

Tribunale di Arezzo

- Sezione Civile -

Esecuzioni Immobiliari

t r a
I t a l f o n d i a r i o s p a
e
X X X X X X

Giudice dell'Esecuzione: *Dr.ssa Ilaria Benincasa*

n ° 1 5 a n n o 2 0 1 5 R . G . E .

Premessa

Relazione

Allegati

febbraio 2016



PREMESSA

Io sottoscritto architetto Tretola Enzo, nato ad Arezzo il 12.03.1968, codice fiscale TRT NZE 68C12 A390G, con studio in Monte San Savino, località Alberoro, via Don Riccardo Aguzzi nc.20n, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Arezzo con il numero 471; il giorno 01.06.2015 sono stato convocato al tribunale di Arezzo quale "esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati" a XXXXXX da Italfondario spa posti nel comune di Monte San Savino località Monte San Savino, vicolo delle Caldaie nc.5, composto da un appartamento e dalle parti comuni condominiali.

RELAZIONE

Il Giudice mi ha conferito il seguente **Incarico**:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;*

- La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa, la proprietà risulta accatastata a nome del signor XXXXXX per la quota di 1/1; la proprietà ricade tutta all'interno del comune di Monte San Savino ed esattamente:

a1) l'appartamento risulta accatastato al catasto fabbricati, foglio 57 particella 26 subalterno 5, categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani

a2) le parti condominiali non risultano accatastate a parte ma sono individuate nella planimetria dell'appartamento.



2. Provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- Alla presente relazione viene allegata tutta la documentazione catastale relativa all'immobile (visure, estratto di mappa, planimetrie) e gli elaborati relativi alla conformità edilizia ed urbanistica degli edifici presenti nell'area, si allega inoltre copia del titolo di provenienza.

3. Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- La porzione immobiliare oggetto della presente è formata dai subalterni dalla particella 26 del foglio 57 e ricade in zona A (centro storico), in tale zona l'intervento massimo consentito è il restauro. L'intera area del centro storico è sottoposta a vincolo paesaggistico (vincolo beni ambientali ex l.1497/1939) che impone il parere della soprintendenza per le sole modifiche di facciata esterne. L'ingresso alla proprietà è garantito da una viabilità pubblica storica che da accesso alla scala condominiale, vicolo delle Caldaie.

*4. Accerti l'esistenza di **vincoli** o oneri di natura condominiale, (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle*



spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- I beni oggetto di stima sono collocati all'interno di un condominio di complessivi 3 appartamenti, un garage ed un ristorante. Non è stato costituito un condominio e non sono state redatte tabelle condominiali, non risultano pertanto spese condominiali di gestione. La luce delle scale è ottenuta con tre linee indipendenti ciascuna collegata al contatore della singola unità, anche la pulizia è svolta dai proprietari direttamente.

Di recente è stata restaurata la facciata dell'edificio, sono rimasti da sistemare gli infissi esterni, posti ciascuno a carico del singolo proprietario. Le spese del restauro e della tinteggiatura della facciata sono state ripartite tra i condomini, la quota parte che gravava sull'appartamento oggetto della presente non è ancora stata corrisposta ed ammonta ad oggi in € 755,04 per le spese tecniche (comprehensive di iva e cassa) e in € 3.729,00 per i lavori eseguiti (compreso iva). L'importo da corrispondere sarà detratto dal valore del bene.

5. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- Nei beni oggetto di stima non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali, usi civili o altro peso. I beni erano soggetti a usufrutto che si è estinto con la morte dell'usufruttuario avvenuta nel 1991

6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra



cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;

in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *le iscrizioni;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *le difformità urbanistico-catastali;*
- *Le formalità esistenti per i beni esecutati sono le seguenti:*

atto di donazione,

atto notarile pubblico, acceso a Monte San Savino, notaio Maurizio Licenziati in data 26.09.1983 al numero di repertorio 11.396, raccolta 4.554, con il presente atto la signora XXXXXX nata a Monte San Savino il 05.10.1900 dona la nuda proprietà al nipote XXXXXX dei seguenti beni: appartamento sito "in Monte San Savino, vicolo delle Caldaie, n.5, così composto: al primo piano ingressino, due camerette, sala, cucinotto, bagno e piccolo semi vano di circa 2 mq sottoscala nel N.C.E.U. distinto alla partita 108, piano 1°, categoria A/3 classe 2 vani 5,5 vani

riunione di usufrutto,

in data 17.12.2001 (protocollo n.233577) viene inserita la riunione di usufrutto n.3824.1/1992 per la morte di XXXXXX avvenuta il 17.10.1991

iscrizione già cancellata,

iscrizione n. 11678/1590 del 23.08.1996, iscrizione in rettifica di quella pubblicata il 03.01.1996 al n. 11 di Registro Particolare. Ipoteca volontaria, accesa a Toritto, notaio Francesco Rinaldi in data 13.12.1995, con il presente atto il signor XXXXXX concede a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a." con sede in Roma c.f.



00651990582. La formalità di riferimento del 1996, risulta già cancellata in data 14.12.2007.

atto di mutuo,

ipoteca volontaria, accesa a Napoli, notaio Alessandra Panelli in data 30.03.2007 al numero di repertorio 217, raccolta 140, con il presente atto il signor XXXXXX concede a favore di "Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a." con sede in Napoli c.f. 04485191219 ipoteca per l'importo complessivo di € 250.000,00, sulle sue proprietà individuate al catasto fabbricati, foglio 57 particella 26 subalterno 5, categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani. A fronte dell'ipoteca è stato concesso mutuo di € 125.000,00 della durata di anni 15.

trascrizione contro,

n.1403/1064 del 04.02.2015 nascente da verbale di pignoramento immobili in data 14.01.2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Arezzo a favore di ISP OBG SRL, con sede in Milano c.f. 05936010965 contro XXXXXX

Il costo della cancellazione delle iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli è di circa € 500,00, che saranno corrisposte al momento dell'acquisto

7. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

- I beni immobili oggetto del pignoramento sono individuati in un unico lotto e consistono in un appartamento disposto a piano primo di un edificio storico e dalle relative parti condominiali dell'immobile composto complessivamente di 4 proprietà.



Il complesso di cui gli immobili oggetto della presente fanno parte è così costituito: l'accesso avviene da un vicolo storico senza uscita, denominato vicolo delle Caldaie, il portone è posto al numero civico 5.

Dall'ingresso si accede direttamente alle scale condominiali che conducono alle tre proprietà in cui sono suddivisi i tre piani superiori del complesso, l'appartamento pignorato, si trova al piano primo. Dopo l'ingresso vi è la scala che con la rampa in discesa conduce ad un piccolo sottoscala di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto della presente.

L'alloggio è distribuito tutto sul piano primo del complesso, e si compone di un ingresso-corridoio (15 mq), un pranzo-soggiorno (25 mq), una cucina (14 mq) con annesso sgombero (10 mq) e veranda esterna (6 mq), sull'altro lato del corridoio si trovano due camere (11 e 17 mq), un bagno con antibagno (12 e 8 mq) e un ripostiglio (7 mq). L'appartamento ha una superficie complessiva lorda di 150 mq, l'altezza dei vani varia da stanza e stanza ma comunque è sempre superiore ai 3 m.

I soffitti di tutti i locali sono intonacati, gli infissi sono in legno, così come le persiane, le pareti interne sono intonacate e imbiancate, i pavimenti sono in graniglia. L'interno dell'edificio e gli infissi sono rimasti fermi a quaranta anni fa, quindi necessita di un completo rifacimento, sono da rinnovare tutti gli infissi, gli intonaci, gli impianti e i pavimenti, inoltre da una verifica fatta sui luoghi è evidente che i solai necessitano di un intervento di consolidamento. Le pareti esterne sono state restaurate di recente, mentre la copertura non necessita di interventi.

La proprietà confina con le parti condominiali e le proprietà Luzzi e Milani.

8. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai*



identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Si precisa che le parti comuni non sono accatastate a parte ma sono inserite nella planimetria dell'appartamento.

9. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

- Dall'esame delle planimetrie catastali non risultano difformità rispetto allo stato di fatto, della rappresentazione dell'appartamento. Occorre precisare che essendo l'edificio di antica datazione non esiste un elaborato planimetrico che individui le varie proprietà ed i subalterni, pertanto in accordo con le altre proprietà dovrà essere ripresentato accatastamento completo dell'intero fabbricato. Non si ritiene di eseguire tale prestazione per non doverla ripetere in una fase successiva se l'immobile sarà ristrutturato.

10. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

- il vigente strumento urbanistico del comune di Monte San Savino fa ricadere l'immobile in zona "A", in tale zona, il vigente Regolamento Urbanistico, consente per l'appartamento oggetto della presente i seguenti interventi: - *manutenzione ordinaria;* - *manutenzione straordinaria;* - *restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d'uso ed incremento del numero delle unità immobiliari.*



e le seguenti destinazioni: -residenza e pertinenze residenziali; -artigianato con superficie massima di 100 mq. escluse le attività incompatibili con la residenza ...; -attività ricettive e di ristoro di modesta entità con un massimo di 25 posti letto; -esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 300 mq.; -direzionali e di servizio; - attività culturali, ricreative, politiche, religiose e simili.

Gli interventi ammessi dovranno essere comunque volti alla restituzione tipologica degli edifici intesa come recupero e conservazione della loro tipica unità di forma, distribuzione e struttura.

Non sono ammessi: - la variazione degli interpiani originari; ... - nuove bucaure contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate. - nuove terrazza a sbalzo contraddittorie con il tipo edilizio e con la organizzazione architettonica delle facciate. - Impianti solari termici e impianti fotovoltaici sulle coperture;

Dato che tutte le porzioni sono urbane prive di resede non necessita la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

11. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46,*



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

- Gli immobili oggetto del pignoramento sono stati realizzati in epoca antecedente al 1942, da tale data non sono stati oggetto di interventi che avevano obbligo di presentazione di titoli autorizzativi. Nel corso dell'anno 1967 viene presentata una richiesta per trasformare le soffitte poste sopra l'appartamento oggetto della presente, dalla visione di tale pratica si è potuto constatare che non vi sono depositate piante dell'appartamento in oggetto.

In data 13.02.2012 è stata presentata al comune di Monte San Savino, SCIA n.12/02692/I per il rifacimento delle facciate dell'immobile.

Per quanto sopra l'edificio risulta conforme ai titoli autorizzativi rilasciati.

12. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

- L'abitazione non risulta essere stata più occupata dal momento della morte dell'usufruttuaria (1991), il proprietario è residente in altro comune.

13. *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune*



di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- Si allega certificato di matrimonio dell'esecutato.

14. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

- Non pertinente nella fattispecie in oggetto in quanto il bene non risulta occupato.

15. *Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- Gli impianti nell'edificio sono stati realizzati in epoca remota e non risultano più utilizzati da tempo, pertanto se ne rende necessaria la realizzazione ex novo. Si precisa che l'appartamento è servito da rete elettrica, rete gas metano, rete acquedotto, rete fognatura e rete telefonica. Pertanto gli impianti sono conformi alla normativa in vigore al momento della loro realizzazione, ma dato che si prevede il loro rifacimento insieme al restauro complessivo dell'alloggio, il costo dell'adeguamento è stato considerato nella riduzione del prezzo.

16. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria*



esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

- I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto, che li ricomprende tutti.

17. Determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15/20 %), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta e indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento), in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al



raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli; nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- Il complesso immobiliare è di antica realizzazione e non è stato oggetto di recente di interventi manutentivi, per cui necessita di interventi di restauro complessivi e di rifacimento completo di tutti gli impianti tecnologico, i due fattori sopracitati, lo fanno ritenere in stato conservativo pessimo.

Valore degli immobili:

- superficie catastale abitazione: piano primo superficie vani principali ed accessori diretti 150 mq.

Valore OMI abitazioni civili: valore normale €/mq catastale compreso tra 950,00 € e 1.350,00 €, valore medio 1.150,00 €/mq per situazione normale, dato che l'edificio si trova in stato di manutenzione pessimo si ritiene congruo considerare il valore minimo, € 950,00.

Superfici catastali:

- Abitazione 150 mq x 950,00 €/mq = 142.500,00 €

valore normale beni stimati	142.500,00 €
------------------------------------	---------------------

a detrarre oneri condominiali arretrati - 4.484,04 €

Sconto pari al 19,6% per vendita all'asta - 28.015,96 €

valore base d'asta	110.000,00 €
---------------------------	---------------------

18. *Se l'immobile è pignorato solo pro-quota: a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli*



*lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente; **b)** proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

- Non è in quota ma complessivo.

19. *Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

- Non è in parte ma in piena proprietà.

20. *Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;*

- Non è il caso in esame.


Architetto Tretola Enzo



Allegati:

- 1) Estratto di mappa e planimetria Catastale
- 2) Elaborati di stato autorizzato e copia dei titoli edilizi
- 3) Titolo di Provenienza
- 4) Certificati anagrafici

