

Tribunale di Rovigo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

nei confronti di :

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **77/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.11.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Marco PESOLI**

Custode Giudiziario: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI ROVIGO S.R.L.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N.1
fabbricato ad uso produttivo
con annesso alloggio ed area pertinenziale,
in Comune di VILLADOSE, Via dell'Artigianato nn.5-7

Esperto alla stima:	Geom. Loris Baldachini
Codice fiscale:	BLDLRS63D30H620F
Partita IVA:	00816530299
Studio in:	Via Angeli n.30 - 45100 Rovigo
Telefono:	0425 422720
Fax:	0425 422720
Email:	baldachini.loris@gmail.com
Pec:	loris.baldachini@geopec.it



Beni in Comune di VILLADOSE, Via dell'Artigianato nn.5-7

LOTTO N.1

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

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
verificata.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

fabbricato ad uso officina meccanica con annesso alloggio pertinenziale ed area coperta e scoperta esclusiva

Identificativo corpo: unico

Quota e tipologia del diritto

Piena ed esclusiva proprietà (1/1) di spettanza del [REDACTED]

proprietario per intero (1/1)

nota: dall'atto di provenienza, risulta che il [REDACTED] era [REDACTED] e il [REDACTED] intervenuto in atto, ha dichiarato che l'acquisto è escluso dalla [REDACTED] ai sensi dell'art.179 del Codice Civile (vedasi copia atto allegata)

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario

Catasto Fabbricati: COMUNE DI VILLADOSE (Codice L939) Sezione VILLADOSE

Sez. Urbana VI, Foglio 22, particelle nn.:

457 sub.1, Via dell'Artigianato¹ n.7, piano T, categ. D/7, RC. Euro 2.726,89;

¹ nota: in Catasto risulta indicata erroneamente anche altra Via,-



457 sub.2, Via dell'Artigianato n.5, piano T-1, categ. A/3, cl.2, cons. 6,0 vani, RC. Euro 387,34;

457 sub.3, Via dell'Artigianato n.5, piano T (bene comune non censibile)

Catasto Terreni: COMUNE DI VILLADOSE – Sezione Villadose (Codice L939A)

Foglio 22, particella n.:

457 di Ha 0.19.36, ente urbano

Confini: Via dell'Artigianato a nord, via XXV Aprile ad est, ragioni [REDACTED] a sud e immobile di cui al lotto n.2 della presente procedura, ad ovest, salvo altri più esatti e recenti.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto, fatta eccezione per lievi incongruenze e per la tettoia di collegamento con il capannone di cui al lotto n.2 della presente procedura.

Regolarizzabili mediante: rimozione della copertura non autorizzata della tettoia

Oneri e costi presunti: vedasi successivo par. 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona artigianale

Area urbanistica: zona produttiva di completamento

Importanti centri limitrofi: ///

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali e rurali

Attrazioni paesaggistiche: ///

Attrazioni storiche: ///

Principali collegamenti pubblici: ///

Servizi offerti dalla zona: l'immobile è posto a circa 2,0 km dal centro del capoluogo, ove sono presenti varie infrastrutture e servizi limitati (negozi, farmacia, uffici pubblici, ecc.)

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, l'immobile ad uso produttivo mapp. 457 sub.1 è risultato essere – di fatto - in uso della [REDACTED] mentre nell'alloggio mapp. 457 sub.2 è risultata essere residente la [REDACTED] (terza estranea) che utilizza anche il deposito al piano terra (ricompreso nel mapp.457 sub.1)

In base all'atto di locazione immobiliare ultranovennale autenticato nelle firme in data 22/09/2021, registrato a Rovigo il 29/09/2021 n.6047 serie 1T, trascritto a Rovigo il 30/09/2021 nn.8177/6018 i beni in oggetto – unitamente ai beni di cui al lotto n.2 ed al lotto n.3 della presente procedura – sono stati concessi in locazione a [REDACTED], per la durata di anni 25 a decorrere dal 01/11/2021, per il canone annuo – relativo indivisamente ai beni di cui al



presente lotto n.1 ed a quelli di cui al lotto n.2 - di euro 22.800,00, da pagarsi in rate mensili entro il giorno 15 del mese di riferimento; in base al contratto, il canone sarà aggiornato con cadenza annuale a partire dal 5° anno di locazione in misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo FOI verificatasi nell'anno precedente.

L'alloggio è altresì oggetto del contratto di sublocazione in data 01/08/2023, registrato a Rovigo il 07/09/2023 n. 2964 serie 3T, a favore del [REDACTED] per il canone annuo di €. 6.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 500,00 entro il giorno 5 di ogni mese; il contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone in misura del 100% della variazione ISTAT europeo dei prezzi al consumo FOI verificatasi nei 12 mesi precedenti; la durata del contratto è stata convenuta in anni 4 (dal 01/08/2023 al 31/07/2027) e risulta dichiarato il versamento del deposito cauzionale di Euro 1.500,00.

In considerazione del canone dell'alloggio ed in base ad una ripartizione proporzionale eseguita dallo scrivente stimatore, il canone annuo suindicato di euro 22.800,00, – complessivo per i beni di cui ai lotti n.1 e n.2 - può essere ripartito come segue:

- per il capannone mapp.457 sub.1 (lotto n. 1):	Euro 7.000,00 annui
- per l'alloggio mapp.457 sub.2 (lotto n.1):	<u>Euro 6.000,00 annui</u>
totale canone annuo lotto n.1:	Euro 13.000,00
- per il capannone mapp.292 sub.1 (lotto n. 2):	Euro 5.000,00 annui
- per l'alloggio e garage mapp.292 sub.2-3 (lotto n.2):	<u>Euro 4.800,00 annui</u>
totale canone annuo lotto n.2:	Euro 9.800,00

Si precisa che:

- sia il contratto di locazione che quello di sub-locazione sono stati registrati in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (ma successivamente alla stipula del mutuo fondiario di cui all'atto di pignoramento);
- i canoni locativi suindicati appaiono essere congrui e, comunque, non inferiori di un terzo al giusto prezzo di cui all'art. 2923 comma 3 c.c.
- da visura estratta dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo, la [REDACTED] risulta inattiva.

Per quanto sopra, il contratto di locazione appare essere opponibile alla procedura, salvo diversa valutazione giuridica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – sulla scorta della certificazione in atti:

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:* non rilevate

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* convenzione di lottizzazione in data 18/04/1983 Rep.n.1265 del Segretario Comunale di Villadose, registrata a Rovigo il 09/05/1983 n.1083, trascritta a Rovigo il 19/05/1983 nn.3312/2600.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- locazione ultranovennale per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 22/09/2021 Rep. 81924/21296, trascritto a Rovigo il 30/09/2021 nn.8177/6018 e nn.8178/6019 e contratto di sublocazione in data 01/08/2023, registrato a Rovigo il 07/09/2023 n. 2964 serie 3T.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati come indicato nell'ordinanza di vendita (sulla scorta della certificazione in atti):

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 16/07/2010 nn.6673/1430**



a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE – ROVIGO (RO) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Rovigo, c.f.: 01238350290 (dom.ipot. eletto in Rovigo, Viale Porta Po n.58) ed a carico [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 09/07/2010 Rep.n.71089/12678
Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00;
durata anni 15; tasso interesse annuo 3,65%

Annotazioni: in data 08/02/2012 nn.1162/178 (restrizione beni in Villadose Foglio 21); in data 19/02/2013 nn.1446/429 (restrizione beni in Villadose Foglio 21); in data 13/12/2013 nn.8319/1528 (restrizione beni in Villadose Foglio 21); in data 09/09/2020 nn.5850/1093 (modifica durata del mutuo);

Note:- colpisce la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 457; Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 457 sub.1 e 457 sub.2; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 988;

- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 23/11/2010 nn.10575/2236

a favore ROVIGOBANCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Rovigo, c.f.: 01088920291 (dom.ipot. eletto in Rovigo, Via Casalini n.10) ed a carico [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non datore), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 19/11/2010 Rep.n.71540/13035
Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00;
durata anni 20; tasso interesse annuo 3,50%

Note:- colpisce la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 457 sub.1 e 457 sub.2, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 457; Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 292 sub.1, 292 sub.2, 292 sub.3, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 292; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 21, particelle 538 sub.2 e 538 sub.3, Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 538;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Rovigo il 17/05/2024 ai nn. 4068/2999

a favore BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., con sede in LONGARE (VI) c.f.: 01405390244 ed a carico [REDACTED] - derivante da verbale pignoramento immobili per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rovigo in data 02/05/2024 Rep.n.1243/2024

Note:- colpisce la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 457 sub.1 e 457 sub.2, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 457; Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 22, particelle 292 sub.1, 292 sub.2, 292 sub.3, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 22 particella 292; la proprietà spettante a [REDACTED] per quota 1/2 e a [REDACTED] per quota 1/2 sull'immobile in Comune di Villadose, Catasto Fabbricati, Sezione VI Foglio 21, particelle 538 sub.2 e 538 sub.3, Comune di Villadose, Catasto Terreni, Sezione Villadose, Foglio 21 particella 538;

4.2.3 Altre formalità: ///



- autorizzazione di abitabilità / agibilità (parziale piano terra mapp.457 sub.1) prot.n.1515/99 del 25/02/1999;
- denuncia di inizio attività presentata in data 09/10/2001 prot.n.9753, relativa alla costruzione di un pergolato/tettoia in struttura metallica, privo di copertura, da posizionarsi tra il capannone di cui al lotto n.1 (mapp.457) ed il capannone di cui al lotto n.2 (mapp.292); con nota in data 23/01/2002 prot.n.9753/01 è stata data comunicazione di ultimazione lavori.

7.1 Conformità edilizia:

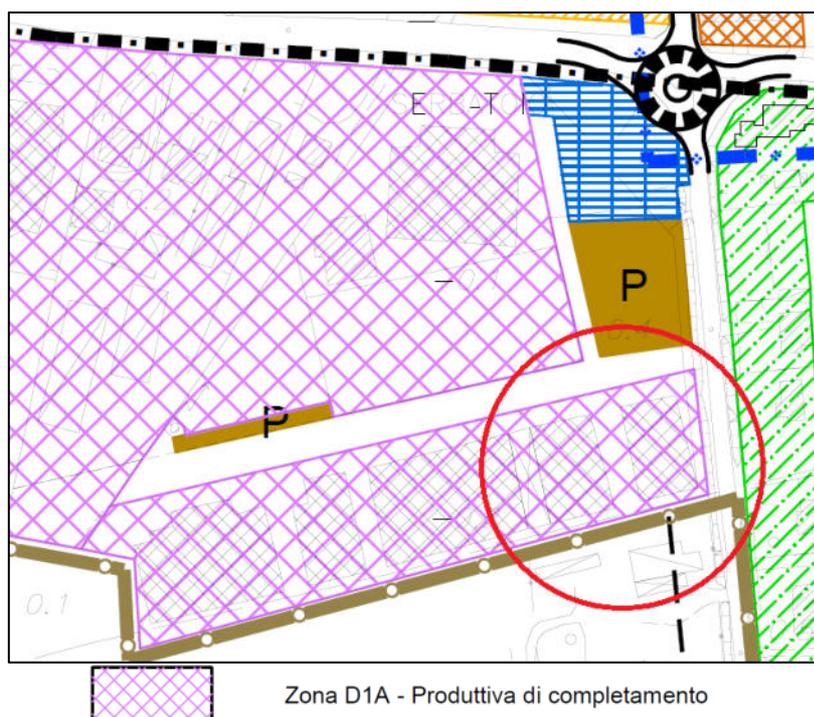
In base al raffronto effettuato tra le risultanze dei rilievi eseguiti in loco e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi – tenuto conto di alcune incongruenze di quote di misura - è emersa la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per:

- maggiori dimensioni planimetriche e di altezza della struttura metallica (pergolato/tettoia) interposta tra i due capannoni e copertura della stessa con materiale di tipo plastico;
- lievi difformità di quote di misura, di partizione e prospettiche nell'intero capannone.

Premesso che l'eventuale regolarizzazione delle difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, potrà essere concretamente valutata dagli uffici preposti solo previa presentazione di apposite pratiche edilizie, in via indicativa si presume che l'importo necessario per oneri, spese e costi correlati per la sanatoria e/o fiscalizzazione di tali opere, nonché per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

€ 10.000,00 - salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici.

7.2 Conformità urbanistica:



Gli immobili in oggetto sono compatibili con la destinazione urbanistica della zona.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di fabbricato ad uso produttivo avente dimensioni in pianta di circa m. 20,80 x m. 37,00 ed insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di mq.1936.

Il lotto ha accesso diretto alla via pubblica (Via dell'Artigianato) mediante accesso pedonale e carraio, quest'ultimo arretrato rispetto al confine con la strada, nonché accesso carrario da Via XXV Aprile

L'area ed è recintata su tre lati, mentre il lato ovest è aperto (fatta eccezione per brevi tratti di recinzione verso il fronte nord ed il lato sud), è prevalentemente pavimentata e destinata a percorsi e spazi di manovra, di fatto a servizio del capannone attiguo (mapp.292) di cui al lotto n.2, con alcune zone sistemate a prato.

La struttura è in cemento armato del tipo prefabbricato con pannelli di tamponamento in calcestruzzo, fondazioni a plinti con pilastri in c.a. e travi in cemento armato precompresso con sovrastanti copponi e manto in lastre di fibrocemento; la partizione interna è in blocchi di laterizio intonacati al civile e tinteggiati.

L'unità di cui alla particella 457 sub.1 è costituita da un laboratorio ad uso officina meccanica (superficie commerciale ~ mq. 600,11 e altezza utile di ~ m.6,64) con annessi accessori ad uso uffici e servizi igienici (superficie commerciale ~ mq.75,40 e altezza utile di ~ m.3,00), nonché locali ad uso deposito (superficie commerciale ~ mq.75,96 e altezza utile di ~ m.3,00) quest'ultimi – di fatto – in uso al locatario dell'alloggio sovrastante), il tutto al piano terra. L'officina è provvista di pavimentazione in calcestruzzo liscio con spolvero di quarzo e serramenti metallici, mentre gli uffici presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e serramenti metallici. Il funzionamento e la conformità degli impianti sono da verificare.

L'alloggio di cui alla particella 457 sub.2 (pertinenziale per destinazione urbanistica all'immobile produttivo), è composto da ingresso e vano scala al piano terra, soggiorno, cucina con poggiatesta, disimpegno, corridoio, tre vani letto e due bagni al piano primo; la superficie commerciale di ~ mq.179,13 e l'altezza utile di ~ m.2,70; sono presenti pavimentazione e rivestimenti parietali in ceramica, infissi in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

Come sopra accennato, in aderenza al lato ovest del capannone esiste una tettoia metallica (con sovrastante copertura in materiale plastico da rimuovere perché non autorizzata), che insiste sulla particella catastale di cui al presente lotto n. 1, per la superficie di circa



mq.232,86 (mentre la restante porzione di mq.477,81 insiste sull'attigua particella 292, di cui al lotto n.2 della presente procedura).

Le condizioni generali degli immobili sono discrete.

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), in base alle planimetrie acquisite, previa riscontro a campione in loco.

Quanto alla consistenza delle aree di terreno, si è fatto riferimento alle risultanze catastali.

Particella	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq.)
457/1	laboratorio	superficie esterna lorda	600,11	1,00	600,11
	uffici e servizi piano terra	superficie esterna lorda	75,40	1,00	75,40
	accessori di deposito p.t.	superficie esterna lorda	75,96	1,00	75,96
457/2	alloggio piano primo	superficie esterna lorda	168,56	1,00	168,56
	poggiolo	superficie esterna lorda	4,29	0,35	1,50
	Ingresso alloggio p.t	superficie esterna lorda	18,13	0,50	9,07

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Con riferimento al CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (Tecnoborsa), 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 APPROACH), o “costo di ricostruzione deprezzato”, che si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso. L'impiego del cost approach è suggerito nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili complessi, che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso produttivo di cui sono parte (o azienda), che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Tale procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti



del patrimonio aziendale (cfr. pag.116 e segg. del Codice delle Valutazioni Immobiliari – terza edizione).

Le condizioni di applicazione del metodo riguardano le stime del valore dell’area, del costo di ricostruzione a nuovo e del livello del deprezzamento. La stima del valore dell’area si compie con il metodo del confronto diretto e con le tecniche residuali. La stima del costo di ricostruzione a nuovo si svolge in via sintetica, prendendo riferimento anche dai dati statistici ISTAT e tenuto altresì conto dell’incidenza degli intervenuti nuovi requisiti normativi di sicurezza, antisismici e di risparmio energetico.

Si è applicato un deprezzamento medio del costo di costruzione attuale, in relazione all’obsolescenza tecnologica e funzionale dei beni.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia Entrate – Catasto - Servizi di Pubb.Imm. - Uff. Registro, pubblicazioni del settore.
 Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e informazioni assunte presso gli operatori economici della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Stima mediante il metodo “COST APPROACH”

Cost Approach						
DATI			DESCRIZIONE			
superficie lotto [mq]	1936		IMMOBILI LOTTO N.1			
prezzo unitario terreno [€/mq]	60					
costo per la demolizione	0					
Valore terreno	€ 116.160					
Rapporto complementare	38,32%					
TIPOLOGIA MANUFATTO	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo	
1 capannone	930,60	542,00	1,00	542,00	504.385,20	
2						
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 504.385,20	

TIP. MANUFATTO	%	formula	costo			deprezzamento		
			costo	t	n	deprezzamento		
	Obsolescenza eliminabile *						0,00	
	Opere murarie(€)	37,00% a	186.622,52	50,00	25,00	93.311,26		OK
	Impianti(€)	13,00% a	65.570,08	30,00	25,00	54.641,73		OK
	Rifiniture(€)	50,00% a	252.192,60	30,00	25,00	210.160,50		OK
	Risultato(€)	100,00%	504.385,20	TOT. DEPREZZAMENTI		358.113,49		
TOTALE			€ 504.385,20	TOT. DEPREZZAMENTI		358.113,49	71,00%	

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 25.219,26	€ 7.313,59
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 40.350,82	€ 11.701,74
Totale oneri		€ 65.570,08	€ 19.015,32
Profitto del promotore(%)	8%	€ 40.350,82	€ 11.701,74
Costo costruzione		€ 610.306,09	€ 176.988,77
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 116.160,00	€ 116.160,00
Costo di costruzione(€)		€ 610.306,09	€ 176.988,77
Porzione di tettoia metallica		€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale (€)		€ 726.466,09	€ 303.148,77



IMMOBILI			Valore Complessivo
<i>tipologia</i>	<i>consistenza convenz.</i>	<i>valore unitario medio</i>	
fabbricato ad uso produttivo con alloggio pertinenziale, area coperta e scoperta esclusiva	mq.930,60	€/mq. 325,76 circa	€ 303.148,77

Riepilogo:

Corpo A Valore complessivo intero	€ 303.148,77
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 303.148,77

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso di eventuali spese in genere e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del G.E. (min.15%)

- €. 45.472,32

- detrazione forfetaria per la non immediata disponibilità del bene, derivante dallo stato locativo dell'immobile e per l'eventuale restituzione della cauzione al locatario:

- €. 6.500,00

- spese, costi e oneri presunti per ripristini o regolarizzazione dei manufatti e superfetazioni non autorizzati e aggiornamenti catastali (salva diversa quantificazione da parte dei pubblici uffici):

- €. 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto N.1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 241.176,45

arrotondato ad Euro duecentoquarantunomila/00 € 241.000,00

ALLEGATI:

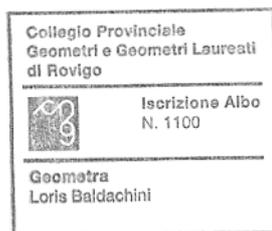
- A - copia titolo di provenienza;
- B - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Terreni, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa Catasto Terreni);
- C - documentazione ipotecaria (tabulati di visure S.P.I. aggiornati);
- D – copia contratto di locazione ultranovennale
- E – contratto di sub-locazione;
- F – visura camerale società locataria;
- G – certificato di residenza nell'alloggio pignorato;
- H – copia documentazione urbanistica;
- I - documentazione fotografica;



Rovigo, lì 08/10/2024



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



L'esperto alla stima
Geom. Loris Baldachini
(firmato digitalmente)

