

# Tribunale di Rovigo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
**MARTE SPV S.R.L.**  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2024

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO



**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Pietropolli  
**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558:2014**  
**N. IMQ-VI-1510022**

**Codice fiscale:** PTRLGU63M18C967W  
**Partita IVA:** 00922040290  
**Studio in:** Via Roma 98/II - Taglio di Po  
**Telefono:** 0426 661442  
**Fax:** 0426 661442  
**Email:** studiopietropolli@gmail.com  
**Pec:** luigi.pietropolli@geopec.it



Beni in **Gaiba (RO)**  
via Sabbioni civici 9/A e 9/B

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Edificio a destinazione residenziale e artigianale con area terreno annesso, sito in Gaiba (RO)  
CAP: 45030, via Sabbioni civici 9/A e 9/B

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 -**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

per  
1/1,

**foglio 8, particella 897, subalterno 1,**

via Sabbioni 9, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 141, rendita € 334,97

Derivante da: variazione per ampliamento e variazione identificativo catastale del 07-10-1997 prot. 4454

Note: unita' immobiliare "correlata" di fatto con l'unità immobiliare mn. 898 sub. 1 trattandosi di unico laboratorio artigianale

**foglio 8, particella 897, subalterno 2,**

via Sabbioni 9, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, rendita € 216,91

Derivante da: impianto meccanografico del 30-06-1987

Note: unita' immobiliare "correlata" di fatto con l'unità immobiliare mn. 898 sub. 2 trattandosi di unica abitazione

**foglio 8, particella 897, subalterno 3,** piano T, categoria B.C.N.C.

Derivante da: costituzione del 19-11-1993 prot. B4454

**foglio 8, particella 898, subalterno 1,**

via Sabbioni, piano T, categoria C/3, classe 2, consistenza 78, rendita € 185,30

Derivante da: variazione per ampliamento, variazione identificativo catastale del 19-11-1993 prot. 4456

Note: unita' immobiliare "correlata" di fatto con l'unità immobiliare mn. 897 sub. 1 trattandosi di unico laboratorio artigianale

**foglio 8, particella 898, subalterno 2,**

via Sabbioni 9, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2, rendita € 108,46

Derivante da: impianto meccanografico del 30-06-1987

Note: unita' immobiliare "correlata" di fatto con l'unità immobiliare mn. 897 sub. 2 trattandosi di unica unita' immobiliare abitativa



**foglio 8, particella 898, subalterno 3,**

via Sabbioni, piano T, categoria B.C.N.C.

Derivante da: costituzione del 19-11-1993 prot. B4456

**Identificato al catasto Terreni:**

**foglio 8, particella 896,**

qualità semin.arborato, classe 3, superficie catastale 00.00.60, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: frazionamento del 12-12-1978 n. 24382

**foglio 8, particella 897,**

qualità ente urbano, superficie catastale 00.15.59

Derivante da: tipo mappale del 27-10-1993 n. 61812/93

**foglio 8, particella 898,**

qualità ente urbano, superficie catastale 00.15.68

Derivante da: tipo mappale del 27-10-1993 n. 61811/93

**Confini:**

riferiti all'intero lotto :

a nord ragioni mn. 895, 664

ad est ragioni mn. 682,681,213

a sud ragioni mn. 753,752

ad ovest ragioni mn. 204

**Conformità catastale:**

dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti censuari e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

**mn. 897 sub. 1**

diversa indicazione dell'altezza interna, locale laboratorio ml. 3,29 anziché' ml. 3,20, locale uso ufficio ml. 3,14 anziché' ml. 3,00 , unità' correlata con il mn. 898 sub.1, i mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2 di fatto costituiscono unico laboratorio artigianale

**mn. 897 sub. 2**

presenza di balcone sul nord accessibile, diversa altezza interna a 1P ml. 3,04 anziché' ml. 3,00 e a PT ml. 3,14 anziché' ml. 3,00, unità' immobiliare correlata con il mn. 898 sub. 2, i mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2 di fatto costituiscono unica unità" immobiliare abitativa".

**mn. 898 sub. 1**

diversa indicazione dell'altezza interna, locale laboratorio ml. 3,29 anziché' ml. 3,20, locale uso ufficio ml. 3,14 anziché' ml. 3,00, presenza di divisorio interno in cartongesso che delimita un vano utilizzato come cucina, unità' correlata con il mn. 897 sub.1, i mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2 di fatto costituiscono unico laboratorio artigianale

**mn. 898 sub. 2**

presenza di balcone sul nord accessibile, diversa altezza interna a 1P ml. 3,04 anziché' ml. 3,00 e a PT ml. 3,14 anziché" ml. 3,00, unità' immobiliare correlata con il mn. 897 sub. 2, i mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2 di fatto costituiscono unica unità" immobiliare abitativa.

Regolarizzabili mediante: variazione "docfa" dell'intero edificio per fusione unità immobiliari correlate, diversa distribuzione spazi interni, diverse altezze interne.

spese tecniche, diritti catastali : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**



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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Circolo tennis con campi su erba

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Occhiobello, Stienta

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale "Eridania" km. 1, Autostrada A13 Km. 10

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] per la parte abitativa e con [REDACTED] per la parte a laboratorio senza alcun titolo.

Tenuto conto della destinazione d'uso dell'edificio, delle condizioni precarie dell'immobile, sentiti gli operatori economici di categoria, valutato l'attuale mercato in termini di locazioni per il Comune di Gaiba, si indica € 250,00 mensili quale indennita' di occupazione dell'immobile.

## 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 conosciute.

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

Non conosciute.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciuti.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 452.000,00; Importo capitale: € 226.000,00 ;

A rogito di Manzini Giorgia in data 18/12/2006 ai nn. 17327/3493;

Iscritto/trascritto a Rovigo in data 15/01/2007 ai nn. 613/160



#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.  
contro [REDACTED]  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO in data 11/09/2010 ai nn. 1693  
iscritto/trascritto a Rovigo in data 04/10/2010 ai nn. 8973/5458;  
Note: debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

- Pignoramento a favore di MARTE SPV SRL  
contro [REDACTED]  
Derivante da: atto esecutivo o cautelare ;  
A rogito di TRIBUNALE DI ROVIGO - UNEP in data 13/02/2024 ai nn. 427  
iscritto/trascritto a Rovigo in data 06/03/2024 ai nn. 1886/1374;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si (adattabile)  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non conosciuti  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti  
**Avvertenze ulteriori:** non conosciute

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/1  
dal 03/05/1978 al 18/12/2006 .

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rovigo, in data 03/05/1978 ;  
registrato a Rovigo, in data 16/05/1978, ai nn. 427 vol. 49;  
trascritto a Rovigo, in data 23/05/1978, ai nn. 3001/2389.  
Note: Riferimento immobili catasto fabbricati mn. 897 sub.1, 897 sub. 2, catasto terreni mn. 897  
(ex mn.684)

#### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/2, in regime [REDACTED]  
dal 12/12/1978 al 18/12/2006 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Gian Luigi Maioli, in data 12/12/1978, ai nn. 38/15;  
registrato a Castelmassa, in data 18/12/1978, ai nn. 223/vol.80;  
trascritto a Rovigo, in data 22/12/1978, ai nn. 6796/5326.  
Note : in riferimento al terreno mn. 896



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

per 1/1 dal 20/01/1994 al 18/12/2006 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Coppola Mauro, in data 20/01/1994, ai nn. 35177; trascritto a Rovigo, in data 15/02/1994, ai nn. 1301/1008.

Note: In riferimento all'immobile censito al catasto fabbricati al mn. 898 sub.1 (ex A), 898 sub.2 (ex B), catasto terreni mn. 898

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per 1/1

dal 18/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Manzini Giorgia, in data 18/12/2006, ai nn. 17326/3492;

registrato a Reggio Emilia, in data 10/01/2007, ai nn. 527/1T;

trascritto a Rovigo, in data 15/01/2007, ai nn. 611/612/350/351.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione laboratorio artigianale per la lavorazione della lana

Presentazione in data 15/07/1971

Rilascio in data 22/12/1971 al n. 13

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1972 al n. 13

Numero pratica: 14/1971

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un laboratorio artigianale per la produzione della lana

Presentazione in data 15/07/1971

Rilascio in data 22/12/1971 al n. 14

Abitabilità/agibilità in data 14/07/1972 al n.. 14

### 7.1 Conformità edilizia:

dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi premesso che

le licenze edilizie n. 13 e 14 del 1971 riguardano il medesimo fabbricato costruito su aree di proprietà diverse, trattasi di unico fabbricato poi censito in due parti secondo gli eventi diritto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

**A-** cambio destinazione d'uso della zona "uffici" in "residenziale"

arte del piano terra e l'intero primo piano costituenti le attuali unità immobiliari abitative mn. 897 sub.2 e 898 sub.2 , correlate e formanti unica abitazione, negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi presentano destinazione d'uso "direzionale", uffici a servizio dell'attività artigianale;

**B-** diversa distribuzione degli spazi interni della zona "residenziale"

Le unità abitative di cui ai mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2, correlate fra loro presentano diversa distribuzione degli spazi interni a piano terra, modeste modifiche dimensionali dei locali a piano primo, modifiche prospettive;



**C- maggior altezza interna della zona residenziale**

A piano terra ml. 3,14 anziche' ml. 3,00, a piano primo ml. 3,04 anziche' ml. 3,00

**D- ampliamento della zona artigianale**

Il laboratorio artigianale censito ai mn. 897 sub. 1 e 898 sub. 2, correlati in quanto di fatto costituenti unico laboratorio artigianale, risulta ampliato verso sud con maggior dimensione di ml. 7,10 x ml. 10,95 = mq. 77,74

**E- maggior altezza interna della zona artigianale**

ml. 3,29 anziche' 3,20

**F- modifiche prospettiche**

Le suddette difformità possono essere così regolarizzate :

**A-B - accertamento di conformita' ai sensi dell'art. 36/bis del Dpr 380/2001 seguenti**

Sanzione amministrativa € 1.032,00

**C- unita' immobiliari avente superficie utile inferiore a mq. 100 per cui rientrante nella tolleranza esecutiva nella misura del 5% , art. 34/bis del Dpr 380/2001 e seguenti.**

**D- difformita' essenziale in assenza di doppia conformità ma non demolibile senza recar pregiudizio alla rimanente parte, regolarizzabile ai sensi dell'art. 34 con sanzione amministrativa pari al triplo del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio essendo uso diverso dal residenziale (fiscalizzazione). Con riferimento ai valori OMI , mq. 77,74 x € 315,00 x 3 = € 73.464,30.**

Considerata la zona, lo stato manutentivo dell'edificio, la destinazione d'uso, la necessità per l'utilizzo di intervento di ristrutturazione, si ritiene antieconomica la sanatoria per "fiscalizzazione" e si indicano di seguito i costi di demolizione e ripristino:

mq. 77,74 x h. 3,29 = mc. 255,76 arrotondati a mc. 300 tenendo conto della volumetria della copertura.

Mc. 300,00 x € 30,00/mc = € 9.000,00

Costruzione di muratura sud per tamponatura, sistemazione copertura, nuovi serramenti come previsti negli elaborati grafici dei provvedimenti autorizzativi, adeguamento impiantistica e finiture varie € 10.000,00

Totale costi di demolizione e ripristino € 19.000,00

**E- unita' immobiliare con superficie utile tra i 100 e 300 mq. per cui rientrante nella tolleranza esecutiva nella misura del 4% , art. 34/bis del Dpr 380/2001 e seguenti.**

**F- accertamento di conformita' ai sensi dell'art. 36/bis del Dpr 380/2001 seguenti**

Sanzione amministrativa € 1.032,00

Totale sanzioni : € 1.032,00+1.032,00 = € 2.064,00

Totale costi di ripristino € 19.000,00

Spese tecniche € 5.000,00

Totale spese € 26.064,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano degli Interventi
In forza della delibera:	C.C. n. 6 del 11-03-2024
Zona omogenea:	B - zona residenziale di completamento - parte zona E agricola
Norme tecniche di attuazione:	art. 31, 39 delle N.T.O.



Descrizione:

**Edificio a destinazione residenziale e artigianale con area terreno annesso, sito in Gaiba (RO) CAP: 45030, via Sabbioni civici 9/A e 9/B di cui al punto A**

Edificio, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, composto da una abitazione disposta su due piani fuori terra ed annesso laboratorio artigianale disposto su unico piano fuori terra. L'abitazione e' composta a piano terra da due ingressi, vanoscala e locale caldaia con altezza utile di ml. 3,14, a piano primo da disimpegno, bagno, due vani letto, pranzo, balcone sul lato nord, altezza utile interna di ml. 3,04. Laboratorio artigianale composto da tre vani uno dei quali utilizzato come "cucina", altezza utile interna di ml. 3,29. Si precisa che sull'area scoperta di pertinenza non sono state eseguite prove geologiche per verifica di eventuale presenza di sostanze inquinanti nel suolo e sottosuolo e non sono state eseguite operazione di verifica confini.

Superfici di pavimento

abitazione	
Piano terra	
Ingresso	Mq. 6,13
Ingresso	Mq. 6,13
Vanoscala	Mq. 10,17
Disbrigo	Mq. 3,40
Caldaia	Mq. 4,54
Primo piano	
Disbrigo	Mq. 6,29
Bagno	Mq. 4,91
Pranzo	Mq. 14,25
Ripostiglio	Mq. 4,99
Camera	Mq. 14,54
Camera	Mq. 10,56
Balcone	Mq. 9,00
Laboratorio Artigianale	
Parte ovest	Mq. 95,65
Parte est	Mq. 95,65

Area scoperta

Zona B	Mq. 677,00
Zona E	Mq. 2.223,00

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterizio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: presenza a piano terra di controsoffitto
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: presenza di cancello carraio in ferro zincato ad apertura automatizzata. Si precisa che l'apertura elettrica di entrambi i cancelli al momento del sopralluogo non era funzionante.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno con vetro camera, alluminio con vetro semplice</b> protezione: <b>parte avvolgibili</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>mattoni pieni e mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica/gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>angolo cottura/bagno</b> materiale: <b>intonaci civili/piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>gradoni di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista e parzialmente sottotraccia</b> tensione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non verificata</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non conosciuta</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa/ventilconvettori</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>senza dichiarazione di conformità</b> Note: impianto non funzionante al momento del sopralluogo



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PT	sup reale lorda	41,00	0,40	16,40
ABITAZIONE 1P.	Sup reale lorda	71,00	1,00	71,00
BALCONE 1P.	sup reale lorda	9,00	0,10	0,90
LABORATORIO PT.*	sup reale lorda	134,00	0,60	80,40
AREA SCOPERTA	Sup. catastale	2.900,00	0,02	58,00
		<b>333,00</b>		<b>226,70</b>

\* Esclusa la porzione da demolire

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Al fine della determinazione del piu'probabile valore di mercato, e' stata eseguita ricerca di beni immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato compravenduti nell'ultimo biennio al fine dell'applicazione del metodo estimativo denominato "Marchet Comparison Approach" (MCA), metodo basato sul confronto delle singole caratteristiche. La ricerca ha evidenziato alcune compravendite recenti di abitazioni simili con pertinenze, immobili di seguito denominati comparabili, con la precisazione che viste le condizioni manutentive del laboratorio e' stato considerato quale locale accessorio

Comparabile n. 01

Compravendita del 06-06-2024 a rep. notaio Giovanna Morena n. 29328/25680

Abitazione disposta su due livelli con garage e magazzino pertinenziale ed area scoperta di pertinenza per la quota di 2/3 sita in via Sabbioni [REDACTED]

Foglio 8 mn. 691 sub. 4, sub. 5 e sub. 6

Anno di costruzione 1968, autorizzazione di abitabilita' anno 1970

Superficie commerciale mq. 230,00

Prezzo €. 35.500,00

Comparabile n. 02

Compravendita del 18-04-2024 a rep. notaio Giovanna Morena n. 28858/25248

Abitazione disposta su due livelli con garage e magazzino pertinenziale ed area scoperta di pertinenza sita in via Fiaschi [REDACTED]

Foglio 8 mn. 687 sub. 5, sub. 4 e sub. 6

Anno di costruzione 1969, autorizzazione di abitabilita' anno 1970

Superficie commerciale mq. 260,00

Prezzo €. 79.000,00

Prezzo marginale unitario determinato €. 320,00

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Sezione Territorio;

Agenzia delle Entrate di Rovigo, Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzia delle Entrate di Rovigo;

Ufficio tecnico di Comune di Gaiba;

Operatori Economici della zona, conoscenza diretta.



### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima comparativa (MCA).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE PT	16,40	€ 320,00	€ 5.248,00
ABITAZIONE 1P.	71,00	€ 320,00	€ 22.720,00
BALCONE 1P.	0,90	€ 320,00	€ 288,00
LABORATORIO PT.	80,40	€ 320,00	€ 25.728,00
AREA SCOPERTA	58,00	€ 320,00	€ 18.560,00
Stima comparativa(MCA) del corpo			€ 72.544,00
Valore corpo			€ 72.544,00
Valore complessivo intero			€ 72.544,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.544,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		226,70	€ 72.544,00	€ 72.544,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.881,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.564,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.098,40
Valore a base d'asta per leggero difetto	€ 33.000,00

Data generazione:  
10-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luigi Pietropolli**

#### ALLEGATI

- 1- VISURE CATASTALI
- 2- ESTRATTO DI MAPPA
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- ROGITO DI PROPRIETA'
- 5- VISURE IPOTECARIE
- 6- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8- COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROVIGO
- 9- PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA DIFFORMITA' EDILIZIE
- 10- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

