

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: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.10.2023 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **IVG**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
DI "PALAZZO GRADENIGO- MOCENIGO"
OLTRE A FABBRICATO ADIACENTE ENTRAMBI FATISCENTI
IN COMUNE DI GAVELLO(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 due fabbricati fatiscenti siti nella P.zza del Comune di Gavello (RO):

- 1°. "Corpo A"- denominato "Palazzo Gradenigo-Mocenigo" del tipo accostato, sito in via Giacomo Matteotti n. 93- 95- 97- 99-101, sviluppato su tre piani fuori terra in precarie condizioni statiche; è costituito catastalmente da n. 4 negozi al piano terra, una scuola al piano terra e primo, un locale deposito al secondo piano. "Palazzo Gradenigo-Mocenigo" è stato dichiarato d'interesse storico artistico dalla Soprintendenza B.A.P. di Verona, pertanto sottoposto a vincolo.
- 2°. "Corpo B" sito in via Felice Cavallotti snc è costruito su tre piani fuori terra con annesso terreno cortilivo di pertinenza esclusiva. Dal punto di vista catastale il piano terra è adibito a laboratorio artigianale, il primo piano a magazzino e abitazione che si sviluppa anche al secondo piano, il tutto in precarie condizioni statiche.

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Negozi e botteghe [C1], Scuole e laboratori scientifici [B5], Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Giacomo Matteotti n. 93- 95- 97- 99-101, Comune di Gavello (RO)

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

Catasto Fabbricati, Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 127, subalterno 2**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 97, piano T-1, categoria B/5, classe 1, consistenza 3985 mc, superficie catastale totale 1106 mq, rendita Euro 2.469,70.
- **foglio 9, particella 127, subalterno 8**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 97, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 240 mq, superficie catastale totale 591 mq, rendita Euro 371,85.
- **foglio 9, particella 127, subalterno 3**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 93, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita Euro 529,47.
- **foglio 9, particella 127, subalterno 4**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 95, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita Euro 529,47.
- **foglio 9, particella 127, subalterno 6**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 99, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita Euro 529,47.
- **foglio 9, particella 127, subalterno 7**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 101, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita Euro 529,47.

Catasto Terreni, Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale 680 mq.

Confini per il corpo A: Nord P.zza XX Settembre, Est particelle 132- 662- 129, Sud particella 255, Ovest via Giacomo Matteotti.

Corpo: B

Categoria: Laboratori per arte e mestieri [C3], Magazzini e locali di deposito [C2], Abitazioni di tipo economico [A3] sito in via Felice Cavallotti, Comune di Gavello (RO)

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

Catasto Fabbricati, Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 129, subalterno 2**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 517 mq, superficie catastale totale 585 mq, rendita Euro 1.174,84.
- **foglio 9, particella 129, subalterno 3**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 195 mq, superficie catastale totale 206 mq, rendita Euro 302,13.
- **foglio 9, particella 129, subalterno 4**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 302,13.
- **foglio 9, particella 129, subalterno 1**, BCNC (corte, accessori e scale).

Catasto Terreni, Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 129**, qualità ente urbano, superficie catastale 2650 mq.

Confini per il corpo B: Nord particelle 662- 256, Est particella 293, Sud via Felice Cavallotti e particelle 222- 185, Ovest particelle 255- 127.

2. Stato di possesso

Gli immobili risultano liberi e in precarie condizioni statiche.

3. Informazioni per l'acquirente

I beni di cui al corpo A sono stati dichiarati *“ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490, di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenuti nel testo unico suindicato e ora nel nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22.01.2004 n.42”*. In relazione al vincolo sopraindicato, *“ai sensi degli articoli 59, 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è riservato allo Stato, alla Regione, alla Provincia e al Comune il diritto di prelazione”*.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, il Decreto di Trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva al fine dell'esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione spettante agli enti pubblici e per essi al Ministero dei beni culturali e ambientali, Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di competenza, quindi, dovrà essere effettuata la denuncia prevista dall'art. 59 e notificata copia del Decreto di Trasferimento alla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico, etnoantropologico del Veneto con sede in Verona.

4. Prezzo

Valore complessivo Euro € 99.712,50

Valore che si arrotonda ad Euro 99.700,00 (novantanovemilasettecento/00)

Derivante da:

- variazione del 07.04.2023 pratica n. RO0013726 in atti dal 11.04.2023 diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 13726.1/2023);
- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0075392 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26565.1/2014);
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074620 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25793.1/2014);
- variazione toponomastica del 04.10.2013 pratica n. RO0086027 in atti dal 04.10.2013 variazione di toponomastica (n. 25136.1/2013);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035094 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11651.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Note: l'immobile deriva dalla soppressione del subalterno 1.

- **foglio 9, particella 127, subalterno 8**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 97, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza 240 mq, superficie catastale totale 591 mq, rendita Euro 371,85.

Derivante da:

- variazione del 07.04.2023 pratica n. RO0013726 in atti dal 11.04.2023 diversa distribuzione degli spazi interni- frazionamento e fusione (n. 13726.1/2023);
- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0075392 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 26565.1/2014);
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074620 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25793.1/2014);
- variazione toponomastica del 04.10.2013 pratica n. RO0086027 in atti dal 04.10.2013 variazione di toponomastica (n. 25136.1/2013);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035094 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11651.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Note: l'immobile deriva dalla soppressione del subalterno 1.

- **foglio 9, particella 127, subalterno 3**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 93, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita Euro 529,47.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074621 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25794.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035099 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11656.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- **foglio 9, particella 127, subalterno 4**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 95, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 52 mq, rendita Euro 529,47.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074622 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25795.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035105 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11662.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- **foglio 9, particella 127, subalterno 6**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 99, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita Euro 529,47.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074623 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25796.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035107 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11664.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- **foglio 9, particella 127, subalterno 7**, indirizzo via Giacomo Matteotti n. 101, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 53 mq, rendita Euro 529,47.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074624 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25797.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0035110 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11667.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 127**, qualità ente urbano, superficie catastale 680 mq.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 21.04.1976.

Confini per il corpo A: Nord P.zza XX Settembre, Est particelle 132- 662- 129, Sud particella 255, Ovest via Giacomo Matteotti.

Identificativo corpo: B.**Laboratori per arte e mestieri [C3] sito in via Felice Cavallotti, Comune di Gavello (RO)****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Felice Cavallotti, Comune di Gavello (RO)****Abitazioni di tipo economico [A3] sito in via Felice Cavallotti, Comune di Gavello (RO)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di Piena proprietà****Identificato al Catasto Fabbricati:****Intestazione:****[REDACTED] proprietà per 1/1**

Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 129, subalterno 2**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 517 mq, superficie catastale totale 585 mq, rendita Euro 1.174,84.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074457 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25630.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0034895 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11453.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del [REDACTED] in atti dal 15.06.1998 denuncia di successione (n. 289.1/1990);
- classamento automatico del 04.05.1987 in atti dal 05.09.1990 (n. 65/1987);
- impianto meccanografico del 01.01.1989.

- **foglio 9, particella 129, subalterno 3**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 195 mq, superficie catastale totale 206 mq, rendita Euro 302,13.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074458 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25631.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0034897 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11455.1/2011);
- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del [REDACTED] in atti dal 15.06.1998 denuncia di successione (n. 289.1/1990);
- classamento automatico del 04.05.1987 in atti dal 05.09.1990 (n. 65/1987);
- impianto meccanografico del 01.01.1989.

- **foglio 9, particella 129, subalterno 4**, indirizzo via Felice Cavallotti, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 302,13.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074459 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25632.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0034899 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11457.1/2011);

- variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- denuncia (nei passaggi per causa di morte) del ██████████ in atti dal 15.06.1998 denuncia di successione (n. 289.1/1990);
- classamento automatico del 04.05.1987 in atti dal 05.09.1990 (n. 65/1987);
- impianto meccanografico del 01.01.1989.

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 129, subalterno 1, BCNC (corte, accessori e scale).**

Derivante da:

- variazione toponomastica del 20.09.2014 pratica n. RO0074456 in atti dal 20.09.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 25629.1/2014);
- variazione toponomastica del 01.03.2011 pratica n. RO0034893 in atti dal 01.03.2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 11451.1/2011);
- costituzione del 04.05.1987 in atti dal 07.03.1996 (n.B65.1/1987).

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

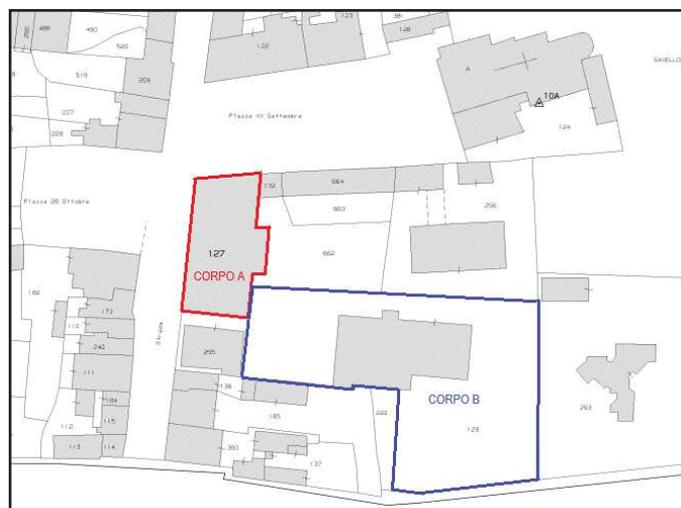
Comune di Gavello (RO):

- **foglio 9, particella 129, qualità ente urbano, superficie catastale 2650 mq.**

Derivante da:

- tipo mappale del 03.11.1992 pratica n. RO0142570 in atti dal 26.09.2011 istanza prot. n. 111617/2011. (n. 62012.1/1992);
- variazione identificativi per allineamento mappe del 22.05.2003 pratica n. 58103 in atti dal 22.05.2003 (n. 4174.1/2003);
- impianto meccanografico del 21.04.1976.

Confini per il corpo B: Nord particelle 662- 256, Est particella 293, Sud via Felice Cavallotti e particelle 222- 185, Ovest particelle 255- 127.



Estratto di mappa catastale (riproduzione grafica non in scala)

Conformità catastale:

Corpo A: trattandosi di fabbricato in precarie condizioni statiche, con **parte della copertura crollata**, la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

Dalle planimetrie catastali reperite presso l'Agencia del Territorio si è riscontrata una difformità sulla planimetria riguardante la particella 127 subalterno 2. In particolare, **sulla parte nord-est è rappresentata la particella 132 come facente parte della particella 127 subalterno 2.**

Dalle visure catastali al Catasto Fabbricati la particella 132 risulta intestata a [REDACTED].
[REDACTED] Dagli atti di provenienza si evince che al Catasto Terreni la particella 132, qualità ente urbano (non oggetto di pignoramento), risulta trasferita a [REDACTED]. Esecutata con il Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Udine in data 16.10.2008 rep. n. 536/2008, nello stesso Decreto non viene ceduta la corrispondente particella del Catasto Fabbricati. Pertanto sarà da aggiornare la planimetria catastale.



Estratto di mappa e planimetria catastale con evidenziata la particella 132

(riproduzione grafica non in scala)

Corpo B: l'accesso all'immobile non è stato reso possibile in quanto l'area risultava coperta da una folta vegetazione, dalle immagini aeree è comunque possibile accertare le **precarie condizioni statiche del complesso.**

Regolarizzabili mediante

Ai fini della regolarizzazione catastale si dovrà presentare all'Agencia del Territorio della Provincia di Rovigo pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per entrambi i corpi.

Spese di regolarizzazione catastale presunte

Spese tecniche e altri oneri catastali: € 5.000,00

Totale spese di regolarizzazione catastale: € 5.000,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA': di due fabbricati fatiscenti siti nella P.zza del Comune di Gavello (RO):

- 1°. "Corpo A"- denominato "Palazzo Gradenigo-Mocenigo" del tipo accostato, sito in via Giacomo Matteotti n. 93- 95- 97- 99-101, sviluppato su tre piani fuori terra in precarie condizioni statiche; è costituito catastalmente da n. 4 negozi al piano terra, una scuola al piano terra e primo, un locale deposito al secondo piano. "Palazzo Gradenigo-Mocenigo" è stato dichiarato d'interesse storico artistico dalla Soprintendenza B.A.P. di Verona, pertanto sottoposto a vincolo.
- 2°. Corpo B" sito in via Felice Cavallotti snc è costruito su tre piani fuori terra con annesso terreno cortilivo di pertinenza esclusiva. Dal punto di vista catastale il piano terra è adibito a laboratorio artigianale, il primo piano a magazzino e abitazione che si sviluppa anche al secondo piano, il tutto in precarie condizioni statiche.

Caratteristiche zona: centro storico del Comune di Gavello (RO).

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

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi ed in precarie condizioni statiche.

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:

Con verifica del 05.09.2023 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:

Declaratoria d'interesse storico artistico trascritta a Rovigo in data 22.11.2002 ai nn. RG 10832 RP 6970 a favore del Ministero Beni e Attività Culturali con sede Roma (RM) cf. 8044170588 contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da declaratoria d'interesse storico artistico a rogito Ministero Beni e le Attività Culturali in data 10.11.1999 rep n. 17926.

Note: grava sul corpo A.

Trattasi di declaratoria di interesse storico artistico dell'immobile detto "Palazzo Gradenigo" richiesta dalla Soprintendenza B.A.P. di Verona con la quale l'immobile "è stato dichiarato, ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490, di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenuti nel testo unico suindicato e ora nel nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22.01.2004 n.42."

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

4.2.1 Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 22.10.2009 ai nn. RG 9879 RP 2246** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Ancona- sezione distaccata di Jesi in data 02.10.2009 al n. 734/2009.
Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 28.800,00
Note: grava sul corpo A
2. **Ipoteca legale iscritta a Rovigo in data 11.06.2010 ai nn. RG 5530 RP 1106** a favore di Equitalia Gerit S.p.A. con sede Roma (RM) cf. 00410080584 contro [REDACTED] derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs 193/01 a rogito Equitalia Gerit S.p.A. in data 27.04.2010 al n. 113283/2010.
Importo ipoteca: € 55.433,86; Importo capitale: € 27.716,93
Note: grava sulla particella 127 subalterno 4 del corpo A
3. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 19.09.2011 ai nn. RG 8675 RP 1593** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Giudice Tribunale di Ancona (AN) in data 24.08.2011 al n. 884/2011.
Importo ipoteca: € 104.000,00; Importo capitale: € 52.453,56
Note: grava sul corpo A
4. **Ipoteca giudiziale iscritta a Rovigo in data 11.11.2011 ai nn. RG 10253 RP 1893** a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede Jesi (AN) cf. 01377380421 contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo a rogito Tribunale di Ancona (AN) in data 03.11.2011 al n. 662.
Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 138.900,06
Note: grava sul corpo A

4.2.2 Pignoramenti:

5. **Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Rovigo in data 11.04.2005 ai nn. RG 3654 RP 2088** a favore "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a rogito del Tribunale di Udine in data 25.02.2005 rep. n. 14/2005.
Note: grava sul corpo A
6. **Pignoramento trascritto a Rovigo in data 08.02.2023 ai nn. RG 1127 – RP 860** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rovigo in data 12.01.2023 al n. 5472/2022.
Note: grava sui corpi A e B.
Alla data del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE l'immobile presentava un'identificazione catastale diversa da quella attuale, in particolare la particella 127 subalterno 1 è stata soppressa in data 11.04.2023 (data successiva al pignoramento) e ha originato e/o variato gli immobili di cui al foglio 9 particella 127 subalterni 2 e 8.

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 05.09.2023.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Altre informazioni per l'acquirente: i beni di cui al corpo A sono stati dichiarati *“ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490, di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenuti nel testo unico suindicato e ora nel nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22.01.2004 n.42”*. In relazione al vincolo sopraindicato, *“ai sensi degli articoli 59, 60, 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è riservato allo Stato, alla Regione, alla Provincia e al Comune il diritto di prelazione”*.

Pertanto, in caso di aggiudicazione, il Decreto di Trasferimento sarà sottoposto alla condizione sospensiva al fine dell'esercizio nei termini di legge del diritto di prelazione spettante agli enti pubblici e per essi al Ministero dei beni culturali e ambientali, Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di competenza, quindi dovrà essere effettuata la denuncia prevista dall'art. 59 e notificata copia del Decreto di Trasferimento alla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico, etnoantropologico del Veneto con sede in Verona.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che seppur regolare la continuità delle trascrizioni risultano non annotati i correlati atti di averamento della condizione sospensiva.

Per gli immobili di cui al corpo A

Proprietario dal 16.10.2008 ad oggi

○

proprietà per 1/1.

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Udine in data 16.10.2008 rep. n. 536/2008 trascritto a Rovigo in data 13.11.2008 ai nn. RG 11389 RP 6770.

Note: non risulta annotato alcun atto di averamento della condizione sospensiva, rendendosi necessario a parere della Dirigente della Conservatoria RR.II. di Rovigo, atto notarile/giudiziario di attestazione dell'intervenuta decorrenza dei termini per l'esercizio del diritto di prelazione.

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che *“il presente Decreto di Trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio nei termini di legge del diritto di prelazione spettante agli enti pubblici e per essi al Ministero dei beni culturali e ambientali, Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di competenza al quale verrà effettuata dal Curatore la denuncia prevista dall'art. 59 e notificata a tal fine copia del presente Decreto di Trasferimento alla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico, etnoantropologico del Veneto con sede in Verona”*

Si evidenzia che il Decreto di Trasferimento è stato notificato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona tramite Ufficiale Giudiziario a mezzo del servizio postale dell'Ufficio di Udine con Raccomandata A.R. in data 18.12.2008, ricevuta in data 22.12.2008.

Proprietario dal 17.05.2004 ad 16.10.2008

- [REDACTED] proprietà per 1/1.
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Merlo di Rovigo (RO) in data 17.05.2004 rep. n. 86566/15009 trascritto a Rovigo in data 21.05.2004 ai nn. RG 5518 – RP 3408.

Note: non risulta annotato alcun atto di averamento della condizione sospensiva.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita sopracitato è riportato che *“con la declaratoria del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Veneto in data 16 ottobre 2001 prot. n. 905, declaratoria trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rovigo in data 22.11.2002 ai nn. 10832/6970, è stato dichiarato, ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 e del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490, di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge e quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenuti nel testo unico suindicato e ora nel nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio D.lgs. 22.01.2004 n.42. In relazione al vincolo sopraindicato, le parti si davano atto che ai sensi degli articoli 59, 60 – 61 e 62 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 – codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è riservato allo Stato, alla Regione, alla Provincia e al Comune il diritto di prelazione al medesimo prezzo sottoindicato, diritto di prelazione da esercitarsi nei termini previsti dal succitato codice. Le parti si davano quindi atto che l'atto in data 17 maggio 2004 rep.n.86566 del Notaio dott. Paolo Merlo di Rovigo è sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio nei termini di legge del diritto di prelazione spettante agli enti pubblici sopraindicati e per essi al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali – Soprintendenza per i Beni Ambientali e Archeologici di Verona, al quale verrà effettuata la denuncia prevista dall'art.59 e notificata a tal fine copia del sopraindicato atto alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Verona. Il prezzo della vendita è stato dalle parti convenuto in Euro 154.937,07 (centocinquantaquattromilaenovecentotrentasette virgola zero sette) oltre all'I.V.A., somma che sarà pagata dalla parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, al verificarsi della condizione cui il sopracitato atto è subordinato. Tutti gli effetti attivi e passivi di quest'atto decoreranno a favore ed a carico della parte acquirente a far principio dalla data in cui diventerà efficace la sopracitata vendita. In ottemperanza al disposto dell'art.61 comma 4 del citato decreto legislativo, la parte acquirente verrà immessa nel possesso materiale dell'immobile descritto al quadro “B” solo dopo che il Ministero per i Beni Culturali e Ambientali e gli altri enti pubblici territoriali abbiano rinunciato espressamente al diritto di prelazione loro spettante o dopo che sia decorso inutilmente il termine per l'esercizio del suddetto diritto di prelazione.”*

Proprietario da ante ventennio al 17.05.2004

- [REDACTED] proprietà per 1/1.
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Merlo di Rovigo (RO) in data 14.03.2002 rep. n. 72526 trascritto a Rovigo in data 25.03.2002 ai nn. RG 2855 – RP 1867 da parte della [REDACTED]
Note: risulta annotata cancellazione di condizione sospensiva in data 15.07.2002 ai nn. RG 6695 RP 927 giusta atto a rogito Notaio Merlo di Rovigo in data 02.07.2002 rep. n. 74329.

Per gli immobili di cui al corpo B**Proprietario dal 06.11.2012 ad oggi**

- [REDACTED] proprietà per 1/1.
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Guzzon di Adria (RO) in data 06.11.2012 rep. n. 9756/7455 trascritto a Rovigo in data 05.12.2012 ai nn. RG 8802 RP 6047.

Proprietario dal 21.12.1999 ad 06.11.2012

- [REDACTED] proprietà 7/126,
- [REDACTED] proprietà 63/126,
- [REDACTED]

proprietà 56/126.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Viscardini di Rovigo (RO) in data 21.12.1999 rep. n. 92153 trascritto a Rovigo in data 19.01.2000 ai nn. RG 508 – RP 349.

Proprietario dal 30.04.1997 ad 21.12.1999

- [REDACTED] proprietà 210/3780,
- [REDACTED] 210/3780,
- [REDACTED] proprietà 2520/3780,
- [REDACTED] proprie-
tà 70/3780,
- [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà 70/3780,
- [REDACTED] pro-
prietà 70/3780,
- [REDACTED] proprietà 210/3780,
- [REDACTED] proprietà 210/3780,
- [REDACTED] proprietà 70/3780,
- [REDACTED] proprietà 35/3780,
- [REDACTED] proprietà 35/3780,
- [REDACTED] proprie-
tà 35/3780,
- [REDACTED] proprietà 35/3780.

In forza di dichiarazione di successione in morte a [REDACTED] deceduto [REDACTED] de-
nuncia registrata il 27.10.1997 rep. n. 31/570 trascritta a Rovigo in data 30.01.1998 ai nn.
RG 773 – RP 607.

Note: si evidenzia che è stata trascritta accettazione tacita di eredità contro il de cuius e a fa-
vore degli eredi in data 06.12.2012 ai nn. RG 8845 RP 6085.

Proprietario dal 17.01.1997 ad 30.04.1997

- [REDACTED] proprietà 63/1134,
- [REDACTED] proprietà 63/1134,
- [REDACTED] proprietà 63/1134,
- [REDACTED] proprietà 756/1134,
- [REDACTED] proprietà 21/1134,
- [REDACTED] proprietà 21/1134,
- [REDACTED] proprietà 21/1134,
- [REDACTED] proprietà 63/1134,
- [REDACTED] proprietà 63/1134.

In forza di dichiarazione di successione in morte a [REDACTED] deceduto [REDACTED] denuncia registrata il 09.07.1997 rep. n. 94/567 trascritta a Rovigo in data 26.08.1997 ai nn. RG 6670 – RP 4668.

Note: si evidenzia che è stata trascritta accettazione tacita di eredità contro [REDACTED] e a favore di:

□ [REDACTED] in data 05.12.2012 ai nn. RG 8803 RP 6048;

□ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in data 06.12.2012 ai nn. RG 8844 RP 6084.

Proprietario dal 23.05.1988 ad 17.01.1997

- [REDACTED] proprietà 3/63,
- [REDACTED] proprietà 3/63,
- [REDACTED] proprietà 3/63,
- [REDACTED] proprietà 3/63,
- [REDACTED] proprietà 42/63,
- [REDACTED] proprietà 1/63,
- [REDACTED] proprietà 1/63,
- [REDACTED] proprietà 1/63,
- [REDACTED] proprietà 3/63,
- [REDACTED] proprietà 3/63.

In forza di dichiarazione di successione in morte a [REDACTED] deceduto [REDACTED] denuncia registrata il 04.04.1989 rep. n. 1/513 trascritta a Rovigo in data 17.01.1990 ai nn. RG 384 – RP 289.

Note: si evidenzia che non è stata trascritta accettazione tacita di eredità contro [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario fino al 23.05.1988

- [REDACTED] proprietà 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili di cui al corpo A

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale i beni di cui al corpo A sono soggetti a vincolo di 2° grado "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio- Parte II Beni Culturali" in quanto dichiarati beni di interesse storico artistico dalla Soprintendenza B.A.P. di Verona (vedasi punto 4.1.4).

La costruzione dell'edificio è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, dopo tale data il funzionario dell'Ufficio Tecnico ha fornito la seguente pratica:

Numero pratica: SCIA 5199/18

Per lavori: SCIA alternativa al PdC per lavori di straordinaria manutenzione del Palazzo GRADENIGO MOCENIGO per rifacimento del tetto e posa in opera di catene per miglioramento sismico, come da autorizzazione della Soprintendenza di Verona del 03.08.2018 prot. 19785.

Presentata in data 08.09.2018

Note: i lavori non sono stati ultimati ed i termini per l'esecuzione delle opere sono decaduti.

Per gli immobili di cui al corpo B

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavello non sono state recuperate pratiche e documenti attinenti agli immobili oggetto di valutazione.

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Guzzon di Adria (RO) in data 06.11.2012 rep. n. 9756/7455 è riportato che "la costruzione di quanto in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito, per lavori in assenza di concessione edilizia il Comune di Gavello ha rilasciato regolare concessione in sanatoria n. 200 in data 3 novembre 1992" successivamente "l'immobile è

stato dichiarato inagibile dal Comune di Gavello con nota prot. n. 4297 in data 25.07.2012”.

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A: trattandosi di fabbricato in precarie condizioni statiche, con parte della copertura collassata, la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale la pratica SCIA 5199/18 è decaduta, ma avendo ottenuto la stessa, approvazione dalla Prefettura e dalla Soprintendenza, può essere ripresentata.

Corpo B: l'accesso all'immobile non è stato reso possibile in quanto l'area risultava coperta da una folta vegetazione, dalle immagini aeree è comunque possibile accertare le precarie condizioni statiche.

Regolarizzabili mediante

Allo stato attuale gli immobili risultano urbanisticamente difformi rispetto allo stato concessionato e dalle indicazioni ricevute dal Tecnico Comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia, dovrà essere richiesto al Comune di Gavello un titolo autorizzativo in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Spese di regolarizzazione presunte

Spese tecniche e altri oneri catastali: €10.000,00

Totale spese di regolarizzazione catastale: € 10.000,00

Non potendosi escludere a priori, mutamenti di orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale e vincoli della Soprintendenza B.A.P., anche per effetto dell'emanazione di nuove norme, con riferimento alla sanabilità o meno del bene, relativa alle variazioni e agli ampliamenti realizzati, si formula ampia riserva, atteso che la stessa (leggasi sanabilità) dovrà essere preventivamente verificata ed accertata dal futuro acquirente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e la Soprintendenza B.A.P..

La sottoscritta pertanto non può assumere alcuna responsabilità per eventuali diversi orientamenti dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Soprintendenza B.A.P. 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 Gavello (RO) prot. n. 4361 del 01.08.2023 n. 14/2023, è precisato che *“le aree censite al catasto del Comune di Gavello sotto indicate, risultano classificate, secondo il vigente strumento urbanistico, come segue:*

- Foglio 9 map. 129 in Zona B sottozona B2 “zona residenziale estensiva di completamento”;
- Foglio 9 map. 127 in Zona F2 “zona per servizi: centro sociale””.

Descrizione: **negozi e botteghe [C1], scuole e laboratori scientifici [B5], magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo A

Trattasi di un complesso immobiliare denominato “Palazzo Gradenigo-Mocenigo” sito in centro del Comune di Gavello di interesse storico-artistico e conseguentemente vincolato dal “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio- Parte II Beni Culturali” dalla Soprintendenza B.A.P. di Verona.

L'immobile si trova in precarie condizioni statiche, con parte della copertura collassata pertanto la sottoscritta CTU ha potuto effettuare il sopralluogo solo esternamente.

Il fabbricato è costituito da un unico edificio il cui corpo principale è di forma pressoché rettangolare sviluppato su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) con una porzione maggiormente elevata nella parte centrale dello stesso edificio e una piccola parte sviluppata solo su due piani a nord est.

Dalle planimetrie catastali risulta costituito da n. 4 negozi al piano terra, una scuola al piano terra e primo, un locale deposito al secondo piano.

La struttura portante è costituita prevalentemente dalla vecchia muratura in mattoni intonacata, il manto di copertura (dove presente) è in coppi, mentre i serramenti esterni sono prevalentemente costituiti da ante in legno ormai deteriorate dagli eventi meteorologici.

Si evidenzia che il fabbricato è vetusto e fatiscente, necessita di urgenti interventi di risanamento conservativo.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Corpo A (p.t.- 1 p.- 2 p.)	Sup. lorda	2.040,00	1,00	2.040,00

Descrizione laboratori per arte e mestieri [C3], magazzini e locali di deposito [C2], abitazioni di tipo economico [A3] di cui al corpo B

Trattasi di fabbricato costruito su tre piani fuori terra con annesso terreno cortilivo di pertinenza esclusiva. L'immobile è costituito al piano terra da un laboratorio artigianale, al primo piano da un magazzino e da un'abitazione che si sviluppa anche al secondo piano.

L'accesso all'immobile non è stato reso possibile in quanto l'area risultava coperta da una folta vegetazione, dalle immagini aeree si possono comunque accertare le precarie condizioni statiche del complesso, dichiarato inagibile dal Comune di Gavello con nota prot. n. 4297 in data 25.07.2012.

Il fabbricato necessita di importanti interventi di ristrutturazione e risanamento. L'area esterna è ricoperta da una folta vegetazione che ne impedisce l'accesso, è verosimile ipotizzare la presenza di materiale, anche inquinante, da smaltire a cura e spese dell'acquirente.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Corpo B- fabbricato	Sup. lorda	1.135,00	1,00	1.135,00
Corpo B- area esclusiva	Sup.	2.050,00	1,00	2.050,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, viene adottato il metodo M.C.A. (market comparison approach) basato sul raffronto con altri beni presenti nella zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente simili ai beni in oggetto, anche con riferimento 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 od 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"*.

In base alle ricerche effettuate, non avendo rinvenuto comparabili recentemente compravenduti, si è fatto riferimento ad immobili simili offerti in vendita sul mercato immobiliare, assumendo un comune parametro tecnico di confronto, il metro quadrato.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare e della scarsa domanda per il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile in oggetto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

La valutazione di stima è riferita alla data della perizia.

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.

8.2 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 Gavello (RO), Google Maps, Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario redatta dal Notaio Giovanna Morena di Rovigo in data 27.02.2023.

8.3 Valutazione corpi**A. negozi e botteghe [C1], scuole e laboratori scientifici [B5], magazzini e locali di deposito [C2] €/mq 100,00**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo A	2.040,00	100,00	€ 204.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 204.000,00

B. laboratori per arte e mestieri [C3], magazzini e locali di deposito [C2], abitazioni di tipo economico [A3] €/mq 100,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo B- fabbricato	1.135,00	100,00	€ 113.500,00
Corpo B- area esclusiva	2.050,00	5,00	€ 10.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.750,00

Riepilogo valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo A	2.040,00	100,00	€ 204.000,00
Corpo B- fabbricato	1.135,00	100,00	€ 113.500,00
Corpo B- area esclusiva	2.050,00	5,00	€ 10.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 327.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia (SPESE PRESUNTE E INDICATIVE): **€ - 15.000,00**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%) **€ - 49.162,50**

Riduzione del valore del 50%, dovuta alla vetustà e fatiscenza dei beni, alla presenza di eventuale materiale da smaltire e alla pulizia dell'area esterna **€ - 163.875,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 99.712,50**

Valore dell'immobile che si arrotonda ad € 99.700,00 (novantanovemilasettecento/00).

Data 05.09.2023

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

Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visure ipotecarie aggiornate al 05.09.2023
3. Atto di provenienza
4. Estratto di mappa, visure catastali
5. Documentazione comunale
6. Richiesta Agenzia delle Entrate
7. Avvisi alle parti