

TRIBUNALE DI SPOLETO

RELAZIONE

Esecuzione Immobiliare

R. G. n° 80/2016

Giudice: Dott. Simone SALCERINI

Dott. Carlo BONIFAZI MEFTE

Agronomo

06049 Spoleto (PG)

bonifazicarlo@libero.it

c.bonifazi_meffe@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla

contro

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Simone SALCERINI ha disposto la nomina del sottoscritto Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE, agronomo, in qualità di Esperto.

Accettato l'incarico nell'udienza del 23/2/2017, ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex all'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;
2. provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati:
1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriormente al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
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 sull'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, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa



- coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem, ecc.);
4. accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp. att. c.c.);
 5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
 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, esposizione, condizione 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 dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, ecc.);
 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 non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'identificazione del bene;
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato; non hanno mai identificato l'immobile non consentono la sua univoca identificazione;
 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;
- 10.** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11.** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi e dica se l'illecito sia stato o meno sanato o sia sanabile ed dei relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 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 sia occupato da terzi in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso scadenza 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 le ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 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 sia 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;
- 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);
- 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;



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 comuni indichi le spese necessarie per la loro separazione;

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- ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfetario (indicativamente del 15-20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza fra oneri tributari sulla base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive;

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

- 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 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;



- proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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;

20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno”.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti gli atti di causa, ha convocato le parti con raccomandata a/r ed il giorno stabilito, 12/4/2017, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento dove ha incontrato il sottoscritto al fine di individuare gli immobili oggetto di causa, effettuare i dovuti riscontri, eseguire tutte le misurazioni dei fabbricati, identificare i confini e gli accessi dei fabbricati, e scattare le relative foto.

Sulla base di queste verifiche preliminari e attraverso i documenti allegati agli atti di causa si procede di seguito alla risposta dei quesiti

RISPOSTA AI QUESITI

1. Completezza della documentazione. La documentazione agli atti è stata ritenuta completa ai sensi dell'art. 567 del c.p.c, per cui si è proceduto ad effettuare alcuna segnalazione;

2. Planimetrie catastali e titoli provenienza

A) per quanto riguarda la planimetria catastale e la planimetria allagata all'ultimo progetto approvato, si è proceduto a richiederne copia rispettivamente all'agenzia del Territorio di Spoleto, all'ufficio urbanistica del comune di Spoleto e alla Sezione dell'Archivio di Stato di Spoleto;



B) Sulla base della relazione notarile contenuta nel fascicolo si riferisce che gli immobili pignorati costituiti da **appartamento al piano terra e primo, censito al Catasto fabbricati del comune di Spoleto al foglio 135, pat. 336 sub 5 cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita catastale € 271,14,** sono di piena proprietà de:

§
... q: ... suddetto titolo risulta aggiornato anche catastalmente, gli immobili suddetti sono ad essi pervenuti attraverso i titoli di provenienza ventennale di seguito descritti:

ai sigg. ... coniugi in regime di comunione dei beni gli immobili pignorati sono pervenuti, in ragione di 1/2 ciascuno con atto notarile ... 12/2004 rep. 150931/26446, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 10/1/2005, da ... 'izia nata a Spoleto il 1/5/1982.

alla sig.ra ... oggetto sono pervenuti con atto notaio M. ... Spoleto del 21/07/2003 rep. 17838/3933, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 5/8/2003, ... il 19/11/ ... a Spo

ai sigg. ... coniugi in regime di comunione dei beni, gli immobili pignorati sono pervenuti, in ragione di 1/2 ciascuno con atto notaio ... 0/1997 rep. 8601, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 29/10/1997, da ... Spello 14/10/1934 in ragione di 5/36, ... a, nata a ... uide nata a Spel.

in ragione di 5/36, ... Spello in ... ie di 5/36, ... ello il 10/3/1905 in ragione di ... tata a ... one di 3/36 e ... ragione di 3/36

alle signor. ... beni in oggetto sono pervenuti per la quota pari a 3/36 ciascuna dal sig.



successione registrata a Spoleto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 24/1/1996;

□ ai sigg. C. Maria Raffa.

ta, i beni in oggetto sono pervenuti per la quota pari a 1/30 ciascuno data :

successione registrata a Spoleto trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 6/9/1996;

3. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile. Sulla base dei dati desunti dalla relazione notarile si riferisce quanto segue:

a) ipoteca volontaria di originari € 198.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 10/1/2005 ai nn 8 del reg. part. e 74 del reg. gen.. iscritta a favore di S.p.A. contr

in ragione di 1/2 ciascuno relativamente ad un mutuo e relativa ad un mutuo di originari € 99.000,00;

b) pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 15/4/2016 ai nn 1315 del reg. part. e 1643 del reg. gen., in virtù di atto di Pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 23/3/2016 rep. 281

4. Vincoli o oneri condominiali. A seguito di quanto riscontrato non è stata riscontrata la presenza di tali vincoli;

5. Esistenza di diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici ecc, dalle informazioni assunte dal sottoscritto non risultano presenti tali diritti:

6. esistenza di formalità, vincoli e oneri, sono quelle indicate al precedente punto 3., con la precisazione che per la cancellazione dei pignoramenti, delle ipoteche volontarie e delle ipoteche legali occorrerà sostenere un costo totale di circa € 350,00.



7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato costituito da altre tre unità abitative simili, e da un piccolo locale ad uso magazzino posto al piano terra. L'immobile è situato nel comune di Spoleto, in Via Gioviano Pontano (traversa di Viale Marconi). Si tratta di una zona prossima al centro della città con una notevole intensità abitativa caratterizzata da ampi palazzi e da abitazioni di più piccole dimensioni, quale quella in oggetto.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Gioviano Pontano e attraverso una scala interna, comune alle altre unità, si raggiunge il piano primo dove è posto l'appartamento costituito da un locale unico destinato a zona giorno da due camere e un piccolo bagno. Al piano terra è presente un piccolo locale ad uso fondo raggiungibile esclusivamente dall'esterno posto in adiacenza al fabbricato principale come si evince dalle planimetrie allegate

Le finiture interne sono piuttosto modeste, tuttavia l'abitazione si trova in discrete condizioni di uso e manutenzione, in particolare i pavimenti sono in piastrelle di ceramiche, gli infissi interni ed esterni PVC., le porte interne e portone in legno, le pareti interne sono state tinteggiate di recente. Dispone di un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio.

L'edificio, realizzato intorno al 1956/1957, ha una struttura portante in muratura, presenta pareti intonacate e tinteggiate, il manto di copertura è in tegole di laterizio.

Di seguito si riportano i dati catastali dell'immobile :

comune via/località n° civico	catasto	Fgl	part	sub	cat	cl	consist	sup catast.	rendita (€)
Spoleto. Giovano Pontano	V. fabbricati	135	336	5	A 4	4	5	67	271,14

8. Conformità attuale con atto pignoramento. Il sottoscritto, in occasione dei sopralluoghi effettuati, alla presenza del § _____ portatore della planimetria catastale ha potuto constatare che la proprietà pignorata, distinta al catasto fabbricati del comune di



Spoletto al foglio 135 part. 336 sub 5, è costituita da un appartamento posto al primo piano e da un piccolo locale destinato a fondo posto al piano terra. Al riguardo si precisa che l'appartamento corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento, mentre il fondo (colorato in celeste) che mi è stato fatto visionare era già utilizzato dal precedente proprietario e di conseguenza è stato utilizzato sin dal suo acquisto anche dal le manufatto differisce quindi da quanto indicato nella planimetria catastale allegata che identifica i beni facenti parte della particella 336 sub 5. Il fondo di proprietà di _____ come lo stesso ha riferito, viene utilizzato da un altro soggetto che risiede in un appartamento attiguo della medesima palazzina.

In definitiva, fin dal 2004, anno in cui i Sigg. _____ ha acquistato la proprietà, è avvenuta una "sorta di scambio nell'utilizzo dei due locali aventi analoghe tipologie, senza che tutto ciò fosse stato formalizzato.

9. Variazioni per aggiornamento catastale. Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che c'è una differenza fra le planimetrie catastali e l'attuale stato di fatto in quanto sono state operate delle variazioni dei muri divisorii. Tali trasformazioni interne, pur consentendo di individuare esattamente gli immobili, necessitano comunque di essere regolarizzate catastalmente.

Le spese tecniche stimate per tali aggiornamenti, comprensive dei diritti catastali, sono di circa € 500,00;

10. Destinazione dell'area prevista dal PRG. In base alle verifiche effettuate l'immobile ricade in zona omogea B3: *zona residenziale di completamento dei nuclei abitati esistenti di tipo semintensivo con indice 3 mc/mq*";

11. Conformità dei beni sotto il profilo urbanistico. Al riguardo il sottoscritto ha richiesto per iscritto al Comune di Spoleto di poter visionare i relativi fascicoli urbanistici eventualmente presenti presso il suddetto comune.



In base alla verifica effettuata di persona presso il suddetto comune, è emerso che non esiste più alcun documento relativo al fabbricato in questione in quanto la struttura è stata realizzata prima del 1960 per cui tutti i documenti sono stati trasferiti presso la Sezione dell'Archivio di Stato di Spoleto. Il sottoscritto ha pertanto effettuato un controllo presso il suddetto archivio constatando quanto segue:

1. in data 20/2/1956 il comune di Spoleto rilasciava al richiedente, la concessione edilizia per l'ampliamento della propria abitazione
2. in data 30/6/1956 il sig. [redacted] ha richiesto una concessione di proroga per l'ampliamento della casa di proprietà. Tale domanda veniva protocollata dal Comune di Spoleto in data 2/7/1956 n° 10997;
3. in data 15/6/1957 il sig. [redacted] ha chiesto il certificato di agibilità con domanda protocollata dal Comune di Spoleto in data 24/6/1957 n° 11804;
4. il Comune di Spoleto in data 20/9/1957 rilasciava al sig. [redacted] certificato di agibilità n° 11804;

In base al sopralluogo effettuato e rispetto al progetto approvato emerge che all'interno, sopra il vano scala, è stato realizzato un piccolo vano ad uso ripostiglio ed è stata aperta una finestra. All'esterno del piano terra, angolo nord, inoltre è stato realizzato un piccolo locale in muratura ad uso fondo di m 2,6x1,4 come emerge chiaramente dalla planimetria catastale redatta il 30/4/1960 che viene allegata con evidenziato in celeste tale manufatto. Entrambi gli interventi risultano effettuati tra il rilascio dell'agibilità (1957) e la data di accatastamento (1960) in quanto queste opere non sono presenti nelle tavole progettuali approvate, ma sono invece riportate nelle planimetrie catastali, tuttavia essendo quella zona già dotata di un Piano Regolatore, dovevano essere preventivamente autorizzate.

Alla luce di quanto precede il locale destinato a fondo non è conforme sotto il profilo urbanistico, tuttavia in base agli indici urbanistici della particella e salvo le distanze dai confini, è sanabile. Anche la modifica del prospetto principale derivata dall'apertura di una finestra deve essere sanata. I costi necessari per tale sanatoria sono di circa € 2.000,00 comprensivi delle spese tecniche dei diritti comunali.



12. Stato di possesso degli immobili.

Al momento del sopralluogo effettuato alla presenza di uno dei proprietari, sig. _____, l'appartamento era occupato da terze persone. Sulla base delle informazioni fornite dal proprietario suddetto, poi confermate dai documenti reperiti, l'appartamento è occupato dal sig. _____

dalla propria famiglia, in forza di un regolare contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Spoleto il 6/3/2017 al n° 398. Il suddetto contratto è stipulato per la durata di anni uno ed andrà a scadere il 28/2/2018 e, come previsto all'articolo all'art. 1... *“si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. , comma 1, della L. 9/12/1998 n° 431...”*

13. Estratto atto matrimonio. Come si evince dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio richiesto ed ottenuto dal sottoscritto presso il comune di Spoleto, risulta che sigg. _____ e sigg. _____ hanno contratto matrimonio a _____ il _____/_____/_____. Nel suddetto certificato inoltre non risulta alcuna annotazione.

14. Immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato in quanto occupato da persone terze con regolare contratto di affitto.

15. Caratteristiche impianti. Le dichiarazioni rilasciate dai rispettivi tecnici relativamente all'impianto elettrico e termo-idraulico attestano la conformità degli stessi alla regola d'arte.

16. Formazione lotti. I beni oggetto di pignoramento per la loro tipologia, superficie, valore e destinazione vengono lasciati nel loro stato attuale senza procedere quindi alla formazione di più lotti.



17. Valutazione dell'immobile.

Trattandosi esclusivamente di fabbricati viene utilizzato il criterio sintetico-comparativo attraverso il quale il valore dell'immobile in questione viene calcolato in base alla superficie tenendo conto della zona e del mercato di beni similari recentemente compravenduti e viene redatta nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, con i relativi impianti fissi e pertinenti.

La valutazione tiene altresì conto anche degli accessi, inoltre i beni vengono presi in considerazione nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano.

Occorre infine precisare che per la valutazione e per i criteri di misurazione è stato fatto riferimento alle quotazioni immobiliari consultabili sul Sito delle Agenzie delle Entrate, anno 2016, IV semestre, relative al comune di Spoleto. Per maggiore completezza di informazione è stato consultato anche il listino dei prezzi degli immobili del III trimestre 2016 pubblicato della Camera di Commercio di Perugia.

Il tutto viene riportato in forma tabellare, riepilogato nel prospetto che segue in cui le consistenze, con riferimento ai rilievi effettuati e alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma ex UNI 10750:2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Nello specifico avremo:

descrizione immobile	catasto	Fgl	part	sub	cat	cl	sup. Comm.le mq	valore unit. (€/mq)	Valore totale(€)
Appartamento al piano primo composto da cucina/soggiorno, due camere un piccolo bagno ed una cantina posta al piano terra con ingresso indipendente dall'esterno	fabbr	135	336	5	A 4	4	60	950	57.000,00

Il valore totale dei manufatti quantificato in totale di € 57.000,00, viene adeguato e corretto in misura forfetaria sulla base della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'assenza di garanzia per vizi.



In conseguenza di tali considerazioni il valore del bene viene abbattuto forfettariamente del 15%, da cui € 57.000,00 x 15% = 8.550,00 Pertanto il valore a base d'asta sarà: 57.000,00 - 8.550,00 = **48.450,00 €**

Al suddetto valore dovranno inoltre essere detratti gli onori e le spese tecniche calcolate nei punti precedenti necessarie per effettuare la sanatoria e per gli aggiornamenti catastali già segnalati nei punti che precedono

18. se l'immobile è pignorato solo pro-quota l'immobile è pignorato per intero in quanto riguarda entrambi gli esecutati per la quota di ½ ciascuno

19. pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto l'immobile è pignorato per la piena proprietà e pertanto non si rende necessario calcolare quote di altri diritti;

20. caso di immobili abusivi e non sanabili: non sussiste tale fattispecie in quanto l'abuso è sanabile come indicato al precedente punto 11.

Spoletto 26 maggio 2017

L' Esperto
Dott. Agr. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

- nota spese;
- documentazione fotografica;
- documentazione urbanistica;
- documentazione catastale;
- allegati vari.

