatore  
**Geom. Loris Baldachini**  
*(firmato digitalmente)*

