

INDICE

1. <u>PREMESSE</u>	pag.2
2. <u>DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	pag.2
3. <u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	pag. 3

ALLEGATI

ALLEGATO 1: Verbale Sopralluogo;

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica;

ALLEGATO 3: Visure Catastali;

ALLEGATO 4: Planimetrie Catastali;

ALLEGATO 5: Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 6: Relazione riassuntiva;

ALLEGATO 7: Raccomandata A/R alle parti;

ALLEGATO 6: Documentazione spese sostenute.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

Il sottoscritto ing. xxxx iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. xxxx ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. xxxx, presente in aula all'Udienza del 5-11-2013 è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) relativamente alla causa esecutiva n. 293/2012 R.G.E. vertente tra la società xxxx con sede legale in località xxxx e il sig. xxxx residente in via del Liceo 7 Cosenza.

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito venendo a conoscenza dei quesiti posti.

In ossequio all'incarico di CTU il sottoscritto si è recato presso gli uffici della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza ed ha acquisito gli atti ed i documenti di causa.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

05-11-2013 UDIENZA DI NOMINA;

08-11-2013 RITIRO E FOTOCOPIA DEI FASCICOLI PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA;

14-11-2013 INVIO DELLE RACCOMANDATE A/R ALLE PARTI PER NOTIFICARE L'AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;

31-12-2013 AGENZIA DEL TERRITORIO (ispezioni ipotecarie cartacee);

07-01-2014 SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;

08-01-2014 CONTATTI E SOPRALLUOGHI CON VARIE AGENZIE IMMOBILIARI;

14-01-2014 INVIO ALLE PARTE DELL'ELABORATO PERITALE

16-01-2014 COSEGNA DELLA PERIZIA PRESSO IL TRIBUNALE DI
COSENZA

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Risposta al quesito numero 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 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) segnando 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;

Prima di procedere con le altre attività lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° del Cod. proc. Civ., veri-

ficando che vi è corrispondenza tra la documentazione recuperata dallo scrivente e quanto riportato nel certificato notarile redatto dal Dott. Mauro Cristiani del Collegio Notarile di Livorno.

3.2 Risposta al quesito numero 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):

Esaminati gli atti presso i Registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento esistono pignoramenti ed ipoteche come di seguito elencate:

- 1) PIGNORAMENTO trascritto il 28-09-2012- registro Particolare n. 20194- Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE repertorio 1345 del 7-09-2012 Immobili siti in Cosenza in via del Licco 7 a favore della società XXXX con sede legale in XXXX codice fiscale XXXX contro il sig. XXXX.
- 2) IPOTECA VOLONTARIA iscritta l'11-01-2000- registro Particolare n. 36 a favore della Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza nascente da Atto di mutuo ai rogiti del notaio XXXX in data 10-01-2000 Repertorio n. 52234 concesso alla signora XXXX per la particella 1014 sub 9 unita alle particelle 1015 sub 3 e 1018 sub 4 (attuale particella 1014 sub 14).
- 3) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 24-05-2000 al Registro Particolare n. 1509 a favore della banca Carime S.p.a. con sede In Co-

senza nascente da atto di mutuo ai rogiti del notaio XXXX in data 23-05-2000 Repertorio n. 53101 concesso alla signora XXXX per la particella 1014 sub 9 unita alle particelle 1015 sub 3 e 1018 sub 4 (attuale particella 1014 sub 14).

- 4) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 6-06-2012- registro Particolare n. 1239 a favore della società XXXX con sede legale in XXXX codice fiscale XXXX nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Livorno- sezione distaccata di Cecina in data 10-05-2012 Repertorio n. 213 contro il sig. XXXX per gli immobili siti in Cosenza ed identificata al foglio 22 particella 1014 sub. 15-14.

3.3 Risposta al quesito numero 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;

Poiché si tratta di immobili e non di un terreno, sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali che hanno consentito l'identificazione univoca dei beni oggetto di pignoramento.

3.4 Risposta al quesito numero 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, 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 elettrici); descriva le caratteristiche della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro storico 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;

Al fine di poter valutare gli immobili oggetto di stima il sottoscritto ha fissato in prima comunicazione, il sopralluogo in data 30-11-2013 alle ore 11:00, trasmesso alle parti per mezzo di raccomandata A.R.. In tale data non essendo nessuna delle due parti presente lo scrivente ha provveduto a mettersi direttamente in contatto con l'avvocato del sig. XXXX il quale attraverso posta elettronica mi ha fornito un recapito di telefono mobile. Utilizzando tale recapito ho provveduto a fissare una nuova data con il sig. [REDACTED] per il giorno 7-gennaio-2014 alle ore 11:00.

Il bene oggetto di pignoramento citato negli atti è:

un appartamento (posto al piano secondo) ed una cantina (posta al piano terra) situati all'interno di un palazzo per civile abitazione (denominato Palazzo Cavalcanti) situato nel comune di Cosenza in via del Liceo 7. Il palazzo in questione è situato all'interno del centro storico del comune di Cosenza e si trova a poche centinaia di metri dal Duomo ed inoltre dista poche centinaia di metri anche dal Teatro principale della città (Teatro Rendano). L'ingresso principale agli immobili si trova in via del liceo 7 su cui si ha uno degli affac-

ci dell'appartamento mentre l'altro affaccio si ha su corso Telesio. Il palazzo in questione risale alla metà del 500. Come testimonia una lapide posta all'ingresso in via del liceo il palazzo è stato restaurato nel 1772. La superficie totale dell'appartamento è pari a 211 mq circa presentando la seguente suddivisione interna: ingresso, salone, cucina, studio, tre camere da letto, disimpegno ed un bagno. La struttura portante dell'immobile è in muratura mentre i solai sono costituiti da travi in legno lamellare (di recente realizzazione) su cui sopra vi è un massetto di calcestruzzo con rete elettrosaldata. Tutti i vani presentano un'altezza netta di oltre 5 metri e sono dotati di balcone. Di notevole pregio sono le finiture interne presenti, in particolare le porte interne risalgono alla metà del 1600 (bugnate in legno) mentre il parquet è in legno d'ulivo e gli infissi esterni antichi sono stati restaurati. L'immobile inoltre è dotato di riscaldamento autonomo (mancano i radiatori e la caldaia) e dell'impianto di allarme. Inoltre sull'immobile è presente l'impianto elettrico a norma. Per quanto riguarda la cantina situata al piano terra del palazzo ha una superficie totale pari a 14 mq e non presenta nessun punto luce esterno ed inoltre risulta carente di impianto elettrico.

L'immobile dista circa 1,5 km dall'autostrada. La zona inoltre è ben servita con la vicinanza di negozi di diversa natura, farmacie, banche ed inoltre vicino si trova la fermata dell'autobus.

3.5 Risposta al quesito numero 5

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

nel 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;

Dalla documentazione in possesso e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene in termini di indirizzo, numero civico, piano, dati castali e confini con quella indicata negli atti del pignoramento.

3.6 Risposta al quesito numero 6

Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio è stato verificato che le unità immobiliari oggetto del pignoramento non presentano difformità tra le planimetrie accatastate presso l'ufficio del catasto e quelle riscontrate in fase di sopralluogo.

3.7 Risposta al quesito numero 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il fabbricato di cui fanno parti gli immobili oggetto di stima ricadono in base al P.R.G.: vigente nel comune di Cosenza nella zona A che riguardano

aree di particolare interesse ambientale, con la presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo.

3.8 Risposta al quesito numero 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;

E' stato accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza che gli immobili sono posizioni al foglio 22 particella 1014 sub 14-15. Tali immobili come evidenziato dalla documentazione allegata si trovano nel centro storico della città di Cosenza e la sua realizzazione risale ad un'epoca in cui non erano presenti degli strumenti urbanistici che pretendessero concessioni di tipo amministrativo ed agibilità.

3.9 Risposta al quesito numero 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

doirà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono situati nel comune di Co- senza al foglio 22 particella 1014 sub 15 e sub 14, trattandosi pertanto di due unità immobiliari ben distinte. In particolare il sub 15 è un appartamento posto al secondo piano del palazzo mentre il sub 14 è una cantina posta al piano terra del palazzo. L'appartamento presenta una divisione interna che non consente dello stesso di poterne ricavare due unità abitative. Gli immobili invece possono essere venduti in modo separato essendo due sub ben distinti.

3.10 Risposta al quesito numero 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. dell'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

I beni oggetto di pignoramento riguardano un appartamento posto al secondo piano di un immobile su più livelli ed inoltre di una cantina posta al

piano terra dello stesso immobile. A riguardo i beni in questione sono entrambi di proprietà di un unico intestatario. Pertanto per i beni in oggetto il C.T.U. può procedere alla stima dei singoli beni i quali fra di loro risultano essere a loro volta indivisibili.

3.11 Risposta al quesito numero 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 di liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

E' stato accertato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi. E' inoltre emerso presso l'Agenzia delle Entrate che non sono presenti contratti di locazione.

3.12 Risposta al quesito numero 12

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

Dalle informazioni reperite gli immobili non possono essere occupati dal coniuge in quanto il proprietario non è coniugato.

3.13 Risposta al quesito numero 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati all'interno del centro storico del comune di Cosenza tutelato dal D. M. 15 luglio 1969- Dichiarazione di notevole interesse pubblico del centro storico ed aree limitrofe al comune di Cosenza, D. L. n. 42 del 22-01-2004.

3.14 Risposta al quesito numero 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 dei 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 pignora-

mento, in quest'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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute.

Bisogna sottolineare che gli immobili oggetto di stima presentano caratteristiche completamente diverse. In particolare il sub 15 è una appartamento per civile abitazione mentre il sub 14 è una cantina. Pertanto la valutazione immobiliare verrà effettuata in modo distinto e separato.

14.1 Valutazione dell'appartamento

Al fine di individuare il mercato di riferimento sono state reperite le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio relativo agli immobili ad uso residenziale del Comune di Cosenza, con riferimento alla zona "D3- Periferica (centro storico) via Paparelle, corso Telesio, colle Triglio, Porta Piana, piazza Spirito Santo". Inoltre in aggiunta sono stati presi come riferimento i valori reperiti presso le agenzie immobiliari relativamente agli immobili situati nella zona di interesse.

OMI: €/mq 820-1200 (abitazioni civili)

AGENZIE IMMOBILIARI: €/mq 900-1400 (abitazioni civili)

Trattandosi di un immobile con elevato pregio storico ed artistico si assume come valore di riferimento il valore massimo pari a 1400 €/mq. Al fine di procedere con la valutazione risulta inoltre importante la valutazione della superficie commerciale dell'immobile. Tale operazione eseguita in fase di sopralluogo viene di seguito dettagliata:

-ingresso: 10,8 mq;

-salone : 34 mq;

-studio: 19,5 mq;

cucina; 18,8 mq;

Camera matrimoniale-1 : 27 mq;

Camera matrimoniale-2 : 25 mq;

Camera matrimoniale-2 : 19,5 mq;

bagno: 8,5 mq;

Disimpegno: 7,5 mq;

balconi: 10 mq;

Totale superficie netta di pavimento: 180,6 mq

Le quotazioni degli immobili devono far riferimento alla superficie “commerciale”, intendendo pertanto non solo la superficie utile (calpestabile) ma anche le tramezzature interne, le tamponature esterne e le parti di muro confinanti con altre unità immobiliari. Pertanto la consistenza del bene deve tenere in considerazione tutti questi fattori ed in accordo con la Norma UNI 10750 si valutano nel seguente modo:

-100% delle superfici calpestabili;

-100% delle pareti divisorie interne (non portanti);

-100% delle pareti perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari;

-50% delle pareti portanti interne e perimetrali confinanti con altre unità immobiliari;

-25 % di terrazzi e balconi scoperti;

	superficie reale (mq)	coeff. Ponderale (%)	sup commerciale (mq)
superfici interne	170,6	100	170,6

calpestabili			
pareti div. interne non portanti	0	100	0
pareti portanti confinanti			
con altre unità immobiliari	13	50	6,5
ed elementi por- tanti interni			
pareti perimetrali non confinanti	18	100	18
con altre unità immobiliari			
balconi	10	25	2,5

Superficie comm.

Totale (mq)

197,6

Nel caso in esame il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato ricavato attraverso la media dei valori riconducibili a due metodi di stima, uno sintetico comparativo, l'altro analitico.

Metodo 1- sintetico comparativo

In genere il metodo di tipo sintetico comparativo si basa sul valore medio di zona per immobili simili a quello in oggetto e applica i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche delle qualità e dello stato del bene stimato. Nel caso in oggetto l'appartamento è situato all'interno di un'immobile che è considerato di notevole valore artistico all'interno del centro storico della città di Cosenza. Inoltre presenta al suo interno degli elementi di decoro e di pregio che non hanno prezzo. Basti pensare che le porte interne sono realizzate in legno bugnato e risalgono al 1600. Pertanto si è considerato come valore di riferimento 1400€/mq. Posto che la superficie commerciale individuata è pari a: 197,6 mq ed il valore medio di riferimento è pari a 1400 €/mq si ottiene un valore di mercato pari a :

$$V = 197,6 \times 1200 = 276.240,00 \text{ €};$$

Metodo 2- analitico

Il metodo si basa sulla redditività del bene e quindi effettua la capitalizzazione del reddito annuale. Presupponendo il bene in affitto, e quindi una rendita annuale fissa, il valore dell'immobile può essere calcolato capitalizzando il reddito annuale al netto delle spese.

Il valore dell'immobile si ricava attraverso la seguente relazione:

$$V = RN/i;$$

dove:

RN: Reddito annuo netto dell'immobile;

i: saggio di capitalizzazione;

Considerando un valore di locazione per come riportato dall'Agenzia del territorio per beni simili in zona pari a 4,6 €/mq si ottiene un canone mensile lordo pari a 908,96 € che corrisponde ad un reddito lordo annuo pari a 10.907,52 €.

Considerando un reddito annuo netto pari a quello lordo decurtato di un 15% (spese condominiali, manutenzione ordinaria e straordinaria) ed inoltre un saggio di capitalizzazione pari a 3% si ottiene:

$$V = 10907,52 \times 0,85 / 0,03 = 309.046,40 \text{ €}$$

Facendo la media dei due valori ottenuti si ottiene che il più probabile valore di mercato il quale risulta pari a 292.843,20 €. Considerando un abbattimento forfettario pari a 15% si ha 248.916,72 €.

14.2 Valutazione della cantina

Per quanto riguarda la cantina posta al foglio 22 particella 1014 sub 14 la quale presenta una superficie di 14 mq la stima è stata condotta considerando semplicemente il metodo sintetico comparativo. A riguardo il valore di

mercato è pari a 450 €/mq. Tale valore viene decurtato del 10% in quanto la cantina risulta assente di impianto elettrico. Si ottiene un valore di stima pari a:

$$V=450 \times 14 \times 0,9 = 5670,00 \text{ €}$$

Decurtando tale valore del 15% si ha 4819,5 €.

3.15 Risposta al quesito numero 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).

Si allega apposito foglio riassuntivo contenente la descrizione sintetica dei beni oggetto di stima. Il sottoscritto C.T.U., avendo portato a termine le operazioni di consulenza tecnica, deposita la presente relazione tecnica e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore contributo tecnico che si riterrà necessario.

Il C.T.U.:

XXXX