

***TRIBUNALE DI COSENZA***

***PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE***

***N° xxxxx***

*Esperto stimatore*  
***Ing. Maria Rosaria Bauleo***



| <i>INDICE</i>                       | <i>Pag.</i> |
|-------------------------------------|-------------|
| <i>Perizia</i>                      | <i>3</i>    |
| <i>Planimetria di rilievo</i>       | <i>17</i>   |
| <i>Localizzazione dell'immobile</i> | <i>20</i>   |
| <i>Planimetrie catastali</i>        | <i>21</i>   |
| <i>Visure catastali</i>             | <i>26</i>   |
| <i>Verbali</i>                      | <i>34</i>   |
| <i>Rilievo fotografico</i>          | <i>36</i>   |
| <i>Allegati</i>                     | <i>39</i>   |
| <i>Foglio riassuntivo</i>           | <i>47</i>   |



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° .....**

**PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n° 25/2023 dott.ssa Assunta Gioia, in data 24.05.2023, veniva nominata esperto stimatore nella procedura sopra indicata la sottoscritta ing. Maria Rosaria Bauleo con studio in Cosenza via Degli Stadi (Città 2000) n°32.

Il 25.05.2023 veniva conferito l'incarico, la scrivente prestava giuramento di rito, e nell'occasione venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma n° 2 Cod. Proc. Civ. (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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai



beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

### RISPOSTA AI QUESITI N° 1-2-3

I dati forniti nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale risultano completi e permettono di individuare l'immobile dell'esecuzione immobiliare. Da ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate) e la Conservatoria Immobiliare di Cosenza si è rilevato che:

L'immobile è censito allo stato attuale al N.C.E.U. del comune di xxxxxx (CS) **al foglio n° x particella xx sub x sub x sub x e sub x (corte)**, derivanti dalla soppressione del **sub x** con una divisione fusione ampliamento ristrutturazione. Originariamente il sub x era definito da un piano terra e da un primo piano con corte esclusiva. La variazione catastale,



a seguito della soppressione del sub x, ha costituito i tre subalterni più il subalterno della corte.

**Foglio n. x particella n. xxx**

- ✓ Sub x - ZC 002 – Cat A/03 – Classe 02 – Cons. 4 – P.T.
- ✓ Sub x - ZC 002 – Cat A/03 – Classe 02 – Cons. 5,5 – P.1.
- ✓ Sub x - ZC 002 – Cat C/06 – Classe U – Cons. 15 mq – P.T.
- ✓ Sub x bene comune non censibile (corte)

- Trascrizione: Verbale di pignoramento immobiliare del  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Visure catastali aggiornate e storiche, incluse le planimetrie sono allegate.

Come detto inizialmente l'intera struttura era individuata al foglio n.x p.la xxx con il sub x nel comune di xxxxxx (CS). Per detta struttura è stato presentato progetto di ampliamento con regolare permesso a costruire e conseguente certificato di agibilità in data xxxxxx al n. di Prot. xxxx. Con il nuovo progetto, che prevedeva ampliamento e fusione sull'originario sub 1 veniva accatastata la nuova struttura nei sub x, x e x rispettivamente piano terra (sub x) primo piano (sub x) e magazzino al piano terra (sub x) inclusa sempre la corte esclusiva graffata all'intero immobile.

Il sub x originario, trascurando le minime modifiche apportate, è facilmente individuabile sia sulle planimetrie catastali che dal rilievo effettuato.

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 esterni ed interni, 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.

### RISPOSTA AI QUESITI N° 4 - 5

In data 14.07.2023 alle ore 16:30 e in data 12.09.2023 alle ore 16:00 la sottoscritta si è recata presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, e alla presenza del custode giudiziario Avv. Giovanna Pagano, venivano effettuati rilievi diretti e fotografici.

L'immobile ubicato nel territorio comunale di xxxxi (CS) in località xxxx snc al foglio n. x p.lla xxx è intestato a xxxxxxxx con diritto di proprietà del 1000/1000. E' situato in una zona boschiva piuttosto isolata rispetto al centro del comune di xxxx dal quale dista circa 7 Km raggiungibile tramite la strada provinciale 257. Assenza di urbanizzazione primaria e secondaria, assenza di attività commerciali e di servizi essenziali. Confina a Nord,ed Ovest con la p.lla xxx, ad est con la p.lla xxx e a sud con la strada vicinale .

Per quanto riguarda i servizi si ha:

- L'asse autostradale A2 SA – RC con lo svincolo Cosenza Sud a circa 15 Km.
- La Strada provinciale E846 ramo della SS 107 (Silana Crotonese) a circa 9 Km;
- La zona non è servita da autobus di linea. Non sono presenti servizi commerciali.
- Il centro commerciale più vicino dista circa a circa 10 Km.



L'immobile oggetto di stima che verrà chiamato per comodità "sub x" (come identificato in origine) è una struttura realizzata in muratura in aderenza alla nuova struttura di ampliamento in cemento armato. Al piano terra sono presenti 2 vani, locale w.c., corridoio e disimpegno. Si accede al primo piano tramite una scala interna dove sono presenti due camere, locale w.c. corridoio e disimpegno in buono stato di conservazione. La pavimentazione prevalente è in cotto, gli infissi sono in legno per il piano terra e in PVC al primo piano. Il riscaldamento è garantito da impianto a "pompa di calore" e la produzione di acqua calda da scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è nella norma. La corte esclusiva è lastricata con formelle di cemento lungo il fronte nord ed a verde sugli altri lati.

L'immobile si inserisce a livello geografico ed urbanistico nell'aria gravitazionale Cosenza - Carolei.



6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella 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;



RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Per quanto riguarda la documentazione catastale non risultano difformità e mancanze per l'identificazione dell'immobile. Precisamente pur essendo variata l'identificazione catastale del subalterno (sub x) è stato possibile il suo accertamento sia con le planimetrie catastali che con il rilievo.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

L'immobile si colloca in un'area per la quale l'indicazione urbanistica è: "zona boschiva e residenze agricole" nel P.R.G. del comune di Carolei (CS). Tutta la zona è soggetta a vincolo idrogeologico forestale.

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 L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, 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 dall'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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione





del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Per l'intero immobile (ex sub 1 e nuova costruzione) è stato presentato regolare progetto di ampliamento per il quale è stato rilasciato permesso a costruire prot. xxxxxxxxxx, successiva SCIA prot. n. xxx del xxxxxxxxxx e collaudo statico in data xxxxxxxxxx con certificato di agibilità prot. n. xxx del xxxxxxxx.

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Il bene pignorato allo stato attuale ha **le caratteristiche strutturali ed ambientali** necessarie per un'eventuale vendita. A livello catastale per individuare l'immobile nella sua iniziale consistenza è possibile presentare una denuncia di variazione che attribuisca un subalterno univoco alla parte pignorata come in origine.

La struttura originaria del sub 1 è in muratura e non sono state effettuate modifiche strutturali che ne hanno mutato il suo assetto originario. E' possibile effettuare una denuncia di variazione attuale dell'unità immobiliare derivata dal frazionamento in quanto non è stata modificata la consistenza dell'unità immobiliare originaria ma solo variazioni concernenti la demolizione e la costruzione di piccoli tramezzi interni.



**10)** Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L'immobile (sub 1) è pignorato nella sua totalità e non in quote.

**11)** Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 11



L'immobile è occupato dalla esecutata e, a titolo gratuito, dalla famiglia della xxxxx, xxxxxxxxxxxxxx (xxxxx), composta da xxxxxxxx (xxxxxx), xxxxxxxx (xxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx).

**12)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

L'immobile non è occupato dal coniuge.

**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 evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Non sussistono vincoli.

**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;

RISPOSTA AL QUESITO N° 13 bis

Nessun tipo di spesa documentato.

**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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

**METODO DI STIMA**

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo, la stima del valore di mercato degli immobili secondo le norme UNI 11612/2015, è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) migliore è l'attendibilità del risultato.

| <b>SUPERFICIE<br/>CALPESTABILE</b><br>Piano terra p.lla xxx sub x |          | <b>SUPERFICIE<br/>CALPESTABILE</b><br>Primo piano p.lla xxx Sub x |          |
|---|----------|---|----------|
| <b>Cucina</b>   | 18,48 mq | <b>Vano 1</b>   | 18,48 mq |
| <b>Soggiorno</b>  | 19,32 mq | <b>Vano 2</b>   | 19,32 mq |
| <b>Disimpegno - corridoio</b>                                     | 14,96 mq | <b>Disimpegno - corridoio</b>                                     | 14,96 mq |
| <b>W.C.</b>   | 4,4 mq   | <b>W.C.</b>   | 4,4 mq   |



|               |          |          |
|---------------|----------|----------|
| <b>TOTALE</b> | 57,16 mq | 57,16 mq |
|---------------|----------|----------|

Ai fini del giudizio tecnico-estimativo, la stima del valore di mercato degli immobili secondo le norme UNI 11612/2015, è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili tenendo conto delle principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) migliore è l'attendibilità del risultato.

### **INDAGINE DI MERCATO**

Vengono di seguito indicate le rilevazioni dirette di mercato (Agenzie Immobiliari) e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini indirette (Banca dati delle quotazioni immobiliari). L'indagine è stata condotta su immobili i cui fattori estrinseci, quali la zona urbanistica e l'ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e servizi pubblici esistenti, alle strutture commerciali e ricreative, e quelle intrinseche quali l'esposizione o la vicinanza verso la strada principale, lo stato di manutenzione, le caratteristiche interne, la dimensione degli spazi interni e dei servizi annessi, risultino simili agli immobili oggetto di stima.

- a. **Indagine diretta**: Destinazione: abitazione di tipo economico (A/3)  
(3 campioni individuati nella zona).

| <b>SUPERFICIE (MQ)</b> | <b>COSTO COMPLESSIVO (€)</b> | <b>COSTO AL MQ (€)</b> |
|------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>210,00</b>          | 105.000                      | 500,00                 |
| <b>350,00</b>          | 150.000                      | 400,00                 |
| <b>180,00</b>          | 80.000                       | 440,00                 |

Da questo risulta un valore medio di circa **446,00 €/mq**.

### **Indagine indiretta**

Le indagini indirette sono state effettuate tramite le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Cosenza, nel



caso specifico quello di xxxx (CS), dove il valore di un immobile è definito in base a normali condizioni di manutenzione.

Abitazione di tipo civile. Si tratta delle unità immobiliari che sono solitamente **destinate ad un uso privato** e che si compongono di un edificio che ha delle caratteristiche buone dal punto di vista costruttivo ed abitativo. Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne fattura media. È provvista solo di impianti di ordinaria tecnologia.

*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:*

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** xxxxxxxx

**Fascia/zona:** Extraurbana/AREE RURALI

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Non presente

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore di mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                      | Max |                  |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 295                      | 435 | L                |

Dove:

- Lo Stato conservativo si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Valore medio banca dati **365,00 €/mq**



Utilizzando i due valori ricavati (mercato immobiliare e banca dati) si ottiene un valore medio di **405,00 €/mq**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

Incidenza sulla superficie:

- Balconi e lastrici solari 25%
- 35% porticati coperti
- 15% giardini e aree di pertinenza

Si ha:

1. Superficie calpestabile P.T. e P1 **114,32 mq**
2. Superficie perimetrale e divisori interni **44,00 mq**
3. Balcone 10,20 mq \* 25% = **2,55 mq**
4. Giardino area di pertinenza 450,0 mq \* 15% = **67,50 mq**

Superficie Totale = **228,37 mq**

Applicando un coefficiente di merito del -5% (assenza di termosifoni) si ha:

$228,37 * (-5\%) = \mathbf{217,00\ mq}$

Si ha pertanto:

| <b>IMMOBILE</b>  | <b>SUP.TOTALE<br/>(mq)</b> | <b>COSTO<br/>(€/mq)</b> | <b>VALORE<br/>(€)</b> | <b>ABBATTIMENTO<br/>15% (€)</b> | <b>TOTALE<br/>(€)</b> |
|--|----------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>A/3 senza<br/>precisa<br/>identificazione<br/>catastale</b> | 217,00                     | 405,00                  | 87.885,00             | 13.183,00                       | <b>74.702,00</b>      |



15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

### Conclusioni

Rassegno la presente Relazione di C.T.U. completa di tutti gli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento dovesse occorrere.

Ing. Maria Rosaria Bauleo





