
Tribunale di Rovigo
Procedura di Liquidazione Controllata

contro:



N. 2/2025

Giudice: **Dr.ssa Benedetta Barbera**

Liquidatore:
Dott. Riccardo Borgato

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO**

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon
Codice fiscale: ZMBNRC81P29H620Z
Partita IVA: 01426340293
Studio in: Via Cesare Battisti 9, 45100 Rovigo
Telefono: 0425 091702
Fax: 0425 09/1701
Email: zambon.enrico@libero.it
Pec: zambon.enrico@ingpec.eu



UNI 11558:2014 (UNI PdR 19:2016)
N. Registro 0320_VI

Beni in **Stienta (RO)**
Via Maffei – Via Sabbioni
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota di 1/2 di nuda proprietà relativa ad un complesso immobiliare composto da n. 3 unità abitative con annessi locali accessori, da un garage ed un capannone, oltre ad un terreno di modesta estensione, sito in area ambientale di salvaguardia e rimboschimento.

Con la precisazione che, sebbene il terreno agricolo sia ubicato in diversa zona rispetto al restante compendio immobiliare, attesa la sua modesta estensione e dunque la sua limitata appetibilità commerciale, peraltro riferita alla sola quota di 1/2 di nuda proprietà, si è ritenuto di ricomprenderlo nel medesimo lotto di vendita.

CORPO A_ Quota e tipologia del diritto

	nuda proprietà' 1/2 in regime di	
	nuda proprietà' 1/2 in regime di	
	usufrutto 1/1 in regime di	

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 12 Particella 535 Sub 4**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup cat. 128 mq, Rendita € 255,13

Via Maffei n.150 Piano T-1

- **Foglio 12 Particella 535 Sub 5**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Sup cat. 14 mq, Rendita € 33,98

Via Maffei n. 152 Piano T

- **Foglio 12 Particella 1455**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 11 mq, Sup cat. 15 mq, Rendita € 17,04

Via Maffei n. 152 Piano T

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 12 Particella 535**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.02.87,

- **Foglio 12 Particella 1455**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.00.27

CORPO B_Quota e tipologia del diritto

	nuda proprieta' 1/2 in regime di	
	nuda proprieta' 1/2 in regime di	
	Usufrutto 1000/1000	

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 12 Particella 103 Sub 1**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup cat. 125 mq, Rendita € 176,63

Via Maffei n.52-54 Piano T-1

- **Foglio 12 Particella 103 Sub 2 – Particella 513**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,0 vani, Sup cat. 115 mq, Rendita € 235,50

Via Maffei n.52-54 Piano T-1

- **Foglio 12 Particella 104 Sub 1**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 112 mq, Sup cat. 112 mq, Rendita € 271,86

Via Maffei Piano T

- **Foglio 12 Particella 104 Sub 2**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Sup cat. 21 mq, Rendita € 50,97

Via Maffei 52, 54 Piano T

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 12 Particella 103**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.02.77

- **Foglio 12 Particella 104**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.07.12

- **Foglio 12 Particella 1303**, Qualità: Ente Urbano, Superficie 00.00.24

- **Foglio 12 Particella 511**, Qualità: Vigneto, Classe 1 Superficie 00.04.94,

Reddito Dominicale: Euro 6,09, Reddito Agrario: Euro 3,32

CORPO C_Quota e tipologia del diritto

	nuda proprieta' 1/2 in regime di	
	nuda proprieta' 1/2 in regime di	
	Usufrutto 1000/1000	

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI STIENTA

- **Foglio 7 Particella 373**, Qualità: Seminativo, Classe 3 Superficie 00.42.50,
Reddito Dominicale: Euro 24,66, Reddito Agrario: Euro 19,75

Coerenze e confini:

L'intero lotto di cui ai corpi A e B confina a:

- Nord: mapp 98,1946, 1449
 - Est: mapp 1489, 1100, 1285, 1080
 - Sud: mapp 599,512, 1079
 - Ovest: Via Maffei, mapp 98, 599
- Salvo altri più esatti ed attuali

Il terreno di cui al corpo C confina a:

- Nord: mapp 133
 - Est: mapp 141, 331, 332, 395
 - Sud: mapp 129, 313
 - Ovest: mapp 127
- Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto dei beni oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per alcune lievi differenze sulle dimensioni interne dei vani e sulle altezze, inoltre, si rileva che l'unità immobiliare di cui al mappale 104 sub 2, pur essendo correttamente accatastata al NCEU, non è presente sul relativo estratto di mappa; del pari, il garage individuato dalla p.lla 535 sub 5 non corrisponde con quanto riportato sulla planimetria e sulla mappa catastale.

Tali difformità potranno essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una pratica DOCFA al NCEU e PREGEO al NCT

Oneri e spese presunte (fatte salve eventuali diverse quantificazioni, in aumento o in diminuzione, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 3.000,00

Non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla quota di 1/2 di nuda proprietà relativa ad un complesso immobiliare composto da n. 3 unità abitative con annessi locali accessori, da un garage ed un capannone, il tutto sito nel Comune di Stienta (RO) alla Via Maffei. Il lotto di vendita è altresì composto dalla quota di 1/2 di nuda proprietà relativa ad un terreno agricolo di modeste dimensioni sito nel Comune di Stienta (RO) in prossimità di Via Sabbioni

Caratteristiche zona:

Corpi A e B: semicentrale

Corpo C: periferica

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali, produttive.

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi offerti da un comune di circa 3.000 abitanti, fra i quali ambulatorio medico, farmacia, negozi al dettaglio, luoghi di culto e di aggregazione, scuole, ecc..

3. STATO DI POSSESSO:

I beni sono attualmente occupati da [REDACTED] in qualità di usufruttuari.

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 ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Benchè non trascritte nei pubblici registri immobiliari e non rilevate nelle ispezioni effettuate dallo scrivente, per i beni di cui ai corpi A e B, si rilevano diverse servitù di passaggio a favore dei mappali 1718, 98, 512 di altra proprietà ed attigui ai beni oggetto di stima e più in generale laddove gli accessi carrai e pedonali delle abitazioni limitrofe si affacciano sullo stradello di collegamento con Via Maffei, individuato dal mappale 511 e sulle aree scoperte di pertinenza dei beni oggetto di stima di cui ai mapp. 103, 535, 104.

Inoltre, per il terreno di cui al corpo C, l'accesso può avvenire per mezzo di n. 2 stradelli interpoderali di collegamento con Via Sabbioni e Via S. Genesio, ricavati sui mappali limitrofi appartenenti ad altre ditte.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata

a favore della **massa dei creditori del patrimonio di** [REDACTED]

Contro [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Rovigo, Rep. n. 8 in data 05/02/2025,

trascritto a Rovigo in data 10/03/2025 ai nn. R.G. 1875, R.P. 1312

Comprendente la quota di 1/2 di nuda proprietà dei beni oggetto di stima identificato al Censuario di Stienta

NCT: Fg. 12 P.Ile 103, 104, 535, 1303, 1455, 513, 511 – Fg. 7 P.Ila 373

NCEU: Fg. 12 P.Ila 535/4, 535/5, 1455, 103/1, 103/2-513, 104/1, 104/2

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate sul portale della Regione Veneto non si rileva la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

I beni non rispettano i requisiti finalizzati a consentire l'accesso ai soggetti diversamente abili e dotati di sedia a ruote.

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza riferita all'epoca di costruzione del fabbricato.

- I confini non materializzati fisicamente dovranno essere ridefiniti a cura e spese dell'aggiudicatario in contraddittorio con la proprietà finitima

Di tutti gli aspetti precedentemente elencati, se ne tiene forfetariamente conto nella stima del bene, segnalando inoltre che **in caso di eventuali ulteriori aspetti/vizi/difformità non emersi nel corso delle operazioni peritali e non approfonditi nel presente elaborato, si applica al valore di stima dell'immobile una decurtazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzie dovute all'immediatezza della vendita giudiziaria.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**CORPO A**

I beni risultano attualmente intestati ai [REDACTED]

[REDACTED] in ragione dell'usufrutto vitalizio per essa stessa e, successivamente, per [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà

In virtù dell'atto di donazione del Notaio Michele Wurzer del 28/03/2023 Rep. 1231, trascritto a Rovigo il 05/04/2023 ai nn. 2800/2094

AL VENTENNIO detti beni appartenevano a:

- [REDACTED] i quali li avevano acquistati da [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Paolo Merlo del 19/12/1985 Rep. 9616 trascritto a Rovigo il 16/01/1986 RG 444/342

- [REDACTED] i quali li avevano ereditati da [REDACTED] in ragione di:

. denuncia di successione in morte di [REDACTED] Rep.n. 240 trascritta a Rovigo il 17/12/2007 RG 14711 RP 7985 e relativa accettazione di eredità di cui all'atto del Notaio Umberto Barbieri del 29/06/2012 Rep. 45715 trascritta a Rovigo il 24/07/2012 RG 5312 RP 3693

. denuncia di successione in morte di [REDACTED] Rep.n. 722 trascritta a Rovigo il 05/10/2012 RG 7196 RP 5018 e relativa accettazione di eredità di cui all'atto del Notaio Umberto Barbieri del 29/06/2012 Rep. 45715 trascritta a Rovigo il 24/07/2012 RG 5313 RP 3694

- [REDACTED] la quale li aveva acquistati dai [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio Umberto Barbieri del 29/06/2012 Rep. 45715 trascritto a Rovigo il 24/07/2012 RG 5311 RP 3692

CORPI B e C

I beni risultano attualmente intestati ai [REDACTED]

[REDACTED] in ragione dell'usufrutto vitalizio per esso stesso e, successivamente, per [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà

In virtù dell'atto di donazione del Notaio Michele Wurzer del 28/03/2023 Rep. 1232, trascritto a Rovigo il 06/04/2023 ai nn. 2810/2096

AL VENTENNIO detti beni appartenevano a:

- Quanto ai beni di cui al Fg. 12 P.Ile 103/1, 103/2, 104/1, 104/2, 511, 1303 (corpo B)

████████████████████ per la nuda proprietà ed a ██████████
 ██████████ per l'usufrutto vitalizio, i quali li avevano acquistati dai ██████████
 ██████████ per atto di compravendita del Notaio Tonino
 Ferrari del 20/03/1972 Rep. 21776, trascritto a Rovigo il 14/04/1972 RG 2004 RP 1667

Successivamente i beni passavano per la piena proprietà a ██████████
 ██████████ per ricongiungimento di usufrutto

- Quanto ai beni di cui al Fg. 12 P.Ila 511 (corpo B)

████████████████████ i quali li avevano acquistati dai ██████████
 ██████████ per atto di compravendita del
 Notaio Sergio Viscardini del 24/01/1981 Rep. 22639, trascritto a Rovigo il 19/02/1981
 RG 1278 RP 975

- Quanto al bene di cui al Fg. 7 P.Ila 373 (corpo C)

████████████████████, i quali li avevano acquistati da ██████████
 ██████████ per atto di compravendita del Notaio Sergio Viscardini del 24/06/1977
 Rep. 5502, trascritto a Rovigo il 19/07/1977 RG 4038 RP 3127

Successivamente i beni sopra elencati passavano a ██████████ a seguito del
 decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Rovigo del 12/09/2006 Rep.
 1200/2006 trascritto a Rovigo il 25/10/2006 RG 12679 RP 6778

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

A seguito di formale istanza di accesso agli atti ed alla conseguente ricerca presso i propri archivi, il Comune di Stienta ha prodotto allo scrivente perito le seguenti informazioni:

7.1 Pratiche Edilizie:

1) Pratica 3/1985

Tipo Pratica: Condono ex Legge 47/1985

Intestata a: ██████████

Lavori di: sanatoria per annesso residenziale (attuale p.Ila 535 sub 5)

Presentazione: 11/11/1985 prot. 3735

Rilascio 30/10/1993

N.B. Il manufatto condonato è in muratura, mentre allo stato attuale sul posto si rileva la presenza di un box in lamiera, su diverso sedime, da sanare.

2) Pratica 165/1986

Tipo Pratica: Condono ex Legge 47/1985

Intestata a: ██████████

Lavori di: ampliamento abitazione e realizzazione di autorimessa

Presentazione: 29/03/1986 prot. 1236

Rilascio 30/05/1994

3) Pratica 24/1990

Tipo Pratica: Concessione edilizia n. 17

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: costruzione di recinzione

Presentazione: 26/06/1990 prot. 2344

Rilascio 17/07/1990

4) Pratica 25/1990

Tipo Pratica: Concessione edilizia n. 16

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: sistemazioni esterne

Presentazione: 12/06/1990 prot. 1791

Rilascio 17/07/1990

5) Pratica 65/1999

Tipo Pratica: Concessione edilizia n. 25

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: completamento opere Pratica 25/1990

Presentazione: 18/10/1999 prot. 5688

Rilascio 23/05/2000

7.2 Conformità Edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie succitate, anche con l'ausilio delle planimetrie catastali, laddove, considerata la remota epoca costruttiva dei beni, non si è riscontrata la presenza di documentazione urbanistica, si ritiene che lo stato di fatto delle unità immobiliari si trovi sostanzialmente rispondente a quanto graficamente rappresentato, fatta eccezione per lievi variazioni sulle dimensioni in pianta ed in altezza e per alcune modifiche interne e forometriche, in particolare si rileva che il box di cui al mapp. 535/5 non corrisponde con l'ampliamento oggetto di condono, presentandosi con diverso sedime e materiale (metallo anziché muratura).

Premettendo che quanto sopra descritto potrà essere accertato e quantificato solo previa presentazione di apposita pratica edilizia da parte dell'Aggiudicatario, in via del tutto indicativa, si ritiene che l'importo complessivo presunto per oneri, spese e costi correlati alla fiscalizzazione dell'abuso e/o alle opere di rimessa in pristino stato ammonti a € 7.000,00 (fatte salve ulteriori diverse quantificazioni - in aumento o in diminuzione - e decisioni tecniche, anche da parte dei pubblici uffici competenti)

Non si dichiara la conformità urbanistica.

7.3 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: P.A.T. e P.I.

In base al certificato di destinazione urbanistica fornito dall'UT Comunale si riscontra che il compendio oggetto di stima ha le seguenti destinazioni di zona:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica
12	513	Art. 5.6 - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;
12	1455 - 104	Art. 5.2 - ZONA A - Centro Storico; Art. 5.6 - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;
12	1303 - 511	Art. 5.2 - ZONA A - Centro Storico;
12	103	Art. 5.2 - ZONA A - Centro Storico; - con Grado di Protezione 4 – Edifici;
12	535	Art. 5.2 - ZONA A - Centro Storico; - con tutela degli elementi areali-giardini e parchi (punto 16); - con Grado di Protezione 4 – Edifici; Art. 5.6 - ZONA B2 - Residenziale semiestensiva di completamento;
7	373	Art.6.15 - Area ambientale di salvaguardia e rimboschimento

Per ulteriori dettagli si rimanda al CDU ed alla scheda normata allegata alla variante n. 5 del Piano degli Interventi, entrambi i documenti vengono prodotti in allegato al presente elaborato ed alla documentazione tecnica comunale.

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Quota di 1/2 di nuda proprietà relativa al corpo A**

Civile abitazione accostata, di remota epoca costruttiva, distribuita su due piani fuori terra, composta da:

PIANO TERRA: ingresso/soggiorno, cucina, cantina

PIANO PRIMO: n. 3 vani letto

In posizione distaccata, a est dell'unità abitativa, trovano posto due locali accessori adibiti a deposito.

Il bene è caratterizzato da strutture verticali portanti in muratura intonacata, dipinta solo internamente, solai di piano e di copertura in legno con arellato e manto in coppi.

Lo stato di conservazione è modesto, allo stato attuale il bene non è utilizzato e richiede interventi di manutenzione/ristrutturazione, anche per gli impianti, i quali sono caratterizzati da un notevole grado di vetustà.

La superficie esterna lorda parametrata, arrotondata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a 153,40 mq.

Descrizione: **Quota di 1/2 di nuda proprietà relativa al corpo B**

Il corpo B è caratterizzato da un fabbricato composto da due unità abitative, accostato al bene di cui al corpo A, da un capannone adibito ad autorimessa e da ulteriori due locali accessori, rispettivamente impiegati come garage e cantina.

Appartamento e locale accessorio di cui al mapp. 103 sub2:

Trattasi di una civile abitazione accostata, di remota epoca costruttiva, distribuita su due piani fuori terra, composta da:

PIANO TERRA: ingresso, soggiorno, cucina, bagno

PIANO PRIMO: n. 2 vani letto

In posizione distaccata, a est dell'unità abitativa, si trova un locale accessorio adibito a cantina.

Il bene è caratterizzato da strutture verticali portanti in muratura intonacata, dipinta solo internamente, solai di piano e di copertura in legno con arellato e manto in coppi.

Lo stato di conservazione è modesto, allo stato attuale il bene non è utilizzato e richiede interventi di manutenzione/ristrutturazione, anche per gli impianti, i quali sono caratterizzati da un notevole grado di vetustà.

La superficie esterna lorda parametrata, arrotondata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a 115,80 mq.

Appartamento di cui al mapp. 103 sub1:

Civile abitazione accostata, di remota epoca costruttiva, distribuita su due piani fuori terra, composta da:

PIANO TERRA: ingresso/soggiorno, cucina, retrocucina

PIANO PRIMO: n. 2 vani letto e bagno

Il bene è caratterizzato da strutture verticali portanti in muratura intonacata, dipinta solo internamente, solai di piano e di copertura in legno con arellato e manto in coppi.

Il bene è abitato dagli usufruttuari e benchè richieda interventi di manutenzione/ristrutturazione, il suo stato di conservazione è modesto.

La superficie esterna lorda parametrata, arrotondata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a 122,60 mq.

Autorimessa e garage di cui al mapp. 104 sub1, sub 2:

Sub 1: Trattasi di un capannone di struttura mista c.a. e muratura, di remota epoca costruttiva, di un solo piano fuori terra e composto da un unico locale.

Lo stato di manutenzione è modesto e richiede una verifica/aggiornamento sia in ambito strutturale, sia a livello impiantistico.

Sub 2: In posizione distaccata ed in adiacenza al locale accessorio di cui al mapp. 103 sub 2, trova posto un garage in muratura, di più modeste dimensioni, realizzato in muratura.

La superficie esterna lorda parametrata, arrotondata dei cespiti, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione, risulta pari a 152,20 mq.

Descrizione: **Quota di 1/2 di nuda proprietà relativa al corpo C**

Terreno di modeste dimensioni, della superficie catastale di 4.250 mq, che, secondo i vigenti strumenti urbanistici, ricade in “area ambientale di salvaguardia e rimboschimento”.

La conformazione è rettangolare, orografia pianeggiante, impasto medio.

Il bene si trova circondato da altri fondi appartenenti ad altre ditte e l'accesso/recesso avviene per mezzo di stradelli interpoderali collegati a Via S. Genesio e Via Sabbioni.

Relativamente al grado ed alle tipologie delle finiture degli edifici sopra sommariamente descritti, si rinvia alla visione della documentazione fotografica prodotta in allegato al presente elaborato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Relativamente ai beni di cui ai corpi A e B, considerato che la zona ove essi ricadono, unitamente alle peculiari caratteristiche intrinseche degli stessi, non hanno permesso allo scrivente di reperire dati certi di mercato riferiti a fabbricati di analoghe caratteristiche, utili per una valutazione basata sul criterio del confronto.

Si procede dunque nella valutazione attraverso il metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach) che si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà mai disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di eventuali deprezzamenti.

Relativamente al bene di cui al corpo C, si sono effettuate specifiche ricerche di settore, con particolare riferimento ad *asking price* come da norma UNI 11612:2015 par. 4.1 e si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi, riferiti alle colture a seminativo presenti nella Provincia di Rovigo, Regione Agraria n. 1, il cui dato è stato ridotto al fine di tenere in considerazione la limitata estensione del fondo e la sua collocazione.

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato peritale.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state assunte informazioni presso operatori economici del settore, analizzando il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenza e l'esperienza personale.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Corpo A	153,40	36.240,58
Corpo B	390,60	93.737,74
Corpo C	4.250,00	8.500,00
		TOTALE

Destinazione	Valore nuda proprietà (€)	Valore quota 1/2 nuda proprietà (€)
Corpo A	27.180,43	13.590,21
Corpo B	74.990,19	37.495,10
Corpo C	6.800,00	3.400,00
	TOTALE	54.485,31

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 10.000,00
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%)	€ 8.172,80

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota di 1/2 della nuda proprietà dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.312,51
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 36.000,00

Allegati:

- documentazione ipo-catastale
- documentazione urbanistica e CDU
- atti di provenienza
- documentazione fotografica

09 Giugno 2025

L'Esperto alla stima
Ing. Enrico Zambon

