

**Beni in Fratta Polesine (RO), accessibili da via Pietro Nenni****LOTTO 9G**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** La documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico, costituita dalla certificazione notarile del 26/05/2021, è risultata completa. La situazione della [REDACTED] eseguita è stata aggiornata dal sottoscritto al 24/06/2024.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì.

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

Piena proprietà in capo alla [REDACTED] di terreno edificabile ubicato in una lottizzazione accessibile da via Pietro Nenni, posto a circa 1 km dal centro di Fratta Polesine, avente una superficie catastale di mq 3.363.

Si evidenzia che la lottizzazione risulta urbanizzata e collaudata in parte.



Le unità immobiliari sono così censite presso l'Agenzia Entrate di Rovigo – Territorio – Servizi Catastali:

**Comune di FRATTA POLESINE**

**Catasto Terreni.**

**Intestazione:**

██████████ proprietà 1/1.

- foglio 10, particella 982, qualità seminativo, classe 1, superficie 3.363 mq, R.D. € 36,80 - R.A. € 21,71.



**CONFINI PARTICELLA N. 982:**

Nord – particella n. 986  
Est – particelle nn. 817 e 818  
Sud – particella n. 983  
Ovest – particella n. 948  
salvis.

**1.1 CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dagli accertamenti eseguiti si è potuta riscontrare la corrispondenza degli elementi identificativi del bene in oggetto acquisito dalla presente procedura esecutiva, con le risultanze catastali, per ciò che riguarda l'individuazione catastale, l'intestazione e la destinazione.

La situazione catastale indicata nel pignoramento trascritto il 26/03/2021 RG 2410 RP 1809 rappresenta una situazione ad oggi superata per quanto di seguito si espone.

Il piano di lottizzazione, all'interno del quale insistono i beni oggetto di procedura (come indicati nel pignoramento) più precisamente i mappali nn. 947, 944, 956, 958, 957 e 955 del foglio n. 10 del Comune di Fratta Polesine, oltre a quelli da cedere al Comune (viabilità, parcheggi, marciapiedi

e strade dei quali si omette in questo paragrafo l'indicazione delle particelle) prevede la suddivisione dell'area edificabile in più appezzamenti di terreno ciascuno con una precisa superficie e potenzialità edificatoria.

La stato catastale riscontrabile dall'estratto di mappa in atti all'epoca in cui è avvenuto il pignoramento (2021), che si allega a titolo di riferimento cronologico, differisce dalla sopradescritta previsione di piano, in quanto la ██████████ eseguita non ha provveduto a predisporre e perfezionare il frazionamento delle aree.

A tal proposito, il sottoscritto, con deposito di idonea istanza, ha posto all'attenzione del Giudice e del Creditore Procedente l'opportunità di considerare la definizione del citato tipo di frazionamento con l'obiettivo di porre sul mercato più lotti di dimensioni inferiori e quindi rivolti ad una maggiore fascia di potenziali acquirenti.

All'accoglimento dell'istanza ha fatto seguito il tipo frazionamento approvato in data 07/04/2023 con prot. 13728, che ha originato le nuove particelle mutando quindi quelle indicate nel pignoramento.

Si precisa che, con l'attività sopra esposta, la superficie totale di tutto il compendio non è stata modificata.

**PER QUANTO SOPRA SI DICHIARA LA CONFORMITÀ CATASTALE.**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale

**Area urbanistica:** produttiva, a traffico locale, con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, produttive e residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nulla da evidenziare

**Attrazioni storiche:** Villa Badoer e vicinanza con la Città di Rovigo

**Principali collegamenti pubblici:** S.p. 16, S.S. 434 Transpolesana, Casello di Villamarzana per ingresso in Autostrada A13

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i servizi si trovano nelle immediate vicinanze del centro a circa 1 km

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo il terreno è risultato liberamente accessibile, interessato da vegetazione spontanea ed essenze arboree; riscontrato in alcuni punti abbandono di materiale eterogeneo.

## **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:** l'aggiornamento ipotecario è stato effettuato dal sottoscritto alla data del 24/06/2024.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** dato non pertinente

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** Convenzione di attuazione piano di iniziativa pubblica a favore del Comune di Fratta Polesine contro la ██████████ di cui all'atto in data 30/10/2002 rep. n. 1330 del Segretario Comunale di Fratta Polesine registrato a Badia Polesine in data 05/11/2002 al n. 980 serie 2.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

- servitù di passaggio e di elettrodotto a favore di Enel, costituita con atto del 27/03/1974 rep. n. 889 del Notaio Silvana Breseghello di Rovigo, registrato a Rovigo il 29/03/1974 al n. 701 mod. 1 vol 219, trascritto a Rovigo il 02/04/1974 ai nn. 2011 RG 1646 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 del lotto 9A, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);

- servitù di passaggio a favore di Enel, costituita con atto del 22/02/1984 rep. n. 5302 del Notaio Silvana Breseghello di Rovigo, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 25/02/1984 ai nn. 1715 RG 1329 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 del lotto 9A, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);
- servitù di acquedotto a favore di “Consorzio Acquedotto Alto Polesine” con sede in Lendinara, costituita con atto del 24/02/1998 rep. n. 65215 del Notaio Alessandro Wurzer di Badia Polesine, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 20/03/1998 ai nn. 1949 RG 1424 RP (la servitù grava le particelle 957 e 958 del lotto 9A, la particella 944 oggetto del lotto 9D e le particelle 943 – 946 – 445 che saranno oggetto di cessione al Comune di Fratta);
- servitù perpetua di passaggio per pedoni e qualsiasi mezzo agricolo e non agricolo costituita con atto del 14/01/2020 rep. n. 4639 del Notaio Luigi Manganiello di Silea, trascritto a Rovigo il 17/01/2020 ai nn. 471 RG 354 RP, a favore dei [REDACTED] (particella 810 del foglio 10) a carico della [REDACTED] avente ad oggetto le particelle 955 e 957 del lotto 9A e la 943 che dovrà essere ceduta al Comune di Fratta.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

*Ipoteca volontaria iscritta a Rovigo il 30/03/2012 ai nn. RG 2363 RP 364*

- importo ipoteca: € 3.200.000,00
- importo capitale: € 1.600.000,00
- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA (PADOVA) – SOCIETA' COOPERATIVA
- contro [REDACTED]
- derivante da atto di mutuo fondiario con durata di 11 anni e 6 mesi

**Nota: l'ipoteca colpisce tutte le particelle costituenti i lotti di questo elaborato di stima, oltre alle particelle che dovranno essere cedute al Comune di Fratta.**

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

*Verbale di pignoramento immobili trascritto a Rovigo il 26/03/2021 ai nn. RG 2410 RP 1809*

- a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA PADOVA E ROVIGO – BANCA ANNIA SOC. COOP.
- contro [REDACTED]
- derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dall' UNEP - Tribunale di Rovigo del 25/02/2021 rep. 325/2021

**NOTA: nel pignoramento sono indicate le particelle nn. 947, 948, 949, 955, 956, 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958 ad oggi variate a seguito del frazionamento come è stato meglio scritto al punto 1.1 che precede. Per questa ragione attualmente le particelle pignorate risultano essere le nn. 982-983-984-985-986 (già 947), 948, 949, 955, 987-988-989 (già 956), 813, 445, 943, 944, 946, 957, 958. Si ricorda che le particelle nn. 813, 445, 948, 949, 943, 946 non saranno valutate in quanto dovranno essere cedute al Comune di Fratta Polesine in quanto trattasi di strade, marciapiedi, parcheggi, verde.**

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: nulla*

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 24/06/2024.*

#### **4.3 Misure Penali : nessuna.**

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

- *Spese di gestione condominiale*: non pertinente
- *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile*: non pertinente
- *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia*: non pertinente
- *Millesimi di proprietà*: non pertinente
- *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili*: non pertinente
- *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*: nulla
- *Attestazione Prestazione Energetica*: non pertinente
- *Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004*: nessuno
- *Avvertenze ulteriori*: da accessi effettuati presso gli uffici preposti del Comune di Fratta Polesine è stato rilevato un atto di citazione tra [REDACTED] e vari Comuni tra cui quello sopra citato. Da informazioni assunte presso il legale del Comune di Fratta si è venuti a conoscenza che presso il Tribunale di Verona è ancora in corso procedimento civile che dovrebbe arrivare a sentenza nel 2024 avente comunque ad oggetto le aree da cedersi al Comune.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****PROVENIENZA PARTICELLA N. 982 (già parte della particella 947 pignorata)**

L'attuale proprietaria è la [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà, pervenutale per atto di compravendita del Notaio Marco Silva di Rubano in data 01/08/2002 rep. n. 5279, trascritto a Rovigo il 06/08/2002 ai nn. 7557 RG 4864 RP, da potere di [REDACTED] per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno. Il trasferimento ha riguardato le particelle 811 e 813 successivamente frazionate.

I precedenti proprietari sono stati:

- [REDACTED], proprietà per 1/2
  - [REDACTED] proprietà per 1/2
- per atto di divisione del 17/12/1961 rep. n. 12555 del Notaio Luigi Ponzetti di Lendinara, registrato a Lendinara il 08/01/1962 al n. 565 vol. 73, trascritto a Rovigo il 16/01/1962 ai nn. 277 RG 232 RP, e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] denunciata al N.C.T. il 28/12/1987 n. 115888.

**7. PRATICHE EDILIZIE.**

Il lotto di terreno in oggetto è parte del PIANO IMPIANTI PRODUTTIVI denominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA "D2" PRODUTTIVA del Comune di Fratta Polesine.

Di seguito si elencano i vari step dell'iter di attuazione del Piano in modo da renderne più chiara la comprensione:

- con delibera del C.C. n. 34 del 29/09/2000 è stato individuato l'ambito di intervento di trasformazione urbana di competenza della [REDACTED]
- con delibera del C.C. n. 5 del 28/02/2001 è stata approvata la variante alle NTA del PRG
- con delibera del C.C. n. 26 del 16/07/2001 il Comune di Fratta Polesine ha aderito alla [REDACTED] con l'acquisto di azioni
- con delibera n. 36 del 30/10/2001 è stato approvato il Piano per gli insediamenti di impianti produttivi "Piano di Lottizzazione Area D2 Produttiva" da realizzarsi da parte della [REDACTED]
- convenzione del 30/10/2002 tra il Comune di Fratta Polesine e la [REDACTED] registrata a Badia Polesine il 05/11/2002 al n. 980 serie 2, stipulata per dare esecuzione al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica secondo gli elaborati prodotti ed approvati. La [REDACTED]

██████, con la convenzione, si impegnava a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Fratta Polesine le opere di urbanizzazione primaria e secondaria destinate a strade, marciapiedi, spazi di sosta, parcheggi, fognature, reti idrica – gas – elettrica – telefonica, impianto di illuminazione pubblica e opere di arredo urbano. Inoltre, la ██████ si impegnava ad iniziare i lavori di urbanizzazione entro 12 mesi dalla notifica dell'autorizzazione a lottizzare e ad ultimarli entro 36 mesi dall'inizio dei lavori

- prima pratica edilizia – Concessione di trasformazione urbanistica n. 50 del 19/11/2002

- inizio lavori il 20/03/2014

- seconda pratica edilizia – approvazione con DCG 28 del 01/04/2015 della variante in corso d'opera alla Lottizzazione, successiva presentazione di S.C.I.A. per l'esecuzione delle opere così come approvate prot. 4681 del 02/04/2015 (con pec del 21/04/2015 prot. 3734 invio documentazione);

- fine lavori in data 18/05/2015

- **Collaudo parziale del 03/06/2015 relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica).**

Dal collaudo sono ESCLUSE le seguenti opere: strade, parcheggi, marciapiedi, spazi pedonali e ciclabili in quanto NON è stato eseguito il manto di usura superficiale e non è stata prodotta la certificazione di laboratorio relativa al carotaggio che attestasse le dimensioni dei vari strati formanti la struttura stradale; inoltre sono escluse le opere relative alla segnaletica stradale orizzontale, verticale e toponomastica in quanto non eseguite.

**NOTA: nella Tavola n. 1B allegata alla SCIA in variante del 2015 il lotto in oggetto, costituito dalla particella n. 982, risulta identificato dal Lotto A08 di mq 3.320 e superficie coperta massima costruibile pari a mq 1.328.**

**La superficie catastale risulta di mq 3.363, pertanto in eccedenza di 43 mq. Si sottolinea che il tipo di frazionamento eseguito per la formazione dei lotti previsti, tenuto conto delle modeste differenze di superficie riscontrata tra il catastale e la somma dei lotti individuabili nella SCIA in variante del 2015, ha proporzionalmente ridistribuito le superfici all'interno di ogni singolo lotto. Si ritiene pertanto rientrare nella normalità la non perfetta coincidenza tra le superfici catastali (reali) e quelle risultanti da elaborati grafici redatti prima del picchettamento dei lotti.**

### **7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Poiché nel caso di specie rimangono da completare alcune limitate opere di urbanizzazione come riscontrabile dal *Collaudo parziale del 03/06/2015 relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica)* ed eseguite dalla ditta esecutata, dando conseguentemente corso all'attuazione di parte degli obblighi convenzionali, anche in caso di decadenza del Piano/Convenzione l'area non assume la qualifica di "area non pianificata", ferma restando la possibilità del Comune di esigere l'adempimento degli obblighi previsti in convenzione. Pertanto, fino al termine di durata del vigente Piano è possibile (per il soggetto obbligato, o avente causa che subentri) completare le opere di urbanizzazione (previo rilascio di permesso di costruire), mentre dopo la scadenza dello stesso sarà necessaria l'approvazione di un nuovo piano per le parti ancora da ultimare, e solo dopo si potrà richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (la cui entità sarà da verificare concretamente ed in modo puntuale).

Solo ad ultimazione delle opere di urbanizzazione, collaudate e completamente ad integrazione del citato collaudo parziale, gli aggiudicatari potranno presentare idonee pratiche edilizie per procedere alle edificazioni degli edifici relativi ai lotti acquisiti.

**PER QUANTO SOPRA NON SI DICHIARA LA CONFORMITÀ EDILIZIA.**



## 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.

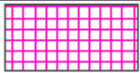
## Variante n. 1 al Piano degli Interventi



P.U.A. Approvato - art. 8 N.T.O.

### Art. 8 Aree con piani attuativi approvati

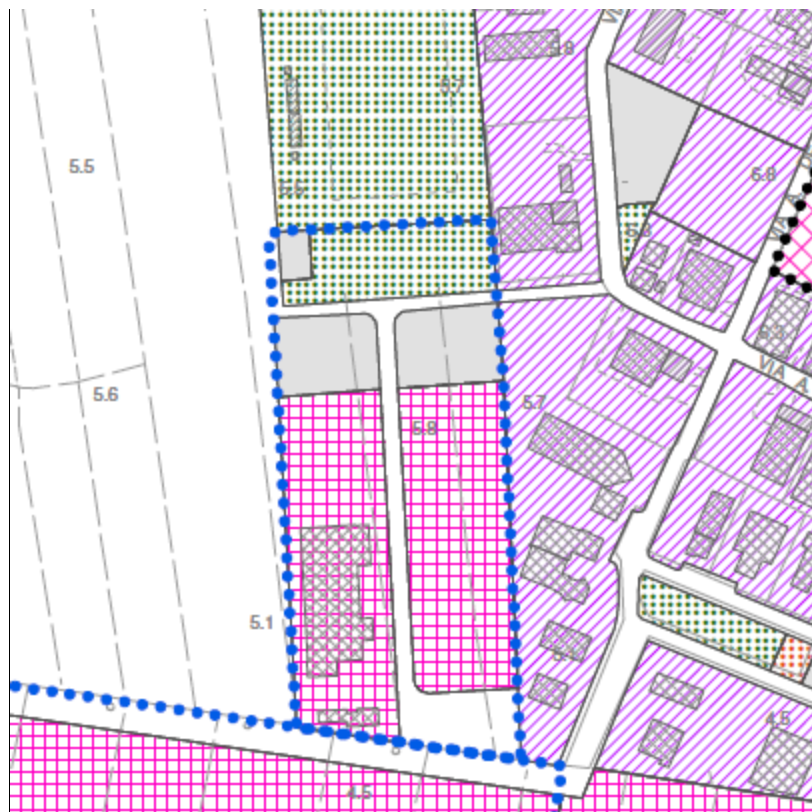
1. Nelle aree residenziali o produttive in cui esiste alla data di adozione del P.I. un piano urbanistico attuativo convenzionato, l'edificazione è regolata dalle norme vigenti all'atto del convenzionamento.



Z.T.O. D2 – Zona Produttiva di espansione - art. 41 N.T.O.



Z.T.O. F4 – Parcheggi pubblici - art. 56 N.T.O.



**N.B.** riscontrata una parziale inesattezza grafica sulla parte finale a nord della porzione d'area edificabile erroneamente indicata come ZTO F4 – Parcheggi Pubblici- art. 56 NTO, anziché ZTO D2 – Zona Produttiva di espansione - art. 41 NTO.

La perimetrazione dell'area come PUA approvato – art. 8 NTO, risulta tuttavia corretta e conferma la validità del Piano Urbanistico Attuativo approvato.

### Descrizione lotto di terreno

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è ubicata a sud del Centro Storico del Comune di Fratta Polesine, nelle vicinanze dello svincolo sull'arteria stradale denominata Transpolesana, a

nord confina con area adibita ad impianti sportivi, ad est con area produttiva alla quale è collegata da Via Pietro Nenni tramite una strada di penetrazione, a sud confina con area destinata ad attività produttive ed a ovest con zona agricola.

Il lotto in procedura esecutiva, costituito da terreni perfettamente pianeggianti, si presenta completo di marciapiedi, di viabilità, di aree a parcheggio e delimitazioni delle aree edificabili con marciapiedi e sottoservizi, il tutto come puntualmente appare nel verbale di *Collaudo parziale del 03/06/2015 relativo alle sole reti tecnologiche (telefonica, energia elettrica, fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica)*.

A causa del prolungato abbandono la superficie è attualmente ricoperta da vegetazione spontanea ed arbusti e localmente presenta qualche ammasso di materiale edile di risulta. A breve sarà oggetto (a cura della procedura) di sfalcio e bonifica dei terreni che in fase di aggiudicazione risulteranno delimitati in singoli lotti perfettamente sgombri.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

### 8.1 Criterio di stima e stima

Come già sopra scritto, il lotto di terreno in oggetto è parte del Piano per gli insediamenti di impianti produttivi "Piano di Lottizzazione Area D2 Produttiva" del Comune di Fratta Polesine.

La particella oggetto di valutazione è la n. 982 costituente il **Lotto n. A08 della Tavola 1B** oggetto della **Variante in corso d'opera al progetto nuovo piano di lottizzazione "Area produttiva D2 di espansione" in località Zabarella di cui alla Concessione di trasformazione urbanistica n. 50/2002 del 19/11/2002.**

Al Lotto A08 è stata assegnata una superficie di mq 3.320 ed una superficie coperta massima di mq 1.328, a fronte di una superficie catastale di mq 3.363.

A seguito di un'analisi di mercato si è potuto rilevare che il mercato per terreni simili è pressoché inesistente e scarsamente appetibili soprattutto se non urbanizzati o urbanizzati in parte, pertanto il criterio di valutazione adottato è quello sintetico comparativo che rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del sottoscritto, un bene otterrebbe in base alle sue caratteristiche sul mercato che gli compete.

In questa situazione, l'analisi di criteri oggettivi permette una prima stima immobiliare di tipo analitico. Questa comprende numerose sezioni con rapporti dettagliati sull'ubicazione, la tipologia di immobile, i suoi dati catastali, l'analisi del mercato di riferimento.

La perizia di stima immobiliare sintetica si raggiunge attraverso un procedimento detto di stima comparativa effettuato mettendo in relazione le caratteristiche dell'immobile con le varie informazioni ricevute riguardo alla zona dell'immobile ed alle sue condizioni.

A tal proposito, come base per la valutazione che segue, è stato preso a riferimento l'atto del 14/04/2014 con il quale la ██████████ ha venduto alla ██████████ ██████████ l'appezzamento di terreno adiacente di cui alla particella 935 oggi 940 (lotto A04 della Tavola 1B della Variante sopra menzionata).

Alla data dell'acquisto la situazione della lottizzazione era come quella attuale, quindi con le opere di urbanizzazione da ultimare.

Il prezzo di vendita è stato di € 269.570,00 per un totale di catastali mq. 7.764 – quindi €/mq 34,72.

Trattandosi di un trasferimento avvenuto 10 anni fa, in una situazione di mercato "normale" avente ad oggetto ed esempio edifici residenziali o terreni agricoli il valore non sarebbe da intendersi attendibile, ma, considerato che il mercato per appezzamenti di terreno produttivi è bloccato da moltissimi anni si ritiene di considerare lo stesso valore per la valutazione che segue, arrotondato ad €/mq 35,00.



- Mq 3.363 x €/mq 35,00 = € 117.705,00

## 8.2 Decurtazioni al valore di stima

Visto e considerato che le opere di urbanizzazione non sono state ultimate e che per costruire è necessario prima definire le opere come da convenzione, di seguito si vanno ad elencare i costi che verranno detratti dal valore di mercato del lotto in quanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'ultimazione degli stessi.

Questi costi saranno detratti proporzionalmente alla superficie del lotto aggiudicato.

### Determinazione costi per ultimazione opere di urbanizzazione

- **Determinazione valore unitario**

Le opere da ultimare per la definizione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione consistono nella fornitura e posa del manto d'usura su parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile, strada/viabilità. Per la determinazione del costo unitario della lavorazione sopra indicata si fa riferimento al Prezziario on-line della Regione Veneto per i Lavori Pubblici riferito all'anno 2023:

Elenco dei prezzi					
Settore		Capitolo			
F - OPERE STRADALI		13 - PAVIMENTAZIONI			
Paragrafo					
09 - MANTO D'USURA					
Articolo	Descrizione estesa				
F.13.09	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-9 mm Fornitura, stesa e costipamento di conglomerato bituminoso, confezionato a caldo con caratteristiche prestazionali conformi alle Norme Tecniche per la formazione dello strato d'usura, avente granulometria di 0-9 mm e composto da aggregati di primo impiego ottenuti per frantumazione, opportunamente miscelati con bitume avente caratteristiche di coesione ed adesione conformi alle Norme Tecniche, dello spessore compreso non inferiore a 30 mm. La lavorazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Rimangono escluse l'eventuale pulizia e la successiva spruzzatura del piano d'appoggio da compensare con i relativi prezzi di elenco. La voce di prezzo comprende inoltre la segnalazione delle aree di lavoro per tutta la durata del cantiere secondo le vigenti normative e le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali e le disposizioni impartite dall'Ufficio di Direzione Lavori e gli eventuali oneri occorrenti per la regolamentazione o le interruzioni del traffico durante le operazioni lavorative.				
Codice	Descrizione	umi	Prezzo	% manod.	Analisi
F.13.09.a	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-9 mm	mq	7,61	4,89	<input type="button" value="analisi"/>
F.13.09.b	MANTO D'USURA - GRANULOMETRIA 0-12 mm	mq	7,38	5,04	<input type="button" value="analisi"/>

Per i calcoli si adotterà il valore di €/mq 8,00

- **Determinazione superfici**

Le superfici che di seguito si indicano sono

- Parcheggi mq 3.950
- Marciapiedi mq 620
- Pista ciclabile mq 500

- Strade/viabilità mq 2.600

**Totale mq 7.670**

- **Determinazione costo totale di ultimazione opere**

**Mq 7.670 x €/mq 8,00 = € 61.360,00**

- **Determinazione incidenza proporzionale**

per il calcolo dell'incidenza proporzionale occorre dividere il costo sopra ottenuto per i totali mq di tutti i lotti (da 9A a 9H)

€ 61.360,00 : mq 20.058 = €/mq 3,06

Quindi per il caso specifico:

mq 3.363 x €/mq 3,06 = **€ 10.290,78**

### 8.3 Fonti di informazione.

Documentazione edilizia, banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, agenti immobiliari operanti nel territorio in oggetto.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Più probabile valore di mercato	€	<b>117.705,00</b>
- Riduzione del valore del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	€	17.655,75
- Decurtazione per ultimazione opere di urbanizzazione	€	10.290,78

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **89.758,47**

**Prezzo di vendita dell'immobile che si arrotonda ad € 90.000,00**

**(€uronovantamila/00centesimi)**

### Documentazione allegata riferita al Lotto n. 9G posto in Fratta Polesine:

- Allegato 1 ) relazione fotografica
- Allegato 2 ) documentazione catastale
- Allegato 3 ) atti di provenienza
- Allegato 4 ) ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 ) documentazione edilizia – urbanistica
- Allegato 6 ) comparabile
- Allegato 7 ) avvisi

Data 29/08/2024

L'Esperto alla stima  
**geom. Gian Luigi Targa**

