



# TRIBUNALE DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

## “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2017”

Consulenza Tecnica d’Ufficio effettuata su incarico del Giudice dell’Esecuzione  
del Tribunale di Cosenza Dott.ssa F. Goggiamani

Creditore procedente: BANCA CARIME S.P.A.

Esecutato: sig. [REDACTED]

*Il C.T.U.*  
*(Ing. Andrea Muoio)*

Affidamento dell’incarico e formulazione dei quesiti.....

Risposta al primo quesito.....

Risposta al secondo quesito.....

Risposta al terzo quesito .....

Risposta al quarto quesito .....

Risposta al quinto quesito .....

Risposta al sesto quesito .....

Risposta al settimo quesito.....

Risposta all’ottavo quesito .....

Risposta al nono quesito .....

Risposta al decimo quesito .....

Risposta all’undicesimo quesito .....

Risposta al dodicesimo quesito .....

Risposta al tredicesimo quesito .....

Risposta al tredicesimo bis quesito .....

Risposta al quattordicesimo quesito .....

Conclusioni .....

*Allegati*

- *ALLEGATO 1 – Visura Catastale*
- *ALLEGATO 2 – Estratto di Mappa Catastale*
- *ALLEGATO 3 – Planimetria Catastale*
- *ALLEGATO 4 – Convocazione Sopralluogo del 07/06/18*
- *ALLEGATO 5 – Verbale di Sopralluogo del 07/06/2018*
- *ALLEGATO 6 – Richiesta Certificato di Residenza*
- *ALLEGATO 7 – Certificato di Residenza*
- *ALLEGATO 8 – Convocazioni Sopralluogo del 08/08/2018*
- *ALLEGATO 9 – Verbale di Sopralluogo del 08/08/2018*
- *ALLEGATO 10 – Rilievo Fotografico*
- *ALLEGATO 11 – Stralcio Aerofotogrammetria*
- *ALLEGATO 12 – Planimetria*
- *ALLEGATO 13 – Stralcio Zonizzazione P.d.F. e N.T.A.*
- *ALLEGATO 14 – Istanza Accesso/Rilascio Atti amministrativi U.T.C.*
- *ALLEGATO 15 – Nota U.T.C. del 18/06/2018 prot. 5059*
- *ALLEGATO 16 - Nota U.T.C. del 23/07/2018 prot. 6105*
- *ALLEGATO 17 – Ricevuta di Pagamento Estrazione Copia*
- *ALLEGATO 18 – Trasmissione Ricevuta di Pagamento a mezzo P.E.C.*
- *ALLEGATO 19 - Nota U.T.C. del 25/07/2018 prot. 6194*
- *ALLEGATO 20 - Titolo Edilizi*
- *ALLEGATO 21 – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari*

\*\*\*

### Affidamento dell'Incarico e Formulazione dei Quesiti

Il giorno **27** del mese di **febbraio** dell'anno **2017** il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza **Dott.ssa F. Goggiamani** ha conferito l'incarico di *Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)* al sottoscritto **Ing. Andrea Muoio** in merito all'*Esecuzione Immobiliare n° 37/2017* vertente tra il *Creditore procedente* **BANCA CARIME S.P.A.** e l'*Esecutato* [REDACTED].

In data **18 aprile 2018** innanzi al *Cancelliere*, il sottoscritto, dopo aver dichiarato la propria disponibilità ad accettare l'incarico, ha ricevuto dal *Giudice Delegato* i seguenti **QUESITI**:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso*

*l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

- 5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. 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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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, la 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846*

*c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.  
Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

\*\*\*

**Risposta al Primo Quesito** (“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell’esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell’atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;”)

Esaminata la *Certificazione Notarile Attestante le risultanze del Catasto e dei Pubblici Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza (art. 567 comma 2° c.p.c. come sostituito dall’art. 1 della Legge n. 302/1998)*, redatta dal Notaio Dott. Ambrogio ROMANO in data 02/05/2017, contenuta nel *Fascicolo* dell’Espropriazione Immobiliare messo a disposizione dal Tribunale di Cosenza per la redazione della presente, si ritiene completa ed idonea la documentazione contenuta negli atti relativi alla procedura in oggetto.

Dalla documentazione assunta è stato individuato il bene pignorato e, pertanto, si può procedere alla compilazione dei quesiti che seguono.

Non vi sono documenti mancanti e/o inidonei.

**Risposta al Secondo Quesito** (“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);”)

Sulla base della sopraccitata *Certificazione Notarile Attestante le risultanze del Catasto e dei Pubblici Registri Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Cosenza* si riporta l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all’immobile pignorato:

- *Ipoteca Volontaria* di euro 120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 80.000,00 (*durata mutuo 25 anni*) a rogito Notaio S. Lanzillotti del 19/12/2007 iscritta il 28/12/2007 ai nn. 10511/45215 in favore di *Banca Carime S.p.a.* con sede in Cosenza contro il [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

**Risposta al Terzo Quesito** (“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;”)

Per il bene esecutato sono stati acquisiti presso l’*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali* la Visura Catastale (All. 1), l’Estratto di Mappa Catastale (All. 2) e la Planimetria Catastale (All. 3).

L’immobile pignorato, per come riportato nella suddetta *Visura Catastale* (All. 1), è così identificato:

❖ **Foglio 4 - Particella 409 - Sub 5 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 6 vani - Rendita Euro 309,87 – Indirizzo Via Persanolento - Piano 1 – Comune di *Marano Principato* (CS).**

**Risposta al Quarto Quesito** (“descrive, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;”)

Per l’espletamento del mandato affidatomi, il sottoscritto ha convocato le parti interessate per lo svolgimento delle operazioni peritali sull’immobile pignorato, al fine di acquisire gli elementi necessari per la redazione della presente perizia.

Le parti sono state convocate, previa *Nota a mezzo* raccomandata a/r per l’esecutato [REDACTED] ed a mezzo pec per l’**Avv. Damiano BUA** in rappresentanza della parte pignorante, entrambe del 31/05/2018 (All. 4), per il giorno **07/06/2018** alle **ore 17:00** presso l’immobile pignorato sito in via Persanolento nel comune di Marano Principato.

A seguito di tale comunicazione lo scrivente, con l’assistenza dell’[REDACTED], si è recato presso l’immobile pignorato nella data e nell’ora convenuta ma l’esecutato ha disertato la convocazione ed il sottoscritto non potendo svolgere i rilievi previsti ha concluso le operazioni peritali, per come verbalizzato nel relativo Verbale di Sopralluogo del 07/06/2018 (All. 5).

Tenuto conto, della non presentazione al sopralluogo dell’esecutato e prima di convocare un nuovo sopralluogo, lo scrivente ha proceduto alla verifica della residenza del [REDACTED] per l’inoltro della nuova convocazione ed in particolare in data 31/7/2018 ha fatto *Istanza* al Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Marano

Principato del *Certificato di Residenza* (All. 6). Il *Certificato di Residenza* (All. 7) rilasciato dagli uffici comunali certifica che il [REDACTED]

Visto quanto sopra, le parti sono state nuovamente convocate (*in 2<sup>a</sup> Convocazione*), previa *Nota a mezzo* raccomandata a/r per l'esecutato [REDACTED] ed a mezzo pec per l'**Avv. Damiano BUA** in rappresentanza della parte pignorante, entrambe del 23/07/2018 (All. 8), per il giorno **08/08/2018** alle **ore 17:00** presso l'immobile pignorato.

A seguito di tale comunicazione lo scrivente, con l'assistenza dell' [REDACTED], ha proceduto al regolare svolgimento delle operazioni peritali, per come verbalizzato nel *Verbale di Sopralluogo del 08/08/2018* (All. 9) e documentato con opportuno *Rilievo Fotografico* (All. 10).

\*\*\*

L'immobile oggetto di stima è situato in prossimità centro abitato del comune di **Marano Principato** in via Persanolento (All. 11), ad un'altitudine media di 480 m s.l.m., ed è identificato al *N.C.E.U.* sul **Foglio di mappa n. 4** con **Particella n. 409 Sub 5**.





Il collegamento viario è garantito dalla strada provinciale SP 86 che collega l'abitato di Marano Principato al capoluogo da cui dista circa 11,00 km. Inoltre, dista circa 40 km dallo svincolo più vicino dell'Autostrada A2 (*svincolo Cosenza-Nord*).

La zona dove è ubicato l'immobile in esame è del tipo residenziale, sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono presenti altri fabbricati simili con destinazione residenziale e mista commerciale.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato per civile abitazione di tipo medio, realizzato nel corso degli *anni '80*, ed è composto da tre livelli fuori terra.

Il fabbricato, con struttura portante in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, si presenta in uno stato di conservazione simile a quello degli altri fabbricati della zona, tale da richiedere interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare in esame è posta al piano primo del predetto fabbricato ed ha accesso dal vano scala comune attraverso la corte comune.

L'immobile in esame gode di una buona esposizione che gli garantisce un grado medio di soleggiamento e di areazione naturale.

L'appartamento in oggetto ha una superficie lorda pari a 77,00 m<sup>2</sup>, una superficie calpestabile di 67,00 m<sup>2</sup>, un'altezza interna di 2,70 m ed una superficie dei balconi pari a 9,00 m<sup>2</sup>.

La distribuzione degli ambienti interni è riportata nella *Planimetria*, che ad ogni buon fine si allega alla presente (*All. 12*), è la seguente: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto, wc, disimpegno e ripostiglio.

***Dal Sopralluogo effettuato in data 08/08/2018***, in riferimento alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dell'immobile, per come documentato dal *Rilievo Fotografico* allegato alla presente (*All. 10*) è emerso quanto viene di seguito riportato:

- gli infissi esterni in alluminio sono in sufficiente stato di conservazione;
- gli infissi interni in legno sono in sufficiente stato di conservazione;
- i pavimenti, in gres porcellanato, sono in buono stato di conservazione;
- gli impianti elettrico ed idrosanitario sono in buono stato di conservazione;
- l'impianto termico è in sufficiente stato di conservazione;
- le pareti interne ed il soffitto si presentano in buono stato di conservazione;

- le pareti esterne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e di tinteggiatura;
- i balconi, le ringhiere ed i cornicioni sono in discreto stato di conservazione, quindi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e di tinteggiatura;
- il manto di copertura, le gronde ed i discendenti sono in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è dotato di corte esterna esclusiva comune a tutte le unità immobiliari, sia sul lato anteriore che posteriore, delimitata da una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica dotata di cancelli pedonali e carrabili.

**Risposta al Quinto Quesito** (“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”)

La descrizione attuale del bene in esame è conforme a quella contenuta nell'*Atto di Pignoramento* e, pertanto, i dati contenuti nel pignoramento ne consentono l'identificazione.

**Risposta al Sesto Quesito** (“rilevi le eventuali difformità o mancanze della documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;”)

Per come rilevato nella risposta al “*Terzo Quesito*” lo scrivente ha acquisito dall'*Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale - Territorio* le risultanze e gli atti relativi all'immobile pignorato in loro possesso ed in consultazione per via telematica.

Dal raffronto fra la Planimetria Catastale (All. 3) e la Planimetria rilevata in sito dalla scrivente (All. 12.) non vi sono difformità di rilievo.

Pertanto, non si rilevano difformità o mancanze nella documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

**Risposta al Settimo Quesito** (“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”)

L'utilizzazione ai fini residenziali dell'immobile in oggetto è compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente nel quale l'area è identificata come “**Zona di C - Residenziale di**

*Espansione*”, ad ogni buon fine si allegano lo Stralcio della Zonizzazione del Piano di Fabbricazione e le relative Norme Tecniche di Attuazione della zona (All. 13).

**Risposta all’Ottavo Quesito** (“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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. g giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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, la 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”)

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, lo scrivente ha fatto *Istanza di Richiesta Accesso/Rilascio Atti Amministrativi al Responsabile Ufficio del Territorio del Comune di Marano Principato (in data 11/06/2018 a mezzo pec) prot. n. 4791 del 11/06/2018 (All. 14).*

In risposta alla suddetta istanza di accesso agli atti l’U.T.C. con Nota del 18/06/2018 prot. n. 5059 (All. 15) ha comunicato la possibilità di prendere visione della documentazione in loro possesso in merito all’immobile pignorato.

A seguito di tale *Nota* lo scrivente si è recato presso gli uffici tecnici del comune per visionare la documentazione relativa al bene in oggetto ed ha selezionato gli atti per i quali ottenere copia.

Con successiva *Nota del 23/07/2018 prot. n. 6105 (All. 16)* l’U.T.C. ha comunicato l’importo da versare per l’estrazione delle copie propedeutico al ritiro della documentazione.

Lo scrivente CTU ha effettuato in data 23/07/2018 il versamento dell’importo richiesto a mezzo bollettino postale (All. 17) ed in pari data ha trasmesso *a mezzo pec* la ricevuta di pagamento (All. 18).

In data 25/07/2018 con *Nota prot. n. 6194 l’U.T.C. (All. 19)* ha comunicato di aver ricevuto gli estremi del pagamento dei diritti di estrazione degli atti richiesti e la possibilità di ritirare il materiale presso la sede comunale.

Dalla documentazione acquisita presso l’*Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.)* sono emerse le seguenti risultanze:

- ***Concessione Edilizia n. 96 del 27/04/1985 e Autorizzazione per Inizio Lavori del Genio Civile di Cosenza (ai sensi della L. 64/1974 e dei DD.MM. 03.03.1975 e***

03.10.1978) **prot. n. 5036 del 18/03/1985** per il “Progetto per la Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione”, in ditta [REDACTED];

- **Concessione Edilizia n. 176 del 31/05/1988** (in Variante alla C.E. n. 96/1985) e **Autorizzazione per Inizio Lavori del Genio Civile di Cosenza** (ai sensi della L. 64/1974 e dei DD.MM. 03.03.1975 e 03.10.1978) **prot. n. 12937 del 30/09/1986** per il “Variante in corso d’opera - Progetto per la Costruzione di un Fabbricato di Civile Abitazione”, in ditta [REDACTED];
- **Autorizzazione di Abitabilità prat. nn. 119/84 e 172/86 – prot. n. 278 del 09/02/1989** rilasciata dal *Sindaco del Comune di Marano Principato* in data **22/03/1989**.

Tutti i titoli edilizi, sopra richiamati, fanno parte integrante della presente perizia e sono, ad ogni buon fine, allegati alla presente (All. 20).

Dal raffronto tra la predetta documentazione autorizzativa e lo stato di fatto dell’immobile rilevato in sede di sopraluogo risulta che l’immobile in oggetto è conforme alle autorizzazioni in possesso degli uffici comunali.

**Risposta al Nono Quesito** (“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l’esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”)

Nella presente perizia di stima vi è un unico bene pignorato e pertanto non ricadiamo nel caso di specie di cui al presente quesito.

**Risposta al Decimo Quesito** (“dica, nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegandolo alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 cod. proc. civ. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;”)

L’immobile non risulta pignorato *pro quota* essendo di piena proprietà dell’esecutato [REDACTED] [REDACTED] che è proprietario esclusivo del bene (quota 1/1), per come riportato nella *Visura Castale* (All. 1).

**Risposta all'Undicesimo Quesito** ("accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;")

Il bene pignorato, per come accertato nel corso del sopralluogo del 08/08/2017, risulta essere occupato dall'esecutato [REDACTED].

**Risposta al Dodicesimo Quesito** ("ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;")

Per il bene pignorato non risulta applicabile il contenuto del presente quesito.

**Risposta al Tredicesimo Quesito** ("indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;")

Sull'immobile pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

**Risposta al Tredicesimo bis Quesito** ("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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;")

Per il bene pignorato non risulta applicabile il contenuto del presente quesito.

**Risposta al Quattordicesimo Quesito** ("determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.")

La valutazione dell'immobile *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo d'offerta in una azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il ***più probabile Valore di Mercato***. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta *"il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni"*.

Allo scopo di stabilire il valore più attendibile dell'immobile in esame, è stata effettuata una approfondita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo e quelle più importanti del capoluogo di provincia, attraverso le quotazioni di mercato pubblicate

dall'Osservatorio Immobiliare, dagli Enti nazionali interessati alle compravendite di immobili e dalle riviste di settore.

Per i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo, come metodologia estimativa, si applicano al valore anzidetto alcuni coefficienti correttivi che tengono conto sia delle condizioni generali del fabbricato che di quelle particolari dell'unità immobiliare.

Il valore unitario dell'immobile  $V_i$  sarà dato dalla seguente espressione analitica:

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

$K_1$  (*standard di vetustà*): coefficiente che tiene conto della vetustà dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare da stimare in funzione del numero di anni di "vita" della costruzione, ed in particolare:

Anni	$K_1$	Anni	$K_1$	Anni	$K_1$	Anni	$K_1$	Anni	$K_1$
1	0,99	6	0,94	11	0,89	16	0,845	21	0,82
2	0,98	7	0,93	12	0,88	17	0,84	22	0,815
3	0,97	8	0,92	13	0,87	18	0,835	23	0,81
4	0,96	9	0,91	14	0,88	19	0,83	24	0,805
5	0,95	10	0,90	15	0,85	20	0,82	25	0,80
Anni	$K_1$	Anni	$K_1$	Anni	$K_1$	Anni	$K_1$		
26	0,795	31	0,77	36	0,745	41	0,72		
27	0,79	32	0,765	37	0,74	42	0,715		
28	0,785	33	0,76	38	0,735	43	0,71		
29	0,78	34	0,755	39	0,73	44	0,705		
30	0,775	35	0,75	40	0,725	45 e +	0,70		

$K_2$  (*standard sociale*): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicata l'unità da stimare in relazione a quelle medie della zona (posizione rispetto agli assi viari, aspetto architettonico esterno, portierato, androne, spazi verdi pubblici e privati, ascensore, valenza storico-artistica, vicinanza mezzi di trasporto pubblico, ecc.) a seconda che si tratti di zona signorile, media o economica, ed in particolare:

<i>Caratteristiche</i>	<i>K<sub>2</sub> (standard sociale)</i>
<i>Civile</i>	1,00
<i>Signorile</i>	1,05
<i>Stabile d'Epoca</i>	1,05
<i>Edificio di Pregio</i>	1,10
<i>Economico</i>	0,95

*K<sub>3</sub> (standard dei servizi)*: coefficiente che tiene conto dell'eventuale presenza di servizi non ordinari nell'area condominiale (attrezzature sportive, parchi, posti auto di proprietà, ecc.), ed in particolare:

<i>Servizi</i>	<i>K<sub>3</sub> (standard dei servizi)</i>
<i>Normale</i>	1,00
<i>Nessun Servizio</i>	0,90
<i>Più Servizi</i>	1,20

*K<sub>4</sub> (standard di manutenzione del fabbricato)*: coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'edificio e delle parti comuni (prospetti dell'edificio, scale, androne, problemi statici dell'edificio, ecc.), ed in particolare:

<i>Stato Manutenzione</i>	<i>K<sub>4</sub> (standard di manutenzione del fabbricato)</i>
<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,95
<i>Scadente</i>	0,90

*K<sub>5</sub> (standard di dimensione)*: coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua dimensione, ed in particolare un immobile di medie o piccole dimensioni avrà un prezzo unitario maggiore rispetto ad uno di grandi dimensioni data la sua maggiore commerciabilità ed i suoi minori costi di gestione e manutenzione, ed in particolare:

<i>Caratteristiche</i>	<i>K<sub>5</sub> (standard di dimensione)</i>
<i>&lt; mq 70</i>	1,10
<i>&lt; 46 mq</i>	1,20
<i>70 mq &lt; sup. &lt; 100 mq</i>	1,00
<i>&gt; 100 mq con un bagno</i>	0,95
<i>&gt; 100 mq con due bagni</i>	1,05
<i>&gt; 200 mq</i>	0,95

**$K_6$  (standard di posizione):** coefficiente che tiene conto della rivalutazione o del deprezzamento del valore dell'appartamento in relazione alla sua posizione di piano all'interno del fabbricato, ed in particolare in presenza (assenza) di ascensore un immobile ubicato ad un livello superiore avrà un prezzo unitario maggiore (minore) rispetto ad uno ubicato ad un livello inferiore, dati il miglior grado di soleggiamento, la minore esposizione al rumore e la migliore visuale, ed in particolare:

<b>Orientamento Prevalente</b>	<b><math>K_6</math> (standard di posizione)</b>
<b>Sud/Est – Est - Sud</b>	1,00
<b>Sud/Ovest - Ovest</b>	0,95
<b>Nord/Est – Nord/Ovest</b>	0,90
<b>Nord</b>	0,85
<b>Nessun orientamento prevalente</b>	1,00

**$K_7$  (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento):** coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'appartamento, nonché del grado delle finiture dello stesso (*altezza soffitti, distribuzione degli ambienti, finiture particolari, accessori utili o costosi, bagni ciechi, ecc.*), ed in particolare:

<b>Stato Manutenzione</b>	<b><math>K_7</math> (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento)</b>
<b>Buono</b>	1,20
<b>Normale</b>	1,00
<b>Mediocre</b>	0,85
<b>Scadente</b>	0,70

In sintesi:

- l'edificio avrà valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di quattro fattori: vetustà, aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$  e  $K_4$ ;
- i valori degli appartamenti variano in relazione a: dimensione, posizione intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio sia come qualità degli affacci, qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. È possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti  $K_5$ ,  $K_6$  e  $K_7$ .

In conclusione, il valore dell'appartamento  $V_a$  sarà dato dal prodotto della superficie commerciale  $S_c$  e del valore unitario dell'immobile  $V_i$ .



La superficie commerciale dell'immobile è data dalla seguente espressione analitica:

$$S_c = S_L + x \cdot S_1 + y \cdot S_2 + \dots + z \cdot S_N$$

Ove con la simbologia indicata si intendono:

$S_L$  (superficie lorda unità immobiliare): somma delle superfici calpestabili o nette più quelle dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

$S_1, S_2 \dots S_N$  (superficie degli accessori): superficie delle pertinenze dell'immobile, quali soffitte, balconi, terrazzi, cantine, garage, giardini, ecc.;

$x, y \dots z$  (rapporti mercantili): coefficienti che apportano una riduzione della superficie delle pertinenze dell'immobile (*balconi, terrazze, soffitte, ecc.*), ed in particolare:

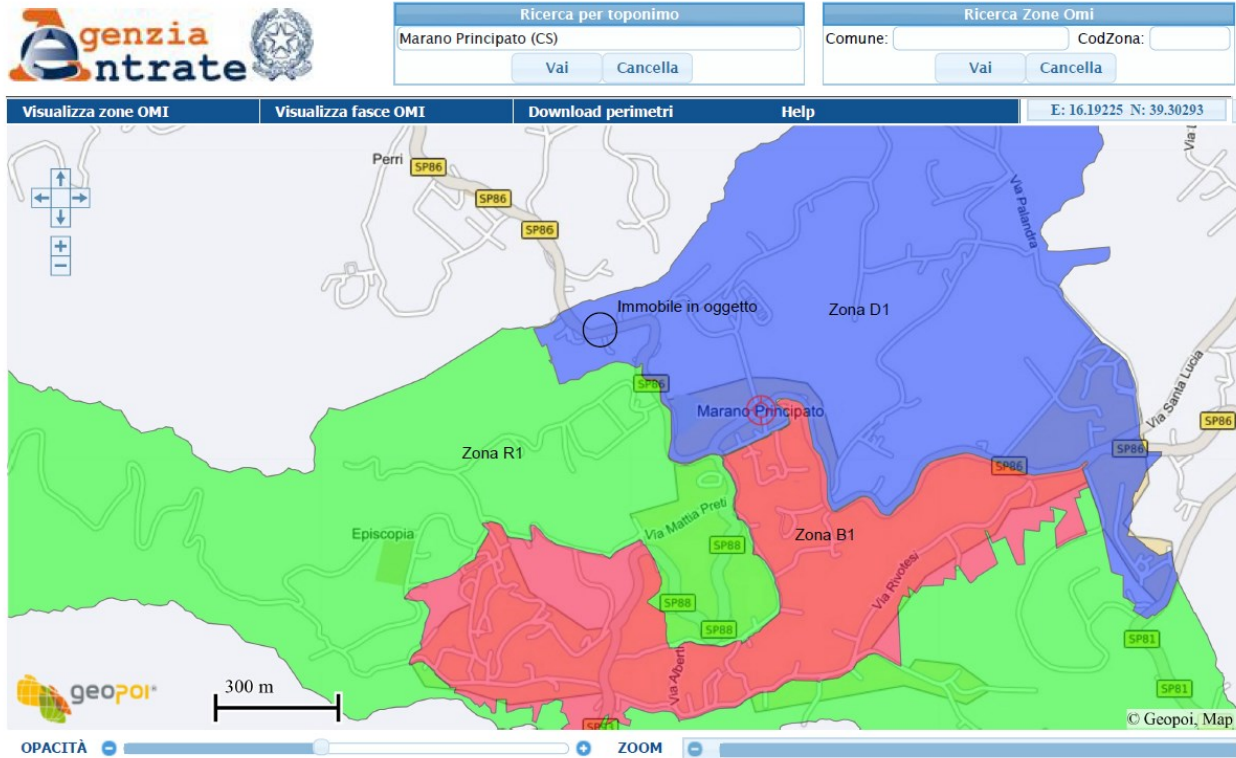
Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	
<b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b>	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

\*\*\*

Dalla consultazione della **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** (All. 21) pubblicata dall'*Agenzia delle Entrate*, relativa al II Semestre dell'anno 2017 (ultimo aggiornamento disponibile), è emerso che per la zona in cui si trova l'immobile da stimare, "Periferica/PERIFERICA -VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE – **Codice Zona D1**" del Comune di Marano Principato, con riferimento ad immobili residenziali nuovi e/o di recente costruzione di tipo economico (cat. A/3) in stato di conservazione normale, il valore unitario di vendita è compreso tra un Valore Massimo pari ad € 840,00 e un Valore Minimo pari ad € 590,00 al m<sup>2</sup> di superficie lorda.



(Stralcio Mappa Geopoi – OMI – Agenzia delle Entrate)

Nella stima si assume, viste le caratteristiche dell’immobile ed il suo stato di conservazione, un **Valore di Zona  $V_m$**  pari ad **€ 715,00 al  $m^2$**  di superficie lorda (*media aritmetica del valore minimo e massimo di zona*).

Per l’immobile in esame si adottano i coefficienti correttivi, descritti in precedenza, riportati nella seguente tabella:

<b>Coefficiente</b>	<b>Valore</b>
$K_1$	0,78
$K_2$	1,00
$K_3$	1,20
$K_4$	0,95
$K_5$	1,00
$K_6$	1,00
$K_7$	1,20

$K_1$  (standard di vetustà): anno di costruz. 1989 (rilascio abitabilità), ad oggi 29 anni = **0,78**;

$K_2$  (standard sociale): zona civile = **1,00**;

$K_3$  (standard dei servizi): più servizi (zona residenziale) = **1,20**;

$K_4$  (standard di manutenzione del fabbricato): mediocre = **0,95**;

$K_5$  (standard di dimensione): 70 mq < sup. < 100 mq = **1,00**;

$K_6$  (standard di posizione): nessun orientamento prevalente = **1,00**;

$K_7$  (standard di qualità e manutenzione dell'appartamento): buono = **1,20**.

Ne deriva il valore unitario dell'immobile  $V_i$ :

$$V_i = (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7) \cdot V_m = 1,07 \times 715,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{765,00 \text{ €/m}^2} \text{ (in c.t.)}$$

Per il calcolo della *Superficie Commerciale*  $S_c$  dell'unità immobiliare si prendono in esame i seguenti valori:

	<i>Sup. effettiva (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>Sup. ridotta (m<sup>2</sup>)</i>
<i>Superficie lorda u.i.</i> <i>(sup. utile netta + muri perimetrali)</i>	80,00	100%	80,00
<i>Balconi</i>	10,00	25%	2,50
			<b>TOT. 82,50</b>

Dai suddetti valori si ottiene un *Superficie Commerciale*  $S_c$  dell'unità immobiliare pari a **82,50 m<sup>2</sup>**.

Onde si perviene alla stima del **più probabile valore di mercato**  $V_a$  dell'immobile *de quo* che è pari a:

$$V_a = V_i \times S_c = 765,00 \text{ €/m}^2 \times 82,50 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 63.100,00} \text{ (in c.t.)}$$

In ragione del fatto che nella *Vendita Coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, si effettua una sottrazione del 15 % sul valore di stima e si ottiene il **Prezzo Base** pari a:

$$V_b = V_a - (15\%) = \mathbf{€ 53.635,00}$$

\*\*\*

**Conclusioni**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene assolto con la più serena coscienza e con assoluta obiettività il compito affidatogli.

Nel *ringraziarLa* della fiducia accordatagli, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento si dovesse rendere necessario.

*Cosenza li, 06/09/2018*

*Il C.T.U.*

*(Ing. Andrea Muoio)*

