

TRIBUNALE DI ROVIGO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N. Gen. Rep. **139/2020**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: G.d.D. 02/10/2024

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Marco Pesoli**

Custode Giudiziario: **Avv. Guido Previatello**

NUOVO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Andrea Zatti**

Codice fiscale: ZTTNDR55T24H620F

Partita IVA: 00865360291

Studio in: via Marino Marin, 4 - Rovigo

telefono: 0425 538508

email: andzatti@yahoo.it

Beni in Comune di Lendinara (RO) via Piero Gobetti n° 7

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO

La certificazione ipotecaria, pur se riferita all'ultimo ventennio, non comprende la nota di trascrizione (anteriore al ventennio) dell'atto con il quale [REDACTED] ha acquistato gli immobili dei quali è stata successivamente pignorata la quota di proprietà intestata all'esecutato (per effetto della successione di [REDACTED]). Il sottoscritto ha allegato alla presente relazione copia della nota di trascrizione predetta (R.G. 3575/R.P. 2784) presso la Conservatoria dei RR.II. di Rovigo.

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

In vista del Giudizio di divisione, che comporterà la vendita dell'intero compendio immobiliare e non solo della quota di proprietà pignorata, il patrono del creditore procedente ha provveduto a trascrivere gli atti di accettazione di eredità da parte di tutti i comproprietari e ciò sia con riferimento alla successione di [REDACTED] (che ha determinato le attuali proprietà risultanti in Catasto) che a quella, non ancora denunciata, di [REDACTED] ([REDACTED] e deceduto [REDACTED]).

Ai fini della regolarizzazione ipotecaria e catastale, dovrà essere presentata e trascritta anche Dichiarazione di successione di quest'ultimo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A1. Piena proprietà per la quota indivisa di 1/9 (pignorata) della porzione di fabbricato bifamiliare costituente abitazione e del garage in corpo staccato, oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, situati in Comune di Lendinara (RO), in via Piero Gobetti n° 7.

A2. Piena proprietà per la quota indivisa di 8/9 (complementare per Giudizio di divisione) della porzione di fabbricato bifamiliare costituente abitazione e del garage in corpo staccato, oltre all'area cortiliva di pertinenza esclusiva, situati in Comune di Lendinara (RO), in via Piero Gobetti n° 7.

Attuali risultanze catastali:

Catasto Fabbricati - Comune di Lendinara (RO) - Sezione Urbana LE

foglio 20, particella 761 sub 1, Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 7,5 vani; Sup.cat. mq. 135 (mq.127 escluse aree scoperte),

Rendita € 484,18; Indirizzo: via P. Gobetti n.7 - P.T.1

foglio 20, particella 761 sub 2, Cat. C/6; Cl. 2; Cons. mq. 26; Sup.cat. mq. 26, Rendita € 81,91;

Indirizzo: via P. Gobetti n.7 - P.T.

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 1/9

[REDACTED] - Proprietà per 6/9

Nota: *Si precisa che [REDACTED] risulta deceduto in data [REDACTED] e che non risulta essere stata registrata e trascritta alcuna denuncia di successione e pertanto la situazione catastale non può attualmente essere aggiornata.*

L'area di pertinenza della predetta particella risulta così individuata:

Catasto Terreni - Comune di Lendinara (RO) - Sezione di Lendinara

foglio 20, particella 761, Ente Urbano; superficie are 02.82

Confini del lotto: Nord: particella 519; Est: via Piero Gobetti; Sud: particella 522; Ovest: particella 520. Salvis.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Porzione di abitazione bifamiliare accostata, garage in corpo staccato ed area cortiliva di pertinenza esclusiva, situati in Comune di Lendinara (RO), in via Piero Gobetti n° 7.

Caratteristiche della zona: semicentrale a carattere prevalentemente residenziale.

Caratteristiche delle zone limitrofe: centrali e periferiche, aree commerciali, aree artigianali ed aree agricole.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria propri della zona semicentrale di Lendinara.

Collegamenti viari: Gli immobili sono ben collegati con la rete viaria (SR 88), anche tramite autolinee intercomunali.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili non sono occupati nè dall'esecutato, nè dalle comproprietarie, nè da altri.

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:

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ///

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ///

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale (attiva), iscritta a Rovigo il 25/08/2020 ai nn. 5594/754, derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Ferrara in data 29/07/2020 rep. n. 825/2020.

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 70.000,00

Importo capitale: € 39.988,00

Riferita alla piena proprietà della quota indivisa di 1/9 degli immobili descritti.

Ipoteca legale (successiva al pignoramento), iscritta a Rovigo il 06/10/2021 ai nn. 8345/1131, derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo, in data 04/10/2021 rep. n. 1224/9921.

a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma - C.F. 13756881002 - domicilio ipotecario: via del Sacro Cuore 5 - Rovigo.

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 647.598,30

Importo capitale: € 323.799,15

Riferita alla piena proprietà della quota indivisa di 1/9 degli immobili descritti.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto a Rovigo il 30/11/2020 ai nn. 8393/5727, derivante da verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rovigo in data 23/10/2020 rep. n. 1703, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 1/9 degli immobili descritti.

4.2.3 Altre trascrizioni (che non dovranno essere cancellate) relative all'accettazione di eredità da parte di tutti i comproprietari

- **Domanda giudiziale**, trascritta a Rovigo il 02/12/2021 ai nn. 10120/7439 - Impugnazione di rinuncia all'eredità da parte dei creditori- Pubblico ufficiale Tribunale di Rovigo, Rep. 8782 del 18/11/2021.

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota di proprietà degli immobili descritti spettante all'esecutato come eredità relitta del de cuius [REDACTED]

- **Atto pubblico**, trascritto con riserva a Rovigo il 28/10/2022 ai nn. 9044/6594, con il quale in data 13/10/2022 il notaio Esposito Massimo di Bondeno (FE), con rogito Rep. 1375/1153, in virtù di atti giudiziari, ratifica l'accettazione espressa dell'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] pari alla quota di 2/9 di proprietà indivisa degli immobili descritti, in nome e per conto di [REDACTED]

1. Annotazione R.P. n. 1156 del 16/11/2022 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

2. Annotazione R.P. n. 185 del 15/02/2023 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 2/9 degli immobili descritti spettante all'esecutato come eredità relitta del de cuius [REDACTED]

- **Atto giudiziario**, trascritto a Rovigo il 07/06/2023 ai nn. 4718/3569, pubblico ufficiale del Tribunale di Rovigo, rep. 735/2023 del 12/05/2023, ordinanza con cui si dichiara l'intervenuta l'accettazione tacita della quota di eredità spettante a [REDACTED] pari alla quota di 1/9 di proprietà, a seguito della successione [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 1/9 degli immobili descritti spettante all'esecutato come eredità relitta del de cuius [REDACTED]

- **Atto giudiziario**, trascritto a Rovigo il 25/01/2024 ai nn. 622/466, pubblico ufficiale del Tribunale di Rovigo, rep. 407/2021 del 25/01/2021, accettazione di eredità con beneficio di inventario, con cui [REDACTED] e [REDACTED] accettavano le quote di proprietà loro spettanti, pari alla quota di 2/9 di proprietà ciascuna, a seguito della successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 4/9 degli immobili descritti.

- **Atto giudiziario**, trascritto a Rovigo il 02/04/2024 ai nn. 2683/1982, pubblico ufficiale del Tribunale di Rovigo, rep. 407/2021 del 25/01/2021, accettazione di eredità con beneficio di inventario, con cui [REDACTED] e [REDACTED] accettavano le quote di proprietà, pari alla quota di 1/9 di proprietà ciascuna, a seguito dell'accrescimento per la decadenza del [REDACTED] dall'accettazione dell'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 2/9 degli immobili descritti.

- **Atto giudiziario**, trascritto a Rovigo il 14/05/2024 ai nn. 3898/2870, pubblico ufficiale del Tribunale di Rovigo, rep. 2936/2017 del 08/08/2017, accettazione di eredità con beneficio di inventario, con cui [REDACTED] e [REDACTED] accettavano le quote di proprietà loro spettanti, pari alla quota di 1/9 di

proprietà ciascuna, a seguito della successione [redacted]
[redacted] deceduta il [redacted]

Riferito alla piena proprietà della quota indivisa di 2/9 degli immobili descritti.

- **Atto giudiziario, trascritto a Rovigo il 21/06/2024 ai nn. 3876/5255**, Ordinanza del 25/05/2024 del Giudice dell'esecuzione che dispone il giudizio di divisione, derivante da procedimento esecutivo immobiliare del pubblico ufficiale del Tribunale di Rovigo, rep. 139/2020 del 13/06/2024, a favore di [redacted] contro [redacted]

Riferito alla piena proprietà degli immobili descritti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese medie annue: ///

Spese scadute: ///

Particolari vincoli e/o dotazioni: ///

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): *non riscontrato*.

Note classe energetica: ///

Avvertenze ulteriori: ///

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

[redacted] - Proprietà per 1/9

[redacted] - Proprietà per 1/9

[redacted] - Proprietà per 1/9

[redacted] - Proprietà per 6/9

dal 29/05/2017 all'attualità, in virtù della dichiarazione di successione di [redacted] e deceduta il [redacted] Detta dichiarazione datata 04/10/2018, debitamente registrata, è stata trascritta a Rovigo il 04/12/2018 ai nn. 9742/6825.

Si precisa che [redacted] risulta deceduto in data [redacted] e che non risulta essere stata registrata e trascritta alcuna denuncia di successione. Ai fini della regolarizzazione ipotecaria e catastale, dovrà essere presentata e trascritta anche Dichiarazione di successione di quest'ultimo.

Si precisa altresì che, ai fini della continuità delle trascrizioni, il patrono del creditore procedente ha provveduto a trascrivere gli atti di accettazione dell'eredità degli eredi di [redacted] e [redacted]

Precedente proprietario:

[redacted] Proprietà per 1/1

dal 01/06/1977, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Ponzetti di Lendinara, datato 01/06/1977, rep. 30024, debitamente registrato, trascritto a Rovigo il 27/06/1977 ai nn. 3575/2784, con il quale [redacted] cedeva gli immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'U.T. del Comune di Lendinara, relativamente agli immobili costituenti il lotto, ha reperito:

- 1) La Licenza di costruzione n° 1557, Prat. 75/72 (360-361) del 04/05/1972, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato urbano ad uso civile abitazione;
- 2) La Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n° 119, prot. n° 5844, del 12/07/1977, intestata a [REDACTED] per rinnovo della Licenza n° 1557, del 04/05/1972;
- 3) La Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione edilizia n° 417, prot. n° 6951 del 17/10/1978, intestata a [REDACTED], in variante alla concessione edilizia precedente;
- 4) L'Autorizzazione di Abitabilità n° 883, prat. N° 166/77, del 01/03/1980;
- 5) Il Permesso in sanatoria n° 1571 del 18/10/2011, intestato a [REDACTED] per la costruzione di una struttura prefabbricata ad uso garage e cambio d'uso a cucina di un vano già adibito a garage.

Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato di fatto rilevato non è del tutto conforme alla rappresentazione riportata sugli elaborati grafici relativi al permesso in sanatoria già citato essendo stato realizzato un portico sul lato Ovest del fabbricato. L'abuso, che comporta un aumento della superficie coperta del fabbricato non potrà essere sanato. Si prevede pertanto la demolizione del portico con ripristino dello stato rappresentato negli elaborati grafici di cui al predetto permesso in sanatoria. Il costo da sostenere per la demolizione ed il ripristino predetti è di € 8.000,00 circa.

Per sanare invece l'abuso rilevato, costituito dall'insufficiente rapporto di illuminazione del vano adibito a sala da pranzo, dovrà essere variata la destinazione d'uso del vano stesso. L'onere da sostenere per la regolarizzazione amministrativa è di € 516,00 circa (salvo diversa valutazione e quantificazione da parte del Comune di Lendinara). Includendo le spese tecniche per la regolarizzazione, la spesa complessiva da sostenere sarà pari a € 3.300,00 circa.

Conformità catastale:

Lo stato di fatto dell'abitazione (particella 761 sub 1) è difforme dalla rappresentazione risultante dalla planimetria catastale reperita presso l'Ufficio del Territorio, essendo stato realizzato un portico sul lato Ovest del fabbricato. Tenuto conto di quanto indicato nel paragrafo precedente, essendo prevista la rimessa in pristino allo stato originario dell'unità immobiliare, non si ritiene opportuno variare la planimetria catastale della stessa reperita presso l'Ufficio del Territorio.

Lo stato di fatto del garage risulta conforme alla sua rappresentazione catastale.

Si rileva che, ad oltre un'anno dal decesso di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], non risultando essere stata trascritta alcuna denuncia di successione di quest'ultimo, in Catasto egli risulta tuttora intestatario della quota di 2/3 della proprietà degli immobili. La voltura catastale potrà essere eseguita solo successivamente alla denuncia di successione.

Solo dopo il pagamento delle imposte di successione e delle relative sanzioni per ritardato pagamento sarà possibile definire il costo globale di regolarizzazione.

Descrizione: immobili di cui al punto A

Porzione di fabbricato bifamiliare costituente un'abitazione con area cortiliva e garage esterno

Porzione di fabbricato bifamiliare, costituente un'abitazione con area cortiliva di proprietà esclusiva e garage doppio in corpo staccato, il tutto situato in Comune di Lendinara (RO), in via Gobetti n° 7.

L'abitazione è costituita dai seguenti vani: *al piano terra*: un ingresso con vano scala, un soggiorno, una cucina, un vano pranzo, un bagno (in vano sottoscala), un portico; *al piano primo*: un disimpegno con vano scala, n° 3 camere da letto, un bagno e una terrazza.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione è di **mq. 211,34 circa**. L'altezza dei vani è di ml. 2,90 circa nei vani abitabili.

Il fabbricato principale, di due piani fuori terra, con copertura a falde, è costituito da due unità immobiliari (di cui una di altra proprietà). L'unità d'interesse per la procedura è in sufficiente stato di conservazione. Essa è esternamente in prevalenza intonacata e tinteggiata (alcune finiture sono in mattoni “faccia a vista”). L'interno è intonacato e tinteggiato. Le scale sono in granito. I pavimenti sono di tipo vario (in granito in piastrelle in ceramica, in moquette ed in gres). I serramenti di finestra sono prevalentemente in legno e vetrocamera, con avvolgibili in PVC. Le porte interne sono generalmente in legno laminato tamburato. La porta d'ingresso principale è in legno e vetro, quella di servizio in alluminio e vetro. I bagni, rivestiti con piastrelle di ceramica, sono completi di apparecchi idro-sanitari. L'impianto di riscaldamento con caldaia alimentata con gas di rete, è dotato di radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è generalmente sottotraccia. La regolarità e l'efficienza degli impianti dovrà essere verificata da tecnici specializzati.

La superficie lorda del garage è di **mq. 27,98 circa**. La sua altezza media è di ml. 2,10 circa.

Esso è stato realizzato con pannelli prefabbricati in cemento vibrato fissati a pilastri dello stesso materiale. La pavimentazione è in lastre di cemento. La copertura, sostenuta da travi IPE in ferro e da struttura secondaria sempre in ferro, è stata ricoperta da una guaina bituminosa. L'accesso è delimitato da due porte carrabili in ferro zincato. All'interno è presente un collegamento elettrico non a norma.

L'area di pertinenza delle unità immobiliari pignorate è di mq. 282 catastali, compresi i sedimi de i fabbricati.

L'area cortiliva è recintata in vario modo (in muratura, con elementi in cemento vibrato, con rete plastificata sostenuta da montanti infissi su cordoli, con cancellate in ferro zincato).

Gli accessi all'area sono costituiti da un cancello pedonale ed uno carraio, in ferro verniciato.

L'area cortiliva predetta è in gran parte pavimentata con elementi in porfido ed in minima parte disposta a prato con piantumazioni.

Come già indicato nel capitolo 7, si prevede la demolizione del portico abusivamente realizzato nella parte retrostante del fabbricato principale, con ripristino dello stato rappresentato negli elaborati grafici di cui al predetto permesso in sanatoria. Il costo da sostenere per la demolizione ed il ripristino predetti è di € 8.000,00 circa.

Destinazione	Parametro	Sup. lorda	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione (P.T.1 parti abitabili)	sup. reale lorda	mq. 147,20	1,00	mq. 147,20
Portico e terrazza	sup. reale lorda	mq. 36,16	0,35	mq. 12,66
Garage	sup. reale lorda	mq. 27,98	0,50	mq. 13,99
TOTALE		mq. 211,34		mq. 173,85

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Lendinara, classificano l'area di interesse come:

Variante n° 4 del Piano degli Interventi - Zona Territoriale Omogenea B2/S – Residenziali speciali con P.U.A. confermato (art. 27 N.T.O.).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, quali l'ubicazione, la consistenza, l'attuale stato di conservazione e di manutenzione, la vetustà, la destinazione d'uso, le limitazioni d'uso, la presenza di eventuali servitù, ecc..

Nella ricerca del valore attuale commerciale, premesso che il Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, non è adatto all'attuale realtà

immobiliare del luogo in cui sono ubicati gli immobili, portando a valori del tutto irrealistici a causa della scarsità di validi elementi di comparazione (scarti quadratici medi di ogni parametro elevati) si è adottato il metodo dell'attuale costo di ricostruzione deprezzato (Cost Approach). Il Cost Approach si fonda, in sintesi, sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento (International Valuation Standards GAVP).

Detto metodo è stato utilizzato per stimare **l'abitazione, il garage e la loro area di pertinenza**, con l'applicazione delle percentuali di deprezzamento del costo di edificazione dei fabbricati (secondo i parametri individuati dalla letteratura tecnica) e, con riguardo alla valutazione dell'area di pertinenza, secondo il rapporto di complementarità economica (cfr. note sottostanti alle tabelle del paragrafo 8.3). Le elaborazioni di cui alle predette tabelle determinano un valore unitario di stima per superficie commerciale dell'abitazione nell'ordine di €/mq. 927,00 circa, includendo il valore dell'area di pertinenza.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rovigo, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, operatori immobiliari della zona, letteratura tecnica "Il Consulente immobiliare - Il Sole 24 ore", Ufficio Tributi del Comune di Lendinara.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie commerciale equiparata	Costo unitario di ricostruzione del fabbricato	Costo a nuovo del fabbricato	Coefficiente di riduzione per vetustà qualità e stato conservazione	Valore attuale del diritto di proprietà del fabbricato
A*	Abitazione e garage	mq. 173,85	€/mq. 1.300,00	€ 226.005,00	* 0,62	€ 140.123,10
					Percentuale su valore attuale del fabbricato	Valore diritto di proprietà sull'area
A1**	Area di pertinenza	mq. 282			** 15%	€ 21.018,46

TOTALE (A+A1)

€ 161.141,56

Note:

* Il coefficiente di riduzione applicato (cfr. rivista tecnica "Il consulente immobiliare- Il Sole 24 Ore") tenuto conto dell'età dell'edificio (44 anni circa), della sua qualifica (media) e del suo stato di conservazione (sufficiente).

** L'incidenza del valore dell'area edificata sul valore complessivo del lotto può essere determinato, con il procedimento di ripartizione del valore complessivo dell'immobile, secondo il rapporto di complementarità economica, cioè applicando un valore percentuale sul costo deprezzato delle unità immobiliari in esame. Tale percentuale è generalmente variabile tra il 10% e il 30% (a seconda della densità demografica del comune, della potenzialità edificatoria dell'area e delle caratteristiche del mercato edilizio della zona). Nel caso di specie si è ritenuta congrua una percentuale del 15% potendo beneficiare l'abitazione dell'area cortiliva esclusiva.

ID	Immobile	Valore del diritto di proprietà	Valore del diritto di proprietà della quota di 1/9
A +A1	Abitazione e garage con area di pertinenza	€ 161.141,56	€ 17,904,62

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 24.171,23	€ 2.685,69
Costi di regolarizzazione urbanistica	€ 3.300,00	€ 366,67
Costi per demolizioni e ripristini	€ 8.000,00	€ 888,89
TOTALE	€ 125.670,33	€ 13.963,37

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della **quota di proprietà indivisa di 1/9**, al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili: € 13.963,37

Arrotondato ad euro quattordicimila/00 € **14.000,00**

Allegati:

1) Titoli di provenienza:

- nota di trascrizione della dichiarazione di successione di ██████████
- nota di trascrizione del titolo d'acquisto degli immobili pervenuti per successione;

2) documentazione ipotecaria:

- visure aggiornate S.P.I.;
- iscrizione Agenzia delle Entrate (successiva al pignoramento);

3) documentazione catastale:

- visure catastali aggiornate;
- estratto di mappa Catasto Terreni;
- n° 2 planimetrie catastali;

4) documentazione amministrativa;

5) documentazione fotografica;

L'Esperto della stima

Ing. Andrea Zatti

Rovigo, 28 settembre 2024