

# 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.2**  
**fabbricato ad uso produttivo**  
**con annesso alloggio ed area pertinenziale,**  
**in Comune di VILLADOSE, Via dell'Artigianato nn.9-11**

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



Beni in Comune di VILLADOSE, Via dell'Artigianato nn.9-11

## LOTTO N.2

**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 degli artt. 178 e 179 del Codice Civile (vedasi copia atto allegata)*

Ulteriori Informazioni sui debitori: ///

Eventuali comproprietari: ///

DESCRIZIONE CATASTALE:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1000/1000

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

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

**292 sub.1,** Via dell'Artigianato n.9, piano T, categ. C/3, cl.1, cons. 448 mq., RC. Euro 994,90;

**292 sub.2,** Via dell'Artigianato n.9/E, piano T, categ. C/6, cl.3, cons. 14 mq., RC. Euro 43,38;



**292 sub.3**, Via dell'Artigianato n.11, piano T-1, categ. A/3, cl.1, cons. 5,5 vani, RC. Euro 298,25;

**292 sub.4**, Via dell'Artigianato, piano T (bene comune non censibile)

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

Foglio 22, particella n.:

**292** di Ha 0.17.00, ente urbano

Confini: Via dell'Artigianato a nord, immobile di cui al lotto n.1 della presente procedura, ad est, ragioni [REDACTED] a sud e ragioni [REDACTED] 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.1 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. 292 sub.1 è risultato essere – di fatto - in uso della [REDACTED], mentre nell'alloggio mapp. 292 sub.3 è risultata essere residente la [REDACTED] che utilizza anche il garage al piano terra mapp. 292 sub.2.

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.1 ed al lotto n.3 della presente procedura – sono stati concessi in locazione alla [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.2 ed a quelli di cui al lotto n.1 - 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 ed il garage mapp. 292 sub.3 e 292 sub.2, sono altresì oggetto del contratto di sublocazione in data 01/05/2024, registrato a Rovigo il 30/05/2024 n. 2156 serie 3T, a favore del [REDACTED] per il canone annuo di €. 4.800,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 400,00 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 01/05/2024 al 30/04/2028) e risulta dichiarato il versamento del deposito cauzionale di Euro 1.200,00.

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:

- il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento (ma successivamente alla stipula del mutuo fondiario di cui all'atto di pignoramento);
- il contratto di sub-locazione è stato registrato in data successiva alla notifica ed alla trascrizione dell'atto di pignoramento ed alla stipula del contratto di mutuo);
- 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; mentre il contratto di sub-locazione non appare essere giuridicamente opponibile.

#### 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

##### 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 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] [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 ██████████ 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 ██████████ per quota 1/2 e a ██████████ 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;*

**- Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 13/08/2020 nn.5414/737**

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cartura (PD), c.f.: 00285800280 (dom.ipot. eletto in Cartura, Via Roma n.15) ed a carico ██████████ (debitore ipotecario), e ██████████ (terzo datore di ipoteca), derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto del notaio Castellani di Rovigo in data 13/07/2020 Rep.n.81017/20482 Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 248.818,68;

Note:- *colpisce la piena proprietà spettante al ██████████ sugli immobili in Comune di Villadose, 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 ██████████ per quota 1/2 e a ██████████ 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 ██████████ - 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 ██████████ 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 ██████████ per quota 1/2 e a ██████████ 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: ///**

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Si allegano le visure di aggiornamento, precisando che non vi sono variazioni rispetto alla relazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c.. in atti.

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

**Spese di gestione condominiale:** non trattasi di unità in condominio;





5288/145/88 del 23/01/1991;

- autorizzazione prot.9688/95 del 10/11/1995 per installazione di insegna luminosa bifacciale;
- denuncia di inizio attività presentata in data 05/11/2004 prot.14374 pratica edilizia n.201/04 per la realizzazione di pergolato in legno;
- 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:

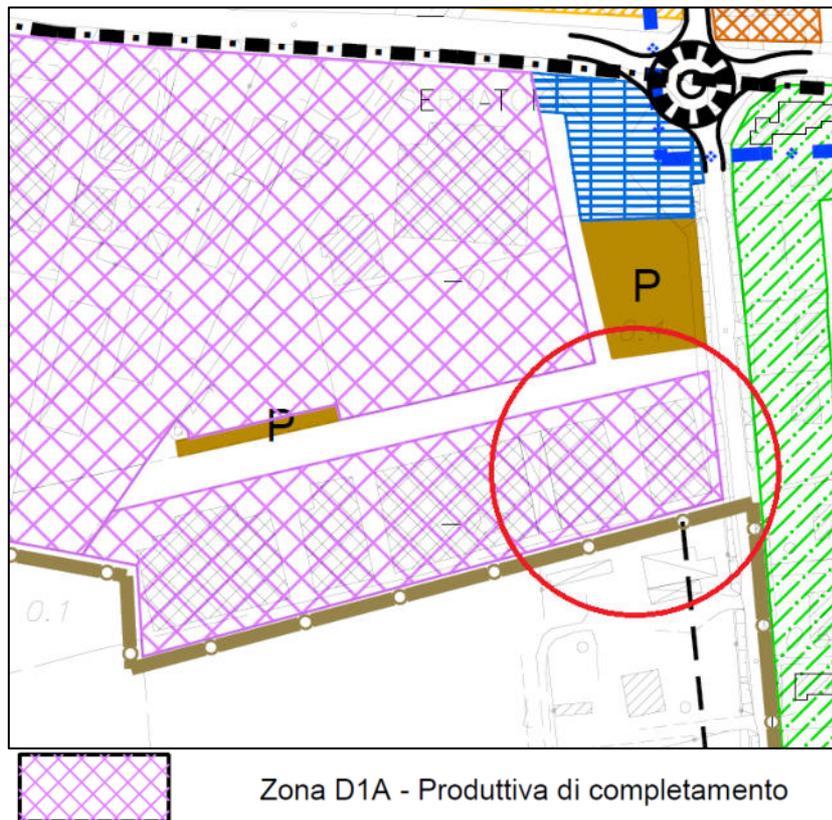
- lievi difformità di quote di misura, di partizione e prospettiche nell'intero capannone, in particolare l'altezza utile interna del capannone è di m.6,24 anziché m.6,50 come previsto dalla concessione edilizia
- maggiori dimensioni planimetriche e di altezza della struttura metallica (pergolato/tettoia) interposta tra i due capannoni e copertura della stessa con materiale di tipo plastico;
- copertura non autorizzata del pergolato in legno esistente sul lato nord;
- realizzazione non autorizzata di un manufatto in legno (ricovero attrezzi da giardino).

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, nonchè per le opere di ripristino, possa ammontare a circa:

**€ 11.000,00** - 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. 12,32 x m. 39,30 ed insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di mq.1700.

Il lotto ha accesso diretto alla via pubblica (Via dell'Artigianato) mediante accesso pedonale e carroia, quest'ultimo arretrato rispetto al confine con la strada.

L'area ed è recintata su tre lati, mentre il lato est 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.457) di cui al lotto n.1, con alcune zone sistemate a prato; è presente un piccolo manufatto in legno, non autorizzato, da rimuovere.

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 in c.a.p. binervati 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 292 sub.1 è costituita da un laboratorio ad uso officina meccanica (superficie commerciale ~ mq. 377,88 e altezza utile di ~ m.6,24) con annessi accessori ad uso uffici e servizi igienici (superficie commerciale ~ mq.88,91 e altezza utile di ~ m.3,00), 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 292 sub.3 (pertinenziale per destinazione urbanistica all'immobile produttivo), è accessibile mediante scala esterna con poggiolo di arrivo ed è composto da ingresso-soggiorno, locale cottura, disimpegno, rispostiglio, tre vani letto un bagno e poggiolo al piano primo; la superficie commerciale di ~ mq.108,23 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. L'alloggio è corredato da un vano garage al piano terra (particella 292 sub.2) avente superficie commerciale di ~ mq.17,38 e altezza utile di ~ m.2,95, con antistante pergolato in legno, del quale deve essere rimossa la copertura non autorizzata.

Come sopra accennato, in aderenza al lato est 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. 2, per la superficie di circa mq.477,81 (mentre la restante porzione di mq.232,86 insiste sull'attigua particella 457, di cui al lotto n.1 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.)
292/1	laboratorio	superficie esterna lorda	377,88	1,00	377,88
	uffici e servizi piano terra	superficie	88,91	1,00	88,91



		esterna lorda			
292/2	garage p.t.	superficie esterna lorda	17,38	1,00	17,38
292/3	alloggio piano primo	superficie esterna lorda	104,50	1,00	104,50
	poggiolo	superficie esterna lorda	4,94	0,35	1,73
	poggiolo scala	superficie esterna lorda	5,72	0,35	2,00

## 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]	1700		IMMOBILI LOTTO N.2				
prezzo unitario terreno [€/mq]	60						
costo per la demolizione	0						
Valore terreno	€ 102.000						
Rapporto complementare	59,70%						
TIPOLOGIA MANUFATTO	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario ragguagliato €/mq	Costo		
1 capannone	592,30	542,00	1,00	542,00	321.026,60		
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 321.026,60		
TIP. MANUFATTO	%	costo	t	n	deprezzamento		
	Obsolescenza eliminabile *	formula			0,00		
	Opere murarie(€)	37,00% a	118.779,84	50,00	33,00	78.394,70	OK
	Impianti(€)	13,00% a	41.733,46	30,00	30,00	41.733,46	OK
	Rifiniture(€)	50,00% a	160.513,30	30,00	30,00	160.513,30	OK
Risultato(€)	100,00%	321.026,60	TOT. DEPREZZAMENTI 1		280.641,45		
<b>TOTALE</b>		€ 321.026,60	TOT. DEPREZZAMENTI		280.641,45	87,42%	

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 16.051,33	€ 2.019,26
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 25.682,13	€ 3.230,81
Totale oneri		€ 41.733,46	€ 5.250,07
Profitto del promotore(%)	8%	€ 25.682,13	€ 3.230,81
<b>Costo costruzione</b>		<b>€ 388.442,19</b>	<b>€ 48.866,03</b>
		Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)		€ 102.000,00	€ 102.000,00
Costo di costruzione(€)		€ 388.442,19	€ 48.866,03
Porzione di tettoia metallica		€ 20.000,00	€ 20.000,00
<b>Totale (€)</b>		<b>€ 490.442,19</b>	<b>€ 170.866,03</b>

IMMOBILI			Valore Complessivo
tipologia	consistenza convenz.	valore unitario medio	
fabbricato ad uso produttivo con alloggio pertinenziale, area coperta e scoperta esclusiva	mq.592,30	€/mq. 288,48 circa	€ 170.866,03

**Riepilogo:**

Corpo A Valore complessivo intero	€ 170.866,03
Valore complessivo diritto pignorato (piena proprietà)	€ 170.866,03

**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% )	- €.	25.629,90
- 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):	- €.	11.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto N.2:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	127.736,13
<b>arrotondato ad Euro centoventottomila/00</b>	€	<b>128.000,00</b>

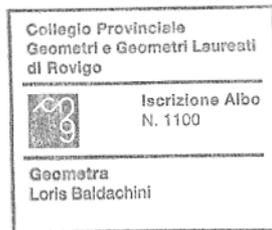
**ALLEGATI:**

- 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.: 0178V1



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

