

TRIBUNALE DI AREZZO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 90/2022 R.G.E.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LUCIA BRUNI
PERITO: GEOM. ANDREA NENCIOLI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA PERIZIA ANONIMA

Lo scrivente Geom. Nencioli Andrea, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Niccolò Aretino 21/F, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1130, nominato dal Giudice dott.ssa Lucia Bruni esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui al R.G.E. 90/2022 ed in forza di provvedimento del 12.10.2022 sono a rispondere ai quesiti postomi e precisamente:

quesito 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.*

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al***

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

Risposta

Dalla consultazione della certificazione notarile redatta dal Notaio Barbara Romana Pedone di Cortona in data 12/07/2022, si è potuto verificare che la stessa si estende per un periodo di venti anni rispetto alla data del pignoramento e che quanto riportato nel Certificato Notarile depositato è completo.

Sono stati prelevati dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo Ufficio Provinciale – Territorio, le visure dei certificati storici catastali, l'estratto di mappa, elaborato planimetrico completo di elenco subalterni.

Dagli atti prelevati risulta che nell'elaborato planimetrico non sono stati rappresentati i subalterni relativi all'area urbana e al fabbricato in corso di costruzione come da visura catastale, ma correttamente individuati nella sua totalità.

quesito 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: 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;

Risposta

Si integra:

- Permesso di Costruire n.ro 155/07 del 24.08.2007
- Documentazione catastale

quesito 3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) 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, o alberghieri – di

inalienabilità o di indivisibilità;

Risposta

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei beni oggetto di esecuzione citati nel verbale di pignoramento:

- ipoteca volontaria iscritta ad Arezzo il giorno 8 marzo 2006 ai nn. 5027 di R.G. e 963 di R.P., concessa a favore della BANCA VALDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO UMBRO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Chiusi (SI), codice fiscale 00097330526, a garanzia del debito derivante dal contratto di apertura di credito a rogito Notaio Giuseppe De Stefano di Castiglione Fiorentino in data 6 marzo 2006 rep. n. 53400 racc. n. 9013;
- ipoteca legale iscritta ad Arezzo il 6 febbraio 2019 ai nn. 1819 di R.G. e 247 di R.P. a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002;
- pignoramento immobiliare trascritto ad Arezzo il giorno 11 maggio 2022 ai nn. 8225 di R.G. e 6105 di R.P., a favore della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

quesito 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, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta

Per quanto riguarda l'accesso al piano interrato, questo è garantito attraverso rampa posta tra la proprietà dell'esecutato e la proprietà adiacente, già titolare del permesso di costruire n.ro 155/07 in variante al pdc 33/06 e 70/06 (titolo unico legittimante la costruzione).

Si precisa pertanto che la regolamentazione dell'accesso agli interrati dovrà prevedere patto tra le due proprietà.

quesito 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;

Risposta

Non si rilevano diritti di cui al quesito.

quesito 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; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più 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;

Risposta

I costi derivanti dalla cancellazione dei gravami esistenti sono indicati di seguito in ordine cronologico di cui al punto 3

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario	= € 35,00
2. Ipoteca Legale	(€ 612,00 + € 59,00 + € 35,00) = € 706,00
3. Pignoramento immobiliare	(€ 200,00+ € 59,00 +€ 35,00) = € 294,00

totale € 1035,00

Le spese sopra indicate sono da considerare al netto degli eventuali onorari professionali.

quesito 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i 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 ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;

Risposta

Fabbricato in corso di costruzione posto nel Comune di Castiglion Fiorentino Via Umbro

Casentinese confinante con lotto edificabile (in corso di costruzione), edificio ad uso residenziale, strada provinciale umbro casentinese e via Isonzo (toponomastica ancora da assegnare).

Il manufatto, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, presenta ad oggi solo strutture in cemento armato: travi, pilastri, solai, scale e rampa di accesso al piano interrato.

Da accesso presso l'archivio storico del Comune di Castiglion Fiorentino si è potuto constatare che il fabbricato fa parte di un intervento più ampio che prevedeva la costruzione di un ulteriore edificio limitrofo (attualmente anch'esso in corso di costruzione) legittimato da un'unico permesso di costruire dal quale il precedente richiedente (non eseguito) si impegnava con la pubblica amministrazione alla costruzione di opere di urbanizzazione relative alla costruzione di marciapiede su viabilità pubblica.

Si precisa che la rampa di accesso al piano interrato a servizio dei due corpi di fabbrica insiste parzialmente su proprietà limitrofa (anch'essa interessata dallo stesso titolo edilizio).

Il progetto del corpo di fabbrica in questione prevede la realizzazione di n.ro 3 negozi al piano terra con loggiato ad uso pubblico e n.ro 6 unità immobiliari ad uso direzionale ai piani primo e secondo, oltre che garages al piano interrato; il tutto corredato da resede su tre lati ad uso parcheggio e spazi di manovra.

Le opere ad oggi realizzate consistono nella posa in opera di strutture in cemento armato con solai in latero cemento e scale di collegamento in cemento con predisposizione di vano ascensore. Lo stato di conservazione delle opere fin qui eseguite risulta scadente con evidenti infiltrazioni di acque meteoriche su qualche porzione strutturale (vedasi all'uopo la documentazione fotografica).

Il fabbricato risulta accampionato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Comune di Castiglion Fiorentino al foglio 43 p.lla 1437 sub. 1 (area urbana- F/1) e sub 2 (in corso di costruzione – F/3) .

A seguito di sopralluogo, eseguiti i dovuti rilievi, e consultati gli elaborati grafici allegati al p.d.c, estratti dall'archivio del Comune di Castiglion Fiorentino sono state quantificate le consistenze:

- piano interrato 387,00 mq (garages e spazi di manovra)
- piano terra 246,20 mq ad uso commerciale (compreso vano sacala)
- piano primo 257,30 mq ad uso direzionale (compreso vano sacala)

- piano secondo 234,68 mq ad uso direzionale
- area scoperta 652,32 mq

quesito 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

- *se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*

- *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta

I dati catastali riportati nel pignoramento sono corretti.

quesito 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, 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;*

Risposta

Dall'elaborato planimetrico estratto dalla banca dati dell'ADT si rileva che i due subalterni (1 e 2) non sono stati individuati graficamente se pur presenti in banca dati; non si ravvisa la necessità di eseguire l'aggiornamento catastale.

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

Risposta

Il fabbricato, in corso di costruzione, è legittimato per la destinazione direzionale e commerciale. Il terreno pertinenziale presenta una superficie inferiore a 5.000 mq pertanto non si ravvisa la necessità di richiedere il C.D.U.

quesito 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 dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 somme già corrisposte o da corrispondere;

Risposta

Le opere al momento compiute sono state realizzate in conformità al Permesso di Costruire n.ro 155/07 del 23.08.2007 in varianate del PDC n.ro 33/06 e 70/06.

quesito 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, 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. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esercitato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

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;

Risposta

In relazione allo stato avanzamento lavori non si ravvisano le condizioni di cui al presente quesito.

quesito 13) alleggi, 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;

Risposta

vedi risposta al quesito precedente.

*quesito 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);*

Risposta

Vedi risposta al quesito precedente.

*quesito 15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Risposta

Il fabbricato è privo di impianti tecnologici.

*quesito 16) dica se sia 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 carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

Risposta

Visto lo stato avanzamento lavori e la natura dell'intervento edificatorio, non si ravvisano condizioni per la creazione di più lotti.

*quesito 17) determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*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; 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 dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, 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;*

Risposta

La determinazione del valore del bene in oggetto è stata effettuata mediante il metodo analitico indiretto. Il metodo di valutazione analitico ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate con tipologia simile con quella realizzabile sull'area oggetto di stima (Vf), viene eseguita una stima dei costi che dovranno essere sostenuti per le opere di urbanizzazione dell'area KU (in ragione anche del marciapiede che deve essere realizzato su strada pubblica), quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc) gli oneri O e gli onorari P. Il valore di stima del cespite immobiliare (Va) risulterà pertanto determinato dalla differenza: $Va = Vf - Kc - Ku - O - P$.

I valori di cui sopra sono stati determinati attraverso un'accurato esame dei valori individuati anche attraverso l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) oltre che da consulto con Agenzie immobiliari locali ed imprese edili di fiducia.

Per quanto sopra il valore finale è stato determinato attraverso la seguente formula:

$$V = [Vf - (Ku+Kc+R+O+P)] / (1+r)^n$$

legenda:

Vf= Valore di mercato del fabbricato (ultimato)

commerciale	1.600,00 €/mq x 246 =	€ 393.600,00
direzionale	1.500,00 €/mq x 491=	€ 736.500,00
garages	500,00 €/mq x 387=	€ 193.500,00

		€ 1.323.600,00
Ku = costi per urbanizzazione area		€ 50.000,00
Kc = costi necessari per realizzare la costruzione		
comm/direz	900,00 €/mq x 737,00 =	€ 663.300,00
garages	200,00 €/mq x 387,00 =	<u>€ 77.400,00</u>
		€ 740.700,00
O = oneri costo di costruzione	83,73 €/mq x 246 mq x 5% =	€ 1.029,88
	83,73 €/mq x 491 mq x 10% =	€ 4.111,14
		€ 5.141,02
P = oneri per prestazioni professionali		€ 60.000,00
n = numero di anni necessari per rendere l'opera finita		2
r = saggio di investimento		0,75%
R = profitto 20% di Vf		€227.400,00
V = [€ 1.323.600,00 – (50.000+740.700+227.400+5.141,02+60.000)]/1.015=		€ 240.358,98
deprezzamento forfettario del 15% sul totale per assenza di garanzia per vizi, pari ad:		€ 36.053,84
deprezzamento forfettario per la cancellazione dei gravami esistenti:		€ 1035,00
	valore finale	€ 203.270,13
che si arrotonda ad € 203.000,00 (diconsi ducentotremila//00)		

quesito 18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga 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;

- se l'immobile non è divisibile proceda 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;

Risposta

La proprietà è pignorata per l'intero.

quesito 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;

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

quesito 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Risposta

Non si ravvisano i casi riportati nel quesito.

Arezzo li 09.02.2023

Elenco Allegati

01 - Documentazione catastale;

02 – Titolo edilizio

03 – Perizia anonima;

04 - Documentazione fotografica

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
• N. 1130
Geometra
Nencioli Andrea

Geom. Andrea Nencioli



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
• N. 1130
Geometra
Nencioli Andrea

Geom. Andrea Nencioli

