

**Dott. Arch. Mauro GIAMPAOLO**

Via Belvedere N°3  
01030 Faleria (VT)  
P. IVA 01612670560  
C.F. GMPMRA64P28H501J

Telefono - Fax 0761/587509  
338/9982229

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE  
DI MERCATO RELATIVO AI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI FABRICA DI  
ROMA FACENTI RIFERIMENTO ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE UNICREDIT  
BANCA DI ROMA S.P.A. C/ \*\*\*\*\***

**Procedura Esecutiva N° 251/13**

**e**

**BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA C/ \*\*\*\*\***

**Procedura Esecutiva N° 179/2014**

**PRIMA UDIENZA: 19/02/2015**

**G.E.: Dr.ssa Chiara Serafini**

**C.T.U.: Arch. Mauro Giampaolo**

**CUSTODE: Dr. Giuseppe Mangano**

## **LOTTO 1**

In Comune di Fabrica di Roma e precisamente:

- Diritti di piena proprietà degli esecutati in regime di separazione legale dei beni, su immobile ad uso residenziale, ubicato a Fabrica di Roma (VT), via dei Tirreni s.n.c., composta al piano terra da, ingresso – cucina, soggiorno, un bagno, un ripostiglio, per una superficie complessiva di mq 42.98, al piano primo sono presenti un bagno, una camera da letto e uno studio, per una superficie complessiva di mq 21.79, oltre un portico, balcone e un terrazzo per una superficie complessiva di mq 101.40, un giardino circostante di mq 101.31, al piano interrato vi sono dei locali ad uso magazzino, cantina e garage con una superficie complessiva di mq 165.63.

**PREZZO BASE D'ASTA € 183.296,00**

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Arch. Mauro Giampaolo nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 251/2013 dal G.E. Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini a carico del sig. \*\*\*\*\* e esecuzione immobiliare n. 179/2014 dal G.E. Dott.ssa Chiara Serafini a carico della Sig.ra \*\*\*\*\* , rende la presente relazione, riguardante l'immobile sito nel Comune di Fabrica di Roma in via dei Tirreni s.n.c. piano Terra, Primo e Seminterrato, oltre accessori e giardino circostante.

Lo scrivente, esaminata la documentazione riguardante l'atto di pignoramento depositato nella cancelleria del Tribunale di Viterbo in data 15/11/2013, e la documentazione ipo-catastale relativa alla medesima Procedura Esecutiva, prendeva contatto telefonico con il Custode Dr. Giuseppe Mangano per eseguire il sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il suddetto sopralluogo è stato eseguito in data 08/07/2014 alle ore 15.00, lo scrivente insieme al Dr. Giuseppe Mangano ha proceduto ad effettuare il

sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa.

All'incontro erano presenti la Signora \*\*\*\*\* comproprietaria dell'immobile per la quota di 1/2, e l'Avv. Mario Matteucci, in rappresentanza dell'esecutato, che permettevano al C.T.U. e al Custode giudiziario di accedere all'immobile come da mandato conferito dal G.E. Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini e come dimostrato dal verbale di sopralluogo controfirmato dalle parti (all. 1).

Nel corso della visita, oltre ad eseguire le necessarie e opportune verifiche, venivano scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno dell'immobile oggetto di causa (all. 2).

Successivamente, lo scrivente, ha effettuato diverse ricerche e indagini al fine di reperire la documentazione necessaria per il corretto svolgimento dell'incarico:

si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo ove venivano acquistate visure catastali, planimetrie catastali e planimetrie degli immobili, (all. 3-4), al Comune di Fabrica di Roma, per reperire i permessi autorizzativi per l'immobile in oggetto, alla Conservatoria per l'acquisizione del certificato ipotecario (all. 5) e dell'atto di acquisto dell'immobile (all. 6).

La presente relazione, è stata integrata in seguito alla riunione del procedimento **251/2013** con il procedimento **179/2014**.

Sulla scorta della documentazione reperita e dopo aver compiuto gli opportuni accessi all' immobile, lo scrivente è in grado di esporre e rispondere ai quesiti posti dal G.E.

Di seguito sono riportati sia i quesiti posti dal Giudice che le risposte elaborate dallo scrivente C.T.U.

### **QUESITO 1**

**Verificare** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. (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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

Sulla scorta della documentazione acquisita dallo scrivente presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo e negli archivi informatizzati dall'Agenzia del Territorio di Viterbo (Conservatoria e Catasto), è stata accertata la completezza della documentazione in possesso fino ad arrivare ai pignoramenti di cui le esecuzioni.

- **Trascrizione CONTRO del 10/07/2013**

**Registro Particolare 7012 – Registro Generale 9269**

**Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 124/2013 del 05/06/2013**

**Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

- **Trascrizione CONTRO del 05/09/2014**

**Registro Particolare 8976 – Registro Generale 11077**

**Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 795 del 11/06/2014**

**Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

Lo scrivente per la ricostruzione storica relativa agli atti di provenienza dell'immobile ha acquisito atto ultraventennale ante "93":

- Atto di compravendita del 10/04/2008 a favore del sig. \*\*\*\*\* per l'acquisto, di porzioni di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello stato, terreno censito al catasto con foglio 30 p.la 248. N. rep. 76051 n. di raccolta 21132, registrato a Viterbo il 05/05/2008 al n. 6118, trascritto a Viterbo il 06/05/2008 al n. 4966, pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE

(all.8);

- Atto di compravendita del 22/07/2008 – registro particolare 9129 registro generale 12794, pubblico ufficiale: \*\*\*\*\* repertorio 20089/12517 del 15/07/2008;
- Ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario, del 22/07/2008 registro particolare 2487 registro generale 12795, pubblico ufficiale: DI FAZIO CESEDIO repertorio 20090/12518 del 15/07/2008;
- Ipoteca legale del 22/06/2010 registro particolare 1897 registro generale 10468, pubblico ufficiale: Equitalia Gerit s.p.a. repertorio 116200/125 del 10/06/2010;
- Ipoteca Giudiziale del 29/12/2011 registro particolare 2726 registro generale 20861, pubblico ufficiale: Giudice di Pace repertorio 1674 del 08/11/2010;
- Ipoteca Giudiziale del 20/01/2012 registro particolare 65 registro generale 946, pubblico ufficiale: Tribunale sez. distaccata di Civita Castellana repertorio 189/2011 del 15/07/2011;
- Verbale di pignoramento del 10/07/2013 registro particolare 7012 registro generale 9269, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario repertorio 124/2013 del 05/06/2013;
- Verbale pignoramento del 05/09/2014 registro particolare 8976 registro generale 11077, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Viterbo repertorio 795 del 11/06/2014.

Dalla sopraindicata documentazione (all. 6) l'immobile risulta acquistato dal Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* residente in Fabrica di Roma (VT) in via dei Tirreni per la quota di ½ in regime di separazione dei beni e dalla Sig.ra. \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* residente in Fabrica di Roma (VT) in via dei Tirreni per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

## **QUESITO 2**

**Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne, 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.)

## **RISPOSTA AL QUESITO 2**

L'immobile oggetto della presente relazione risulta avere la seguente consistenza:

1. Diritti e oneri per l'intera proprietà degli immobili siti in Fabrica di Roma via dei Tirreni s.n.c. e distinti al Catasto al foglio 29 p.lla 562 sub. 3 (ex sub. 1), foglio 30 p.lla 148 sub.2 (ex sub. 1), foglio 30 p.lla 248 sub. 2 (ex sub. 1) piano terra, primo e interrato – categoria A/7 – classe 3 – consistenza 7 vani – rendita 777.27 €;
2. Diritti e oneri per l'intera proprietà degli immobili siti in Fabrica di Roma via dei Tirreni s.n.c. distinto al Catasto al foglio 29 p.lla 562 sub. 4 (ex sub. 2) piano interrato – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 74 mq – rendita 64.97 €;

Si tratta di un fabbricato con destinazione residenziale composto da un piano seminterrato, piano terra e piano primo, l'immobile è stato realizzato negli anni 90.

Il tutto è sito nel Comune di Fabrica di Roma via dei Tirreni s.n.c. in una zona con destinazione residenziale.

L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici con destinazione residenziale. l'abitazione è costituita da un giardino di mq. 101.31 da questo, mediante un portico si può accedere alla zona giorno, composta da Ingresso – Cucina, Soggiorno Bagno e Ripostiglio, con superficie calpestabile di mq 42.98, al piano primo si accede mediante una scala interna ed è composto da locali utilizzati come, camera da letto, studio e bagno, il tutto per una superficie calpestabile di mq 21.79, mentre al piano seminterrato, al quale si accede mediante una rampa esterna, in cui sono presenti locali adibiti a magazzino, garage e cantine per una superficie complessiva di mq 165,63.

L'altezza interna è di m. 2,70 per il piano terra, un'altezza media di m 2.22 per il piano primo ed un'altezza di m 2,60 per il piano seminterrato.

L'abitazione presenta inoltre un portico di mq. 25.00 adiacente alla cucina, ed un

terrazzo di mq. 76.40, accessibile sia dall'esterno che dal soggiorno. Le finiture sono modeste, il pavimento è in gres ceramico 30 x 30 presente in tutti gli ambienti dell'immobile, i bagni hanno un rivestimento murale a tutt'altezza e sono provvisti di doccia, water, bidet, e lavabo, mentre la cucina è rivestita per un'altezza pari a m 2,00.

Per quanto riguarda gli infissi, le porte interne e le finestre sono in legno, di colore bianco.

L'impianto elettrico è conformato per quanto appare alla vista ed è presente l'impianto di riscaldamento, inoltre risultano installati anche dei condizionatori.

Il piano seminterrato dell'immobile è allo stato grezzo, con pavimento in calcestruzzo, in parte intonacato e in parte privo di intonaco, sia sulle pareti che nei soffitti, inoltre non sono presenti né infissi, né porte sia interne che esterne.

L'immobile, esternamente è intonacato e tinteggiato di colore bianco, e confina ad ovest con la strada comunale mentre per i restanti lati con altri fabbricati.

### **QUESITO 3**

**Accertare** 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 nel 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 AL QUESITO 3**

L'immobile oggetto di consulenza è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fabrica di Roma (VT) prot. N. 36/1989, poi è stata

presentata ed autorizzata, una variante in corso d'opera, per l'ampliamento del piano seminterrato prot. N. 26/1995, poi un permesso di costruire presentato e approvato, per ultimare i lavori, e comunicare il nuovo Direttore Lavori prot. N. 8/2011.

Per l'immobile è stata presentata variazione catastale in data 04/06/08 e non risulta conforme per quanto riguarda la sagoma esterna, né nella distribuzione interna degli spazi, in quanto al piano primo sono cambiate le destinazioni d'uso dei locali, da stenditoio ad una camera da letto, da ripostiglio ad un bagno e da lavatoio ad uno studio.

#### **QUESITO 4**

**Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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;

#### **RISPOSTA AL QUESITO 4**

Attraverso la documentazione reperita è stato accertato che in Catasto gli immobili risultano intestati ai Signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda le modifiche eseguite dal proprietario nell'immobile, il sottoscritto ha predisposto le planimetrie aggiornate, corrispondenti allo stato attuale dell'immobile.

#### **QUESITO 5**

**Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **RISPOSTA AL QUESITO 5**



Le prescrizioni urbanistiche, come risulta dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma sono le seguenti:

foglio n. 29 p.lla 562

foglio n. 30 p.lle 148 – 248

hanno la seguente destinazione urbanistica:

P.di F. APPROVATO il 20/11/1973:

- Zona E2 – AGRICOLA TURISTICA if 0.03 mc/mq

P.R.G. ADOTTATO (con deliberazione C.C. n. 33 del 17/09/2009)

- Zona E2- AGRICOLA TURISTICA if 0.18 mc/mq.

Si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma ( all. 7).

## **QUESITO 6**

**Indicare** 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 dagli art. 46 comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;

## **RISPOSTA AL QUESITO 6**

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fabrica di Roma (VT) prot. N. 36/1989 dai Signori \*\*\*\*\*, poi è stata presentata ed autorizzata, una variante in corso d'opera, per l'ampliamento del piano seminterrato prot. N. 26/1995, poi un permesso di costruire presentato e approvato, per ultimare i lavori, e comunicare il nuovo Direttore Lavori prot. N. 8/2011, presenti agli atti del Comune di Fabrica di Roma.

Per l'immobile è stata presentata variazione catastale in data 04/06/08 e non risulta

conforme per quanto riguarda la sagoma esterna, né nella distribuzione interna degli spazi, in quanto al piano primo sono cambiate le destinazioni d'uso dei locali, da stenditoio ad una camera da letto, da ripostiglio ad un bagno e da lavatoio ad uno studio, per tali opere il sottoscritto ha predisposto la necessaria variazione catastale, le opere eseguite, possono essere sanate in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

### **QUESITO 7**

**Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

### **RISPOSTA AL QUESITO 7**

Allo stato attuale, il compendio immobiliare è catastalmente identificato con un'unica proprietà, suddivisa in più particelle, che vanno ad individuare degli immobili funzionalmente legati, in quanto i manufatti sono stati autorizzati sull'intera proprietà.

Pertanto il bene pignorato è unico e non può essere separato.

Immobili distinti in catasto al Comune di Fabrica di Roma Via dei Tirreni snc:

- foglio 29 p.lla 562 sub. 3 (ex sub. 1), foglio 30 p.lle 148 sub. 2 (ex sub. 1), – 248 sub. 2 (ex sub. 1), piano interrato, terra e primo categoria A/7 – classe 3 – consistenza 7 vani – rendita 777.27 €;
- foglio 29 p.lla 562 sub. 4 (ex sub. 2), piano interrato – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 74 mq – rendita 64.97 €;

### **QUESITO 8**

**Dire** se l'immobile è 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, e prevedendo gli 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 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e della legge 3 giugno 1940 n. 1078;

### **RISPOSTA AL QUESITO 8**

Il C.T.U. in relazione all'oggetto del quesito, ritiene di dover esprimere parere di indivisibilità, precisando che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta di piena proprietà degli esecutati e la stima viene eseguita per l'intero.

### **QUESITO 9**

**Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrate presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L 18 maggio 1978, n. 191, 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 relativo giudizio;

### **RISPOSTA AL QUESITO 9**

Dal sopralluogo effettuato e come descritto nel verbale di accesso (all. 1), il bene è pervenuto ai Sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , in data anteriore alla trascrizione dei pignoramenti.

Nel corso delle indagini peritali, lo scrivente ha accertato che non esistono titoli legittimanti il possesso o la detenzione del bene, da parte di terzi.

Non sussistono né contratti di locazione né comunicazioni inoltrate alla locale autorità di pubblica sicurezza.

Attualmente gli immobili sono occupati dagli esecutati, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .

### **QUESITO 10**

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

### **RISPOSTA AL QUESITO 10**

Il bene, come riportato al punto precedente, risulta occupato dagli esecutati, comproprietari dello stesso, Signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .

### **QUESITO 11**

**Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

## **RISPOSTA AL QUESITO 11**

I beni pignorati, si trovano in una zona con destinazione verde privato vincolato, e risultano esistenti vincoli su pozzi e sorgenti come da C.D.U.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche), usi civici, oneri di affrancazione o riscatti, come anche da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune. (all. 7)

## **QUESITO 12**

**Determinare** il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibili se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

## **RISPOSTA AL QUESITO 12**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione degli immobili applicare

il metodo di stima sintetico, derivante appunto dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale (Comune di Fabrica di Roma) per immobili simili (fabbricati e terreni).

Tale metodo di stima per la valutazione del bene consiste nell'applicare al parametro Metro Quadrato un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Il C.T.U. per individuare il più probabile valore di mercato, si è quindi rivolto ad operatori del settore, presenti in zona, svolgendo un'indagine di mercato nella quale, oltre a considerare i requisiti estrinseci ed intrinseci dei beni, avendo detratto quanto necessari per rendere gli immobili in regola con le norme edilizie vigenti, ha individuato i valori medi unitari desunti dalle recenti contrattazioni, stabilendo un valore dei beni eseguiti.

#### LOTTO UNICO

- superficie utile abitazione piano terra mq 42.98
- superficie utile abitazione piano primo mq 21.79
- superficie utile dei terrazzo e portico mq 101.40
- superficie terrazzo e portico ragguagliata mq 35.49
- superficie utile del vano scala mq 3.50
- superficie del vano scala ragguagliata mq 1.22
- superficie utile magazzini
- piano seminterrato mq 165.63
  
- superficie di calcolo:
  - Piano Terra compreso il giardino di pertinenza mq = 42.98
  - più probabile valore di mercato €/mq = 1.100,00
  - valore immobile P.T. = 42.98 x 1.100,00 = € = 47.278,00**

- superficie di calcolo  
Piano Primo mq = 21.79  
Più probabile valore di mercato €/mq = 800,00  
**Valore immobile P.I. = 21.79 x 800,00 = € = 17.432,00**
  
- superficie di calcolo  
Piano Seminterrato mq = 165.63  
Più probabile valore di mercato €/mq = 450,00  
**Valore immobile P.S1. = 165.63 x 450,00 = € = 74.533,50**
  
- superficie di calcolo  
portico e terrazzo, vano scala mq = 36.71  
Più probabile valore di mercato €/mq = 1.200,00  
**Valore immobile = 36.71 x 1.200,00 = € = 44.052,00**

**TOTALE VALORE IMMOBILI € =**  
**47.278,00 + 17.432,00 + 74.533,50 + 44.052,00 = € 183.295,50**

**TOTALE VALORE ESECUTATO (valore totale) = € 183.295,50**

**TOTALE VALORE ESECUTATO (arrotondamento) = € 183.296,00**

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

La presente relazione si compone di num. 16 Pagine e num. 9 Allegati.

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 2 bis) Fotografie n. 1 – 7 – 9;
- 3) Planimetrie catastali;

- 4) Planimetrie immobili;
- 5) Ispezione ipotecaria \*\*\*\*\*;
- 5 bis) Ispezione ipotecaria \*\*\*\*\*;
- 6) Atto di acquisto immobile;
- 7) Certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Atto di acquisto terreno demaniale;

Faleria, lì 28/07/2016

Il C.T.U.  
Arch. Mauro Giampaolo