

# CORSO DI FORMAZIONE LE CONSULENZE TECNICHE DI UFFICIO NEL PROCESSO CIVILE

Seconda sessione

23 marzo 2016

**La CTU nei contratti bancari: anatocismo, interessi usurari, commissione di massimo scoperto, prescrizione.**

**La CTU nel diritto di famiglia e nelle successioni.**

**Il quesito del Giudice e il rapporto tra CTU, CTP e i legali delle parti in causa.**

**Giancarlo Braschi**

**Dottore Commercialista**

# SCOPO DEL PRESENTE INTERVENTO

- COME L'ESPERIENZA DEL CTU PUO' SERVIRE ALL'AVVOCATO?
- QUALE POTREBBE ESSERE IL VALORE AGGIUNTO DEL PRESENTE INTERVENTO?



# *GLI INTERESSI ANATOCISTICI*

COME FA IL CTU A CALCOLARE GLI INTERESSI ANATOCISTICI?

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER EFFETTUARE IL CALCOLO:

- **COPIA DELL'ESTRATTO DEL CONTO CORRENTE BANCARIO CHE COMPRENDE:**
  - i movimenti del trimestre;
  - il saggio di interesse applicato sugli interessi debitori e creditori;
  - la commissione di massimo scoperto;
  - il movimento scalare ;
  - le spese addebitate nel trimestre.
  
- **COPIA DEL CONTRATTO DI APERTURA DEL CONTO CORRENTE**
- **COPIA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL FIDO**

# GLI INTERESSI ANATOCISTICI

## **L'ESTRATTO DEL CONTO SCALARE:**

Rappresenta il raggruppamento PER VALUTA dei movimenti avvenuti nel trimestre di riferimento : SALDO PER VALUTA.

L'importo oggetto di ricalcolo è quello evidenziato negli estratti del conto corrente alla voce “ INTERESSI NETTI A DEBITO” .

Esclusione dal ricalcolo della voce “SPESE”.

Commissione di massimo scoperto – CMS – se assimilata agli interessi passivi l'importo viene depurato dal saldo valuta della banca .

# GLI INTERESSI ANATOCISTICI

PROCEDURA PER IL RICALCOLO:

1. SALDO VALUTA CALCOLATO DALLA BANCA;
2. SOTTRAZIONE DEGLI INTERESSI ADDEBITATI DALLA BANCA NEL TRIMESTRE PRECEDENTE;
3. SOTTRAZIONE DELL'IMPORTO DELLA CMS ADDEBITATA DALLA BANCA NEL TRIMESTRE PRECEDENTE;
4. SI OTTIENE IL NUOVO SALDO CHE MOLTIPLICATO PER I GIORNI E PER IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO CONDUCE AGLI **INTERESSI "PURI" DEPURATI DALL'EFFETTO ANATOCISTICO**.
5. SI PROCEDE AL CALCOLO DEGLI INTERESSI ANNUI SENZA ALCUN RIPORTO ALL' ANNO SUCCESSIVO PER OTTENERE IL CALCOLO DEGLI INTERESSI COMPLESSIVI SENZA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE IN OSSEQUIO AI DETTAMI DELLE SS.UU. DELLA CORTE DI CASSAZIONE N. 24418/2010.

# GLI INTERESSI USURARI

PER INTERESSI USURARI SI INTENDONO GLI INTERESSI CORRISPETTIVI (E DI MORA) CHE ABBIANO SUPERATO NEI SINGOLI PERIODI DI RIFERIMENTO I TASSI SOGLIA COME STABILITO DALLA LEGGE 108/1996.

**PROBLEMA: CHE FARE DELLA CMS?**



I CTP DEL CLIENTE DELLA BANCA TENDE A INSERIRE NEL CALCOLO ALLA VOCE ONERI ANCHE LA CMS IN MODO DA OTTENERE IL SUPERAMENTO DEL TASSO SOGLIA E COME CONSEGUENZA **L'ANNULLAMENTO DEGLI INTERESSI** (AI SENSI DELL'ART. 1815/2 C.C.) E QUINDI OTTENERE **LA CONDANNA DELLA BANCA ALLA RESTITUZIONE DELLE SOMME INDEBITAMENTE OTTENUTE.**

# GLI INTERESSI USURARI

LE POSIZIONI IN CAMPO:

IL CTP DEL CLIENTE TENDE A DIMOSTRARE IL SUPERAMENTO DEL TASSO SOGLIA ATTRAVERSO IL RICHIAMO DEI SEGUENTI CONCETTI E SUPPORTI NORMATIVI:

1. Le circolari della Banca d'Italia NON rappresentano una fonte di diritti e di obblighi a cui i terzi debbano conformarsi né tanto meno una fonte di legge;
2. Tutti gli oneri che gli utenti sopportino in connessione con l'utilizzo del credito devono essere considerati RILEVANTI;
3. Gli oneri rilevanti per il calcolo del superamento del tasso soglia sono:  
la CMS e le spese inerenti la concessione del credito con esclusione delle imposte e tasse.

**IL CTP CHIEDE AL CTU L'UTILIZZO DELLA FORMULA MATEMATICA CHE PREVEDE L'INSERIMENTO NELLA VOCE ONERI DELLA CMS.**

# GLI INTERESSI USURARI

IL CTP DELLA BANCA PROPUGNA L'ADOZIONE DELLA FORMULA INDICATA DALLA BANCA D'ITALIA.

Le istruzioni di Bankit prevedono:

Fino al 31.12.2009 → NO CMS TRA GLI ONERI

Fino al 31.12.2009 → Calcolo CMS SEPARATA

Dal 01 01 2010 → SI' CMS TRA GLI ONERI



# IL TENTATIVO DI CONCILIAZIONE DA PARTE DEL CTU

L'art. 198 cpc prevede che il TENTATIVO DI CONCILIAZIONE sia affidato dal Giudice al SOLO CTU CONTABILE.

Nella prassi si riscontra che nella ordinanza di giuramento e di formulazione del quesito, il G.I. espliciti l'invito al CTU di tentare la conciliazione.

# TENTATIVO DI CONCILIAZIONE DA PARTE DEL CTU

Si rileva abbastanza di frequente la SPINTA PSICOLOGICA alla conciliazione provocata alle parti anche dalla sola ordinanza di nomina del CTU.

Il compenso del CTU e il compenso del CTP possono rilevarsi un'arma vincente/una leva su cui fare forza per concludere positivamente la causa con un accordo transattivo/conciliativo.



# LE PERIZIE DI PARTE

LE PERIZIE DI PARTE DEBBO NO ESSERE REDATTE IN MODO CORRETTO, AD OPERA DI PERITI SPECIALIZZATI E CREDIBILI.

CONSEGUENZE:

1. Si sta formando un orientamento giurisprudenziale che in presenza di perizie errate e di errate interpretazioni giurisprudenziali, condanna il cliente al pagamento di somme a titolo di lite temeraria;
2. Assoluta chiusura dell'istituto di credito convenuto ad intraprendere qualsiasi strada alternativa alla causa (mediazione, conciliazione, transazione).

# I CONTI CORRENTI TECNICI

- LA FUNZIONE DI QUESTA TIPOLOGIA DI CONTO CORRENTE E' QUELLA DI SUPPORTO O DI APPOGGIO AL CONTO CORRENTE ORDINARIO.
- SI TRATTA DI CONTI CORRENTI SUI QUALI TRANSITANO LE PARTITE DI PORTAFOGLIO AL SBF O ALLO SCONTO, GLI ANTICIPI DI FATTURE COMMERCIALI , GLI ANTICIPI SU CONTRATTO.
- LE ANTICIPAZIONI DELLE SOMME CONDUCONO AL CALCOLO DI INTERESSI DEBITORI CHE VENGONO ADDEBITATI SU TALI C/C MA GIROCONTATI IN PARI VALUTA SUL CONTO CORRENTE ORDINARIO . ESSENDO L' ADDEBITO DEFINITIVO DEGLI INTERESSI TRIMESTRALI EFFETTUATO SUL C C ORDINARIO E' **SOLO SU TALE CONTO CHE SI HA L'EFFETTO ANATOCISTICO.**

# I CONTI CORRENTI TECNICI

- ATTENZIONE A QUELLE PERIZIE DI PARTE CHE PRETENDONO DI RI-CALCOLARE GLI INTERESSI ANATOCISTICI ANCHE SUI CONTI CORRENTI TECNICI .
- ATTENZIONE A QUELLE PERIZIE DI PARTE CHE CONFONDONO IL CONCETTO DI ANATOCISMO CON IL TASSO DI INTERESSE CONVENZIONALE APPLICATO DA SOSTITUIRE CON IL TASSO LEGALE.
- ATTENZIONE A QUELLE PERIZIE DI PARTE CHE NON PRENDONO IN CONSIDERAZIONE I TERMINI DI PRESCRIZIONE.

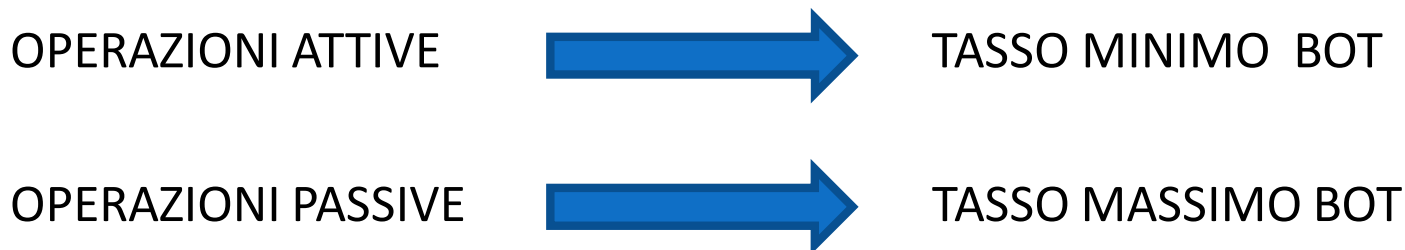
# CONSEGUENZA DELL'ANATOCISMO

- MISURA DEL TASSO LEGALE : QUALCHE CTP SOSTIENE LA TESI DELL'APPLICAZIONE DEL SAGGIO DI CUI ALL'ART. 1284 C.C. I N LUOGO DELL'ART. 117 7° COMMA LEGGE 383/1993 (TESTO UNICO BANCARIO).
- DOTTRINA E GIURISPRUDENZA ORMAI SONO CONCORDI NELL'USO DEL PRINCIPIO DEL "TEMPUS REGIT ACTUM" : PERTANTO PER I CONTRATTI BANCARI APERTI DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 154/1992 SI APPLICA L'ART. 117 TUB, AL CONTRARIO PER QUELLI APERTI ANTERIORMENTE ALLA DATA DEL 08 LUGLIO 1992 ( ENTRATA IN VIGORE DELLA L. 154), DALLA DATA DELL'APERTURA DEL CONTRATTO DI C C ALLA SUDETTA DATA SI APPLICHERA' IL SAGGIO DEL TASSO LEGALE PRO TEMPORE VIGENTE EX C.C.

# IL TASSO LEGALE EX TUB

- La formulazione del comma VII lettera A dell'art. 117 TUB ha lasciato ampi dubbi interpretativi per l'espressione utilizzata:

“Il tasso nominale minimo e quello massimo rispettivamente per le operazioni attive e per quelle passive, dei BOT o di altri titoli simili ....., emessi nei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto o, se più favorevoli per il cliente, emessi nei dodici mesi precedenti lo svolgimento dell'operazione.”



- Il primo dubbio sorto era: OPERAZIONI ATTIVE E PASSIVE NEI CONFRONTI DI QUALE SOGGETTO (BANCA O CLIENTE)?
- Il secondo dubbio era: LA NORMA PAVENTAVA UNA SORTA DI TASSO FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO?

# IL TASSO LEGALE EX TUB

- I dubbi sono stati successivamente sciolti dalla dottrina e dalla giurisprudenza e le soluzioni prospettate sono ad oggi accettate da tutti gli operatori senza contestazioni.
- Per “OPERAZIONI ATTIVE” si intendono quelle poste in essere dalla BANCA (operazioni di finanziamento) e che producono SALDI DEBITORI;
- Per “OPERAZIONI PASSIVE” si intendono quelle poste in essere dalla BANCA (operazioni di raccolta) e che producono SALDI CREDITORI.

**In tale maniera viene applicato il tasso PIU' PENALIZZANTE per la banca e PIU' FAVOREVOLE per il cliente.**

Per quanto attiene la scelta del tasso BOT di riferimento la dottrina ha stabilito l'adeguamento anno per anno del tasso BOT ANNUALE considerando il tasso maturato nell'anno precedente.

Per completezza di informazione, la Banca d'Italia pubblica il tasso BOT annuale risultante dalla media delle emissioni dei BOT durante l'anno di riferimento.



# IL RAPPORTO TRA CTU E CTP

- Ai sensi dell'art. 194 alle operazioni peritali possono presenziare:
  - la parte personalmente;
  - il legale della parte;
  - Il CTP.

Possono presentare a voce o per iscritto proprie osservazioni e istanze.

Funzione primaria del Ctp è quella di verifica dell'operato del CTU in merito:

- A quanto espresso nel quesito del G.I. limitatamente alla condivisione delle questioni poste dal GI e quindi al perimetro dell'indagine peritale;
- All'adozione della metodologia di calcolo utilizzata;
- In presenza di più elaborazioni di calcolo stante la non chiarezza del quesito o la mancanza di prassi dottrinali e giurisprudenziali consolidate, il Ctp inviterà il CTU ad espungere dalla propria relazione l'elaborato meno favorevole al proprio cliente.



# IL RISPETTO DEI RUOLI

- IL CTU NON E' IL GIUDICE .
- IL RUOLO DEL CTU E' PURAMENTE TECNICO.
- IL CTU NON DEVE PRENDERE POSIZIONE SU QUESTIONI DI DIRITTO NE' ESPRIMERE VALUTAZIONI DI ORDINE GIURIDICO IN RELAZIONE AI FATTI OGGETTO DI CAUSA CHE ATTENGONO ALLA RESPONSABILITA' DEL GIUDICE E ALLA DIFESA DEI LEGALI.
- L'AUSILIO CHE IL CTU PUO' DARE AL GIUDICE E' QUELLO DI PERMETTERGLI DI OTTENERE DELLE INFORMAZIONI, DATI, NOTIZIE, CALCOLI IN ALTRE PAROLE "UNA CHIARA DESCRIZIONE OGGETTIVA DEI FATTI E UNA LETTURA INTERPRETATIVA DEI FATTI MEDESIMI CHE ABBAIA UNA COERENZA LOGICA INTERNA CHE SIA RAGIONEVOLE E CONDIVISIBILE" .
- TUTTO CIO' AL FINE DI POTERGLI CONSENTIRE LA EMISSIONE DELLA SENTENZA ....
- IL CTP DOVREBBE ESSERE MENO CRITICO E PIU' PROPOSITIVO AL FINE DI ESSERE PIU' INCISIVO NELLE SUE OSSERVAZIONI: INVECE DI LIMITARSI A CHIEDERE INSISTENTEMENTE AL CTU L' ADOZIONE DI UNA DIVERSA METODOLOGIA DI CALCOLO, DOVREBBE FARSI EGLI STESSO PROMOTORE DELLA STESURA DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO SUGGERITO O CALDEGGIATA.



# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE



## I TERMINI DEL PROBLEMA:

- In presenza di anatocismo bancario illegittimo, il cliente ha diritto alla ripetizione degli interessi: l'esercizio dell'azione di RIPETIZIONE DELL'INDEBITO è soggetta al termine di prescrizione di 10 ANNI.
- Il problema risiede nell'identificare il momento della decorrenza della prescrizione stessa.

# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

Si fronteggiavano due opposti schieramenti:

1. Il termine decorre dal singolo versamento in conto in quanto rappresenterebbe un pagamento;
2. Il termine prescrizione decorre solo dalla chiusura del rapporto di conto corrente stante la natura unitaria del contratto in cui il dare/avere si determina solo al momento della chiusura.

# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE A SEZIONI  
UNITE N. 24418 DEL 02 12 2010

In ordine alla decorrenza della prescrizione del  
diritto alla ripetizione di importi  
indebitamente versati alla banca distingue  
tra:

**rimesse RIPRISTINATORIE**

**rimesse SOLUTORIE**

# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

- **VERSAMENTI SOLUTORI O RIPRISTINATORI**
- **PAGAMENTI CON EFFICACIA SOLUTORIA: VERSAMENTI PER SCOPERTO DI CONTO CORRENTE SENZA AFFIDAMENTO O IN IPOTESI DI SUPERAMENTO DELL'AMMONTARE DELL'AFFIDAMENTO CONCESSO DALLA BANCA.**
- **PAGAMENTI CON EFFICACIA RIPRISTINATORIA: VERSAMENTI ATTI A REINTEGRARE LA PROVVISTA CONCESSAGLI A TITOLO DI AFFIDAMENTO**
- **PAGAMENTI CON EFFICACIA SOLUTORIA : PRESCRIZIONE DECENNALE DALLA DATA DELL'OPERAZIONE DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO**
- **PAGAMENTI CON EFFICACIA RIPRISTINATORIA: PRESCRIZIONE DECENNALE DALLA CHIUSURA DEL CONTO CORRENTE**

# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

- IL VERSAMENTO CON **EFFICACIA RIPRISTINATORIA** AVVIENE QUANDO IL CONTO E' IN ATTIVO O IN PASSIVO MA ALL'INTERNO DELL'AFFIDAMENTO CONCESSO ED HA LA FUNZIONE DI RIESPANDERE LA DISPONIBILITA' DEL CORRENTISTA;
- IL VERSAMENTO CON **EFFICACIA SOLUTORIA** AVVIENE QUANDO IL CONTO E' SCOPERTO O HA UN PASSIVO SUPERIORE ALL'AFFIDAMENTO CONCESSO ED HA LA FUNZIONE DI ESTINGUERE IL DEBITO COSTITUITO DALLO SCONFINAMENTO. SI TRATTA QUINDI DI PAGAMENTI IN QUANTO ABBIANO AVUTO LO SCOPO E L'EFFETTO DI UNO SPOSTAMENTO PATRIMONIALE IN FAVORE DELLA BANCA.

# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

## LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE N. 4518/2014

- HA STATUITO CHE IL PRINCIPIO ENUNCIATO DALLA SENTENZA N. 24428/2010 RELATIVO ALLA DISTINZIONE TRA RIMESSE SOLUTORIE E RIPRISTINATORIE PUO' ESSERE APPLICATO ANCHE ALLA RIPETIZIONE DEGLI ADDEBITI **A TITOLO DI CMS.**

“LA NATURA E LA FUNZIONE DELLA CMS NON SI DISCOSTA DA QUELLA DEGLI INTERESSI, ESSENDO ENTRAMBI DESTINATI A REMUNERARE LA BANCA PER I FINANZIAMENTI EROGATI”.



# RAPPORTO TRA ANATOCISMO BANCARIO E PRESCRIZIONE

- ALTRO PRINCIPIO ENUNCIATO NELLA SENTENZA 4518/14:
- **ONERE PROBATORIO DELLA PARTE CHE ECCEPISCE IN GIUDIZIO L'ESISTENZA DI RIMESSE SOLUTORIE.**
- HA STABILITO LA PRESUNZIONE DELLA NATURA RIPRISTINATORIA DEI VERSAMENTI ESEGUITI IN COSTANZA DI RAPPORTO IN QUANTO IL RAPPORTO DI C C E' UN CONTRATTO DI DURATA E NON SI ESAURISCE IN UN'UNICA OPERAZIONE.
- LA DIVERSA NATURA SOLUTORIA DEI VERSAMENTI DEVE ESSERE ALLEGATA E PROVATA DA CHI NE ECCEPISCE L'ESISTENZA AL FINE DI OTTENERE LA DIVERSA PRESCRIZIONE APPLICABILE IN PROPRIO FAVORE.

**SENZA PRESCRIZIONE**

**PERIODO DI RIFERIMENTO 1990 - 2010**

**INTERESSI PASSIVI  
RICALCOLATI  
A TASSO CONVENZIONALE**

**INTERESSI PASSIVI  
RICALCOLATI  
A TASSO EX TUB**

**INTERESSI PASSIVI  
ADDEBITATI DALLA BANCA**

**DIFFERENZA TRATTENUTA IN  
PIU' DALLA BANCA**

**€ 57.484,00**

**€ 46.349,00**

**€ 179.510,00**

**€ 122.026,00**

**€ 133.161,00**

**CON PRESCRIZIONE**

**PERIODO DI RIFERIMENTO 2002 - 2010**

**€ 16.007,00**

**€ 4.388,00**


**€ 22.637,00**


**€ 6.630,00**

**€ 18.249,00**

# I RAPPORTI TRA CTU E CCTTPP

- IN VIGORE DEL REGIME PREVIGENTE:

DEPOSITO DELLA RELAZIONE  fissazione udienza per dare termine alle parti per il suo esame e chiarimenti dal CTU;

CTU CHIAMATO A CHIARIMENTI  fissazione di altra udienza e termine al CTU per deposito di eventuali repliche;

RINVII DI DURATA NON OMOGENEA, NON STABILITA A PRIORI E VARIABILE CON RITARDI E DILAZIONI IRRAGIONEVOLI.

# I RAPPORTI TRA CTU E CCTTPP

- IL REGIME PREVIGENTE ERA SUSCETTIBILE DI DETERMINARE DUE RICADUTE NEGATIVE:
- POCA VALORIZZAZIONE DELL'OPERA DEL CTP CHE POTEVA GIUNGERE ALL' ATTENZIONE DEL GIUDICE NON DIRETTAMENTE MA SOLO ATTRAVERSO L'OPERA DEI DIFENSORI;
- IL GIUDICE POTEVA TROVARSI A CONTATTO DA UN LATO CON LA RELAZIONE DI CTU E DALL'ALTRO CON LE OSSERVAZIONI DEI CTP SENZA ALTRI STRUMENTI PER VERIFICARE LA FONDATEZZA TECNICO-SCIENTIFICA DELLE OSSERVAZIONI DEI CTP .

# I RAPPORTI TRA CTU E CCTTPP

- LA LEGGE 69/2009 HA NOVELLATO IL TERZO COMMA DELL'ART. 195 CPC IMPONENDO UNA SCANSIONE TEMPORALE CHE DEVE ESSERE STABILITA DAL G.I. CIRCA:
- IL TERMINE PER LA TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE DAL CTU AI CCTTPP E AI LEGALI;
- IL TERMINE PER LA TRASMISSIONE DELLE OSSERVAZIONI DAI CCTTPP E DAI LEGALI AL CTU:
- IL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CTU DEVE DEPOSITARE LA RELAZIONE, LE OSSERVAZIONI DELLE PARTI E UNA SINTETICA VALUTAZIONE DELLE STESSE.

# LA CTU CONTABILE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

*“ Esaminati gli atti e i documenti di causa, sentite le parti e i CTP, assunte, se del caso, informazioni presso terzi, da intendersi banche ed enti finanziari in generale e pubbliche amministrazioni, nel rispetto del principio del contraddittorio, dica il CTU quale sia l’entità del patrimonio delle parti, il tenore di vita delle stesse e i redditi effettivi”*

# LA CTU CONTABILE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

***“Accerti e descriva il CTU la capacità patrimoniale e reddituale delle parti, al fine di ricostruire il reddito netto mensile ed annuale di entrambi i coniugi.***

*Autorizza il CTU ad esperire le opportune indagini patrimoniali e finanziarie presso l'anagrafe tributaria e/o Guardia di Finanza compresa la facoltà di richiedere le movimentazioni finanziarie presso gli Istituti di Credito interessati.*

# LA CTU CONTABILE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

- Pertanto il quesito si articola prevalentemente intorno ai seguenti temi:
  - **L'effettiva capacità patrimoniale e reddituale delle parti;**
  - **La capacità economica di entrambe le parti;**
  - **Le capacità di spesa ed il conseguente tenore di vita delle parti.**



# LA CTU CONTABILE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

- Il criterio generale per la determinazione di un eventuale assegno di mantenimento a favore di un coniuge economicamente debole, è fondato nella individuazione della capacità economica di ciascuna delle parti con riferimento al complesso patrimoniale di ciascuno.

# LA CTU CONTABILE NEL DIRITTO DI FAMIGLIA

- Il metodo canonico assunto per l'accertamento del reddito disponibile è riassumibile nel seguente calcolo, dove il **Reddito disponibile annuo** risulta pari a:
- **Reddito netto percepito (desumibile dalle DD.RR. presentate) *più* Reddito netto presunto (desumibile dalle indagini finanziarie e dagli indici di capacità contributiva esperiti) *più* Redditi figurativi (desumibile dalle stime di rendita sui patrimoni) *meno* Spese mediche *meno* Spese Veterinarie *meno* Rate di mutuo (interessi + quota capitale) *meno* Premi assicurazione *meno* tutte le altre spese inerenti sostenute nell'anno di riferimento *meno* eventuali imposte effettivamente pagate sugli immobili posseduti.**

# FINE DELLA PRESENTAZIONE

