

---

**Tribunale di Rovigo  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**



**N° Gen. Rep. 55 / 2016 R.F.**

**Giudice Delegato: Dott.ssa BENEDETTA BARBERA**

**Curatori: Dott.ssa GIADA DE BOLFO  
Dott.ssa ROMINA BRESSAN**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto unico**

**fabbricato ad uso abitazione, con area cortiliva di pertinenza esclusiva e diritti di comproprietà su terreno agricolo attiguo, in Comune di CASALE DI SCODOSIA (PD), Via Spigafasoi n.421**

Consulente tecnico stimatore:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:

Geom. Loris Baldachini  
BLDLRS63D30H620F  
00816530299  
Via Angeli, 30 - 45100 Rovigo  
0425 422720  
0425 422720  
baldachini.loris@libero.it  
loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di **CASALE DI SCODOSIA (PD), Via Spigafasoi n.421,**

*Note:*

- *gli immobili e i diritti immobiliari che costituiscono il compendio della procedura, sono di fatto uniti da vincolo di pertinenzialità economica e funzionale;*
- *gli immobili spettanti alla procedura per quota indivisa, non appaiono essere comodamente divisibili, trattandosi di appezzamenti di terreno agricolo di modesta consistenza, in parte utilizzati quale area pertinenziale del fabbricato in piena proprietà, ed il cui eventuale frazionamento e divisione, determinerebbe la necessità di costituire servitù prediali che andrebbero ad incidere negativamente sul valore dell'intero complesso;*
- *per tali ragioni, si è ritenuta opportuna la formazione di un unico lotto comprendente sia il diritto di piena proprietà del fabbricato (con relativa area pertinenziale di pertinenza esclusiva), che i diritti di comproprietà indivisa degli appezzamenti di terreno attigui.*

## Lotto unico

**Piena proprietà di fabbricato ad uso abitazione, con area cortiliva di pertinenza esclusiva, e diritti di comproprietà pari a 5/18 su terreno agricolo attiguo nonché diritti di comproprietà pari ad 11/36 su altro terreno agricolo attiguo, il tutto in comune di Casale di Scodosia, Via Spigafasoi n.421**

### Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà e diritti di comproprietà (come in prosieguo specificati)

spettanti a [REDACTED]:

[REDACTED]

### **DESCRIZIONE CATASTALE:** COMUNE DI CASALE DI SCODOSIA (cod. B877)

a)- il fabbricato ad uso abitazione con area di pertinenza esclusiva, in piena proprietà, è censito in Catasto come segue:

con intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - **proprietaria per 1000/1000**

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – particella n.:

**645**, Via Spigafasoi, piano T, categ.A/2, cl.1, vani 6,5 – RC.Euro 503,55

Catasto Terreni – Foglio 8 – particelle nn.:

645 di mq. 915, ente urbano;  
 647 di mq. 45, RD.Euro 0,44 RA.Euro 0,26  
 649 di mq. 26, RD.Euro 0,25 RA.Euro 0,15  
 651 di mq. 85, RD.Euro 0,83 RA.Euro 0,48  
 653 di mq. 150, RD.Euro 0,96 RA.Euro 0,70

b)- il terreno agricolo attiguo, di spettanza della [REDACTED] per la quota indivisa di 5/18 (cinque diciottesimi) è censito in Catasto come segue: con intestazione:

[REDACTED]  
**proprietaria per quota 5/18**  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 5/18  
 [REDACTED] proprietaria per quota 5/18  
 [REDACTED] proprietario per quota 3/18

Catasto Fabbricati – Foglio 8 – particella n.:

**945 sub.1**, Via Spigafasoi, piano T, categ.C/2, cl.2, mq. 64 – RC.Euro 138,82 (unità registrata d’Ufficio, senza allestimento di planimetria e senza rappresentazione nella mappa; trattasi di manufatto non autorizzato, da demolire )

Catasto Terreni – Foglio 8 – particelle nn.:

**293** di mq. 750, RD.Euro 7,32 RA.Euro 4,26  
**648** di mq. 1130, f.u. d’accert.  
**650** di mq. 85, RD.Euro 0,83 RA.Euro 0,48  
**652** di mq. 1810, RD.Euro 11,63 RA.Euro 8,41

c)- l’ulteriore terreno agricolo attiguo, di spettanza della [REDACTED] per la quota indivisa di 11/36 (undici trentaseiesimi) è censito in Catasto come segue:

con intestazione:

[REDACTED]  
**proprietaria per quota 11/36**  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 11/36  
 [REDACTED] proprietaria per quota 11/36





**3. STATO DI POSSESSO:**

All'atto del sopralluogo, il fabbricato in oggetto era occupato da [REDACTED]

Il terreno agricolo, in comproprietà, era nella disponibilità di terzi.

**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 conosciuti

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come precisato nell'ordinanza di vendita:****4.2.1 Iscrizioni:****- ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 28/03/2013 ai nn. 1823/222**

a favore di [REDACTED]

ed a carico della [REDACTED]

e della [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 05/03/2013 Rep.n.648

Importo ipoteca: Euro 30.000,00; Importo capitale: Euro 17.661,53

*note: al netto dell'annotazione di restrizione beni in data 10/11/2021 nn.6410/1022, colpisce i diritti spettanti a [REDACTED] pari a 1/1 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 645, 649, 651, 653, 647, pari a 1/9 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 293, 648, 650, 652, pari a 2/9 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 79, 405;*

**- ipoteca giudiziale iscritta ad Este il 13/11/2013 ai nn. 5384/768**

a favore di [REDACTED]

, ed a carico

della [REDACTED] e della [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze in data 06/08/2013

Rep.n.12402/2013

Importo ipoteca: Euro 19.000,00; Importo capitale: Euro 12.094,09, interesse annuo 8%, interessi: Euro 2.902,58, spese: Euro 4.003,33

*note: al netto dell'annotazione di restrizione beni in data 10/11/2021 nn.6411/1023, colpisce i diritti spettanti a [REDACTED] pari a 1/1 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particella 645, pari a 1/6 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 945 sub.1, 293, 648, 650, 652, pari a 1/12 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 79, 405;*

#### 4.2.2 Pignoramenti: ///

**- pignoramento trascritto ad Este in data 18/03/2014 ai nn. 1127/820**

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 10/01/2014 Rep.n. 70/2014

*note: al netto dell'annotazione di restrizione beni in data 10/11/2021 nn.6413/1025, colpisce i diritti spettanti a [REDACTED] pari a 1/1 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particella 645;*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta ad Este in data 30/05/2017 ai nn. 2741/1889**

a favore di MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]  
[REDACTED] ed a carico di [REDACTED] per atto del Tribunale di Rovigo in data 27/10/2016 Rep.n. 1166/2016

*note: colpisce i diritti spettanti a [REDACTED] pari a 5/18 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 293, 648, 650, 652, 945 sub.1; pari a 11/36 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 79, 405; pari a 1/1 sui beni in Casale di Scodosia (PD) – Catasto Foglio 8 – particelle 647, 649, 651, 653, 645,*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

**Millesimi di proprietà:** ///

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** dovrà essere prodotto in sede di trasferimento

**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:

- non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità;
- il fabbricato non è conforme 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 potrebbero non essere corrispondenti alle risultanze catastali ed eventuali verifiche dovranno essere condotte in contraddittorio con i proprietari confinanti, a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente;
- nella vendita non sono compresi eventuali diritti all'aiuto P.A.C. (Politica Agricola Comune);
- non può essere esclusa l'esistenza di servitù a favore di terzi;
- non è garantita l'adduzione irrigua degli appezzamenti di terreno agricolo, i cui accessi alla via pubblica potranno essere attuati previa ottenimento delle prescritte autorizzazioni e realizzazione delle opere di collegamento;
- non sono state prodotte le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e l'attestazione di prestazione energetica;
- potrebbe essere necessaria la trascrizione dell'accettazione di eredità.

In particolare, quali assunzioni e limitazioni relative all'attività svolta, si evidenzia che non sono stati eseguiti:

- 1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare la consistenza reale superficiale e dei volumi, dei profili e delle sagome, nonché l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;
- 2) la verifica sul corretto funzionamento degli impianti presenti;
- 3) l'analisi delle stratigrafie degli elementi opachi e vetrati per la verifica dei requisiti acustici passivi e la rispondenza in materia di consumo energetico;
- 4) saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per gli immobili di cui al mapp. n . 645 (ex mapp. 540-541-543)

Titolare/Proprietario dalla data del 07/06/1976 all'attualità:

[REDACTED]

[REDACTED]  
 proprietaria per intero, in dipendenza dell'atto di donazione in data 07/06/1976  
 Rep.n.13183 del notaio Franceschetti di Padova, trascritto ad Este il 18/06/1976  
 nn.2007/1699 (trattasi di bene personale ricevuto in donazione);

per gli immobili di cui al mapp. n . 647, 649, 651, 653

Titolare/Proprietario dalla data del 14/07/1992 all'attualità:

[REDACTED]  
 proprietaria per intero, in dipendenza dell'atto di permuta in data 14/07/1992  
 Rep.n.42795 del notaio Vaudano di Padova, registrato a Padova il 30/07/1992  
 n.732, trascritto a Rovigo il 04/08/1992 nn.3359/2558 (specificando che il  
 [REDACTED] intervenuto in atto, ha riconosciuto l'esclusione dalla  
 comunione legale ex art.179 lett. "f" codice civile)

per gli immobili di cui al mapp. n . 945/1, 293, 648, 650, 652

Titolare/Proprietario dal 05/01/1999 all'attualità:

[REDACTED]  
 proprietaria per quota 5/18  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 5/18  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietaria per quota 5/18  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 3/18  
 ditta proprietaria in dipendenza della successione legittima della [REDACTED]  
 [REDACTED] deceduta il [REDACTED] den. 25 vol. 499 Ufficio del Registro di Este,  
 trascritta ad Este il 16/12/1999 nn.6010/4071;

Titolare/Proprietario dal 28/01/1995 al 05/01/1999:

[REDACTED]  
 [REDACTED] proprietaria per quota 2/6  
 [REDACTED]  
 proprietaria per quota 1/6  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 1/6  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietaria per quota 1/6  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario per quota 1/6  
 ditta proprietaria in dipendenza della successione legittima del [REDACTED]  
 [REDACTED] deceduto il [REDACTED], den.33 vol. 461, registrata ad Este il 18/07/1995,  
che non risulta essere stata trascritta nei pubblici registri immobiliari;

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato in oggetto risulta essere stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia prot.n.408 del 13/02/1976 P.E. 144/11 (relativa alla costruzione del fabbricato ad uso abitazione);
- concessione edilizia n.248/78 relativa alla costruzione di accessorio (pratica non reperita in atti ma desunta dalla relazione tecnica descrittiva allegata alla pratica di condono edilizio prot.5777/86, infra descritta)
- concessione edilizia n.1316/78 prot. 528 del 18/02/1983 relativa alla costruzione di accessori ad uso ripostigli-garage in aderenza all'abitazione (i relativi elaborati grafici non risultano essere agli atti del Comune);
- domanda di condono edilizio *ex lege* 47/1985 presentata in data 30/09/1986 prot.n.5777, relativamente alla quale devono essere corrisposti tributi integrativi per circa €.1.200,00, salvo diversa quantificazione da parte degli uffici pubblici preposti.

Dalle ricerche effettuate non risulta il rilascio del certificato di abitabilità.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai suindicati titoli edilizi si riscontra la sostanziale rispondenza, fatta eccezione per:

- modifiche interne;
- maggiori dimensioni della tettoia posta sul lato nord;
- il locale lavanderia a nord, è stato destinato a servizio igienico;
- sono presenti alcune superfetazioni non autorizzate, tra le quali un box in lamiera m.5,17 x 2,66 circa e una tettoia in materiale di recupero m.5,62 x 4,09 circa (Il tutto da ridurre in pristino stato, evidenziando la presenza anche di materiale soggetto a bonifica e trattamento speciale).

Specificando che la regolarizzazione di tali difformità potrà essere accertata e quantificata solo previa presentazione di apposita pratica edilizia, in via del tutto indicativa e sommaria si suppone che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per gli eventuali ripristini, ammonti a circa:

**€ 6.500,00** - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici, anche in relazione a possibili revisioni allo strumento urbanistico ed agli aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato dalla G.R.V. con

deliberazione 2134 del 07/07/2000 e successiva variante approvata dalla G.R.V. con deliberazione n° 3122 del 18/10/2005, l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Casale di Scodosia, foglio n. 8:

- mappali n. 649, 647, 645, 651, 653, parte sud dei mappali n. 293, 650, e parte sud-ovest dei mappali nn. 652 e 648, ricade in **Zona Agricola, Sottozona E3**, con le prescrizioni dettate dall'art. 7, 16, 16.2, 16.3 e 16.4 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione;

- mappali n. 405, 79, parte nord dei mappali n. 293, 648, 650 e parte nord-est del mappale n. 652, ricade in **Zona Agricola, Sottozona E2**, con le prescrizioni di cui agli articoli 7, 16, 16.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### Descrizione sommaria

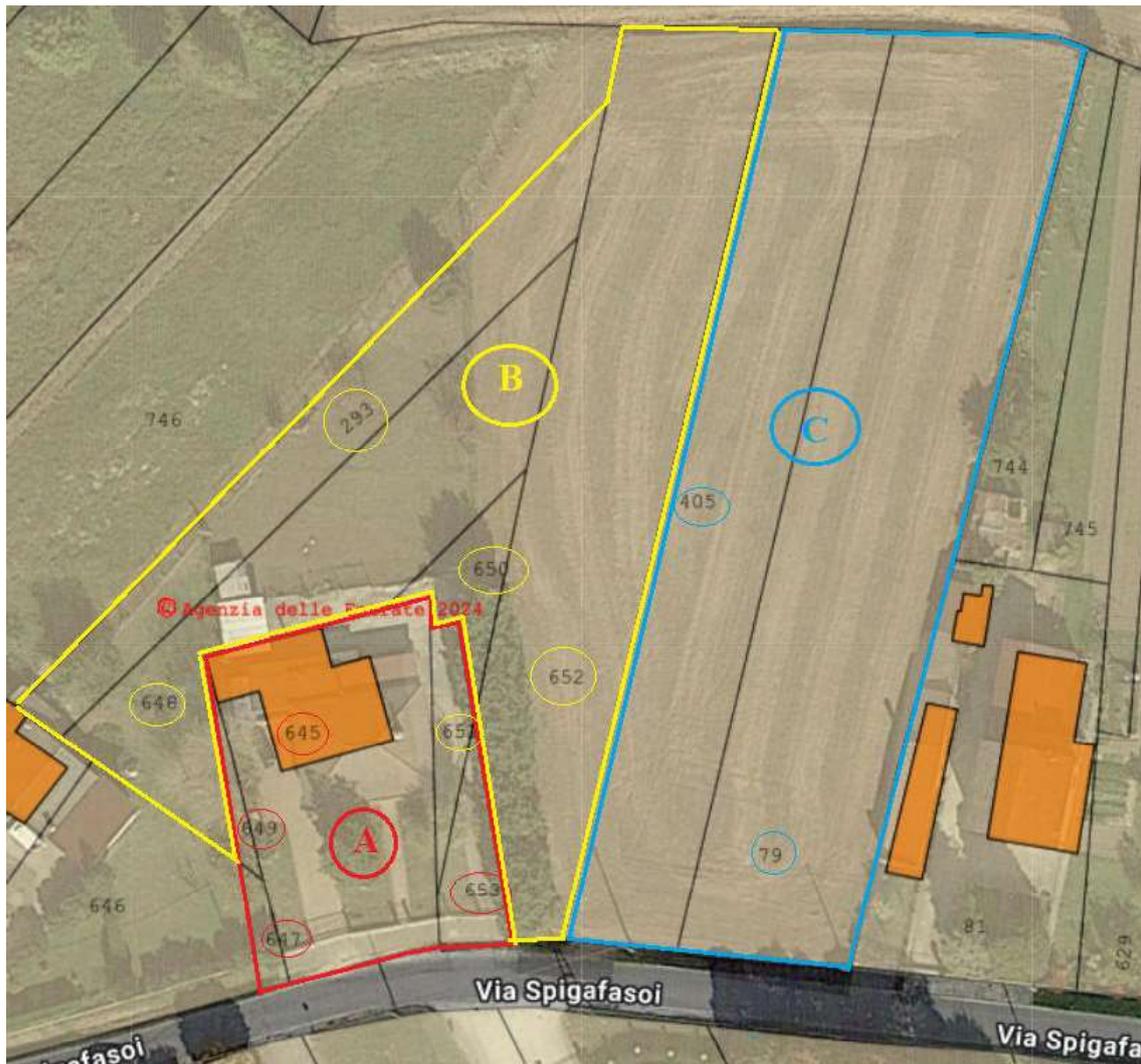
- a) particelle 645, 647, 649, 651, 653 - trattasi del diritto di piena proprietà del fabbricato ad uso abitazione, con accessori attigui e area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva. Il fabbricato, al quale si accede dall'ampio porticato posto sul lato sud e parte del lato ovest, è composto da pranzo-soggiorno (~ m.3.76 x 6.95, m.0.41x3,70), cucina (~m.3.76 x 4.10), disimpegno (~ m.5.23 x 1.38), bagno (~ m.2.92 x 2.13), tre vani letto (~ m.4.00 x 4.05, ~ m.2.99 x 2.94, ~ m.3.98 x 4.42). L'altezza utile è di circa m.2,98. Le finiture sono di tipo tradizionale in relazione al periodo di costruzione (pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno (alcune con inferriate), scuri in legno, in sufficienti condizioni di conservazione, fatta eccezione per alcuni evidenti segni di umidità alla base della muratura interna e di infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura.
- Dall'esterno dell'abitazione, si accede ai vani accessori sul lato nord, quali il locale ad uso sgombero (~ m.4.73 x 2.49), il locale di servizio (~ m.4.50/4.64 x 5.70), lavanderia/bagno (~ 4.50 x 1.77) e la tettoia in aderenza al lato est della lavanderia (~m.4.00 x 4.70).
- I relativi impianti dovranno essere verificati a cura dell'aggiudicatario, sia relativamente al loro funzionamento che per la conformità alle norme di legge.

b) particelle 293, 648, 650, 652 e 945 sub.1 – trattasi dei diritti di comproprietà indivisa pari a 5/18 del terreno agricolo attiguo ai beni di cui alla lettera a) .

Tale appezzamento di terreno presenta forma irregolare, di media giacitura e con accesso diretto alla via pubblica previa eliminazione di parte della piantumazione esistente e realizzazione delle opere di collegamento alla sede stradale, previa acquisizione delle prescritte autorizzazioni.

c) particelle 79 e 245 – trattasi dei diritti di comproprietà indivisa pari ad 11/36 sul terreno agricolo attiguo e confinante con i beni di cui alla lettera b).

L'appezzamento di terreno in oggetto ha forma quadrilatera sufficientemente regolare, con orografia pianeggiante e destinato a colture estensive di tipo tradizionale. L'accesso alla via pubblica deve essere realizzato previa acquisizione delle relative autorizzazioni.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dei fabbricati è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (S.E.L.) come codificata dal Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), sulla scorta delle planimetrie catastali in atti e rilievi in loco.

La consistenza del terreno è stata dedotta dalle risultanze catastali, senza alcuna verifica in loco, precisandosi che non trattasi di superficie 'reale'.

	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff. o quota	Superficie equivalente
a)	corpo principale abitazione	superficie lorda	117	1,00	117,00
	corpo accessorio	superficie lorda	51	0,50	25,50
	portico	superficie lorda	32	0,35	11,20
	tettoia	superficie lorda	19	0,30	5,70
	area scoperta	superficie catastale	1000 ca.	0,01	10,00
	sommano				169,40
b)	quota 5/18 terreno agricolo	superficie catastale	3775 ca.	quota 5/18	1048,61
c)	quota 11/36 terreno agricolo	superficie catastale	3979 ca.	quota 11/36	1215,81

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la stima 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. relativamente ai siti delle agenzie immobiliari di cui ai seguenti link:

<https://www.immobiliare.it/annunci/109193235/>: val. unit. €/mq. 318,33;

<https://www.immobiliare.it/annunci/110675845/>: val. unit. €/mq. 331,86;

<https://www.immobiliare.it/annunci/99523114/>: val. unit. €/mq. 400,00.

Applicando l'importo medio unitario di €/mq. 300,00, trattandosi di prezzi richiesti, soggetti a trattative normalmente in ribasso in ragione del 15% circa; il valore che discende dall'applicazione di tale metodo è di €50.820,00

Per ulteriore verifica, atteso che sebbene non si rilevino nel mercato locale compravendite recenti di fabbricati simili, si ritiene che – nell'ordinarietà – il fabbricato in oggetto possa essere normalmente affittato; pertanto si può procedere alla valutazione del fabbricato stesso mediante applicazione del metodo della capitalizzazione diretta (income capitalization approach), il quale converte il reddito annuale nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione:

$$V = R : i$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo dell'immobile da stimare

i = Saggio lordo di capitalizzazione annuo

Assumendo quale riferimento un canone ordinario medio annuo di circa euro 4.200,00, ed un opportuno saggio di capitalizzazione (8% lordo), la valutazione che ne consegue è la seguente:

$$V = 21.600,00 (R) : 0,08 (i) = € 52.500,00$$

Data la differenza minima dei valori conseguiti con i due metodi applicati, si conferma il valore di **€ 50.820,00** di cui al metodo comparativo.

Per la valutazione dei terreni, si è fatto riferimento ai valori medi della zona per i terreni a destinazione agricola di modesta consistenza, considerando altresì che trattasi di proprietà indivisa.

Si è altresì tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare.

## 8.2 Fonti di informazione:

sono state applicate le conoscenze e l'esperienza personale, con riferimento anche a studi e pubblicazioni specifiche del settore, dati statistici e operatori economici della zona.

## 8.3 Valutazione corpi: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario medio</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>a) fabbricato e area pertinenziale</b>	<b>mq. 169,40</b>	<b>€/mq .300,00</b>	<b>€ 50.820,00</b>
<b>b) terreno agricolo rapportato a quota 5/18</b>	<b>mq. 1084,61</b>	<b>€/mq .3,50</b>	<b>€ 3.796,14</b>
<b>c) terreno agricolo rapportato a quota 11/36</b>	<b>mq. 1215,81</b>	<b>€/mq .3,50</b>	<b>€ 4.255,34</b>
<b>sommano</b>			<b>€ 58.871,48</b>

**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% )	- € 8.830,72
Spese, costi e oneri presunti di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici)	- € 11.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.540,76
<b>arrotondato ad Euro trentanovemila/00</b>	<b>€ 39.000,00</b>

**ALLEGATI:**

- A – copia titoli di provenienza rinvenuti;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, estratto di mappa Catasto Terreni, planimetria catastale);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia titoli edilizi;
- E – certificato di destinazione urbanistica;
- F - documentazione fotografica.

Rovigo, li 03/05/2024



**valutatore qualificato**  
 Recognised European Valuer  
 REV-IT/CNGeGL/2021/28  
**valutatore certificato UNI**  
 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016  
 N° Reg.: 0178VI



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