

TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

Ing. Maria Rosaria Bauleo



TRIBUNALE DI COSENZA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°

PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n° dott.ssa Assunta Gioia, in data 01.10.2024, veniva nominata esperto stimatore nella procedura sopra indicata la sottoscritta ing. Maria Rosaria Bauleo con studio in Cosenza Piazza 1° Maggio n. 18 (Città 2000).

Il 18.10.2024 la scrivente prestava giuramento di rito.

Alla nomina 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 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 Cosenza **al foglio n° particella sub** Cat A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 2 – Cons. 3 vani – Primo Piano.

Trascrizione: Pignoramento immobiliare del _____ – R.G. R.P. Repertorio n. del _____ .

Le visure catastali storiche e attuali, visura ipotecaria e planimetrie sono in allegato.

- 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 06.11.2024 alle ore 09:30 la sottoscritta si è recata, alla presenza del custode giudiziario Avv. Emanuela Albo, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare. In tale data non è stato effettuato il primo sopralluogo a causa dell'inattesa assenza dell'esecutato. In data 11.12.2024 alle ore 16:30, sempre alla presenza del custode giudiziario Avv. Emanuela Albo, venivano effettuati i rilievi diretti metrici e fotografici.

L'immobile, ubicato nel territorio comunale di Cosenza in via, è situato in una struttura composta da piano terra e primo piano in cemento armato ed è parte assestante del fabbricato individuato dalla p.lla. Ad esso si accede da una corte privata, con sbarra automatica, dalla .

L'appartamento è posto al primo piano, distinto con il numero interno (subalterno) scala "B". È composto da tre vani catastali e ampio terrazzo sul quale, in parte, è stato realizzato un ampliamento della volumetria con tramezzi e copertura abusiva. Confina con il vano scala con l'appartamento sub , mentre il terrazzo confina con il fabbricato scala "A" e precisamente con il sub n. .

È censito al Catasto urbano del comune di Cosenza al foglio n. p.lla n. sub Cat A/2 (abitazione di tipo civile) – Classe 2 – Cons. 3 vani – piano primo, superficie catastale 76 m² ed area scoperta di 61 m², rendita catastale di 395,09 €.

L'immobile è intestato al sig. nato a () il con diritto di proprietà di 1/1. È situato in una zona semicentrale del comune di Cosenza ad ampia espansione commerciale ed edilizia.

Per quanto riguarda i servizi si ha:



- L'asse autostradale A2 SA – RC con lo svincolo di Cosenza Sud a circa 1,5 Km.
- La Strada provinciale E846 ramo della SS 107 (Silana Crotonese) a circa 1 Km;
- La zona è servita da autobus di linea cittadini. Sono presenti servizi commerciali di diverso genere.
- Il centro commerciale più vicino dista circa a circa m.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato con struttura in cemento armato. Allo stato attuale è allo stato rustico. Sono presenti solo le partizioni interne in cartongesso. Gli infissi esterni sono presenti solo nella camera n.1 e nel locale W.C. mentre per quanto riguarda gli infissi interni è presente solo il portoncino blindato di accesso all'appartamento. L'immobile si inserisce a livello geografico ed urbanistico nell'aria più attrattiva del comune di Cosenza trovandosi nella zona limitrofa al centro economico più importante della città.

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

Nella documentazione catastale non risultano difformità e mancanze per l'identificazione dell'immobile. Quello che risulta difforme è la realizzazione di una chiusura sul terrazzo per la quale non esistono autorizzazioni o concessioni depositate presso il comune di Cosenza.

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

L'immobile si colloca in un'area individuata a "Zona B"(completamento) come da indicazione urbanistica di P.R.G. del comune di Cosenza.

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

L'immobile "fabbricato civile per abitazione" è stato realizzato nel 2005/6 costruito in conformità al permesso di costruire n. , rilasciato dal Comune di Cosenza in data ed ai successivi permessi di costruire in variante n. del giorno n. del n. , SCIA del
Nulla è stato richiesto invece per la realizzazione del nuovo volume sul terrazzo che pertanto risulta abusivo e non condonabile.

La demolizione per il ripristino del terrazzo è stata valutata secondo il prezzario della Regione Calabria per l'anno 2024 (Burc n.45 del 28 febbraio 2024).

Codice regionale: CAL24_01.A03.001.006

Voce: 001 Demolizione totale o parziale di fabbricati

Articolo: 006 Demolizione parziale di strutture prefabbricate, con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica, entro 10 km di distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno a metro cubo.

Unità di misura m³

Prezzo senza Spese Generali. e Utile dell'Impresa € 13,83367

Prezzo € 17,49959

Spese generali (15%) € 2,07505

Di cui oneri di sicurezza afferenti l'impresa (1%) € 0,02075

Utili di impresa (10%) € 1,59087



Incidenza Manodopera al 22,47% € 3,93243

Incidenza Oneri di sicurezza su prezzo con Spese Generali e Utile dell'Impresa al 0,12% € 0,02075

Per un totale di **21,50 €/m³**

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 possiede le caratteristiche strutturali ed ambientali necessarie per un'eventuale vendita.

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 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 non è occupato. Allo stato attuale non è abitabile in quanto sono in corso lavori di ristrutturazione.

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 da coniugi separati.

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



L'immobile oggetto di causa è inserito nel Condominio

Ad oggi risultano scadute rate pari a 6.343,63 € (rate di esercizio condominiale)

rate pari a 484,00 € (esercizio consumo idrico)

rate pari a 10.661,83 € per esercizio straordinario.

Tale ultima cifra riguardante la gestione straordinaria di lavori straordinari anche se non approvata dal condominio è oggetto di una sentenza del Tribunale di Cosenza, che impone di effettuare i lavori straordinari.

Il totale delle rate scadute ammonta ad € 17.645,25.

Si allega resoconto dettagliato dello Studio.

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.

| SUPERFICIE CALPESTABILE | |
|--------------------------------|------------------|
| Camera 1 | 12,60 mq |
| Guardaroba | 3,80 mq |
| Camera 2 | 19,00 mq |
| W.C. | 6,70 mq |
| Corridoio | 7,80 mq |
| TOTALE | 50,00 mq |
| Terrazzo | |
| Coperto | 45,00 mq |
| Scoperto | 60,00 mq |
| TOTALE | 105,00 mq |

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. Si terrà conto del valore immobiliare considerandolo allo stato normale per poi decurtarlo della spesa necessaria per i lavori di ristrutturazione quali: impianto elettrico, idraulico, sanitario, riscaldamento. Sostituzione infissi esterni, realizzazione di infissi interni, posa in opera di pavimentazione, realizzazione locale WC a norma imbiancatura delle pareti e quanto altro possa servire per rendere fruibile e abitabile l'appartamento. Tali costi possono essere qualitativamente stimati in via analogica come costi di ristrutturazione di un'immobile del tipo quello in esame, sulla base del costo medio di ristrutturazione censito dalla banca dati ANIA-CINEAS-CRESME. Il costo stimato per tali interventi incide nella misura di Euro 350,00/mq. di superficie commerciale. Da tale valore verrà inoltre decurtato il costo di demolizione della parte di terrazzo coperto e ed il 15% di abbattimento.



Indagine diretta: Destinazione: abitazione di tipo civile. Sono state individuate quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura rispondenti ai beni in esame con le locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

(campioni individuati nella zona con caratteristiche mediamente affini)

| SUPERFICIE (mq) | COSTO COMPLESSIVO (€) | COSTO AL MQ (€) |
|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| Abitazione civile | | |
| 70,00 | 90.000 | 1.285,00 |
| 91,00 | 129.000 | 1.417,00 |
| 61,00 | 88.000 | 1.442,00 |
| 45,00 | 48.000 | 1.067,00 |
| 66,00 | 80.000 | 1.212,00 |

Da questo risulta un valore medio di circa **1.285,00 €/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 Cosenza 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 di impianti di ordinaria tecnologia.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1600 | L | 4,9 | 6,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 950 | 1400 | L | 3,8 | 5,2 | L |
| Box | NORMALE | 485 | 630 | L | 1,8 | 2,5 | L |

Valore medio banca dati per un'abitazione civile **1.400,00 €/mq**

Utilizzando i due valori ricavati (mercato immobiliare e banca dati) si ottiene un valore medio di **1.342,00 €/mq**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La consistenza viene determinata attraverso la determinazione della superficie commerciale calcolata utilizzando la superficie lorda di pavimento opportunamente omogenizzata come di seguito meglio specificato.

- Superficie coperta 100% della 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 commerciale:

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

| <i>Superficie calpestabile (100%)</i> | <i>Divisori interni (100%)</i> | <i>Pareti portanti e perimetrali (50%)</i> | <i>Balconi e lastrici solari (25%)</i> |
|---|------------------------------------|--|--|
| 50,00 mq | 1,80 mq | 7,80 mq*50% = 3,90 mq | 105 mq * 25% = 26,25 mq |

Superficie Totale = **82,20 mq**

Valore dell'immobile 82,20 mq * 1.342,00 €/mq = **110.312,00 €**

Lavori di ristrutturazione 82,20 mq * 350,00 €/mq = **28.770,00 €**

Demolizione struttura abusiva 45 mq * 2,80 m * 21,50 €/m³ = **2.709,00 €**



Spese gestione condominiale = € 17.645,25 (rilevate).

Per un valore totale di 61.188,00 €

Abbattimento del 15% assenza di garanzia per vizi occulti = **9.178,00 €**

TOTALE VALORE 52.010,00 €

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

