

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione R.G.E. n. 181/2013
G.E. dott.ssa Alessandra Dominici**

Promossa da: [REDACTED]
nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSE E GENERALITA'

Con Decreto di Fissazione di Udiienza del 13.09.2013 la G.E. dott.ssa P. R. Lodolini ha nominato quale consulente tecnico d'ufficio per la procedura in oggetto il sottoscritto arch. Valerio Benedetto Cosentino, con studio in Anguillara Sabazia in via G. Puccini 15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. A8425, invitandolo ad intervenire all'udienza in data 16.10.2014.

Con nota in data 1.08.2014 la stessa G.E., a seguito dell'istanza dei creditori procedenti in pari data, visto l'art. 623 c.p.c., sospendeva l'esecuzione.

Con nota in data 14.08.2018 la G.E. dott.ssa Alessandra Dominici nominava il custode il dott. Luca Valobra fissando l'udienza in data 20.06.2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Successivamente ad una richiesta motivata di proroga del sottoscritto c.t.u. in data 7.06.2019, la stessa G.E. autorizzava la stessa richiesta fissando l'udienza alla nuova data del 20.09.2019.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto c.t.u.

- in data 28.07.2014 ha ricevuto incarico di esperto estimatore per la procedura in epigrafe, con richiesta di presentarsi presso il Tribunale in data 16.10.2014 per il giuramento di rito;
- in data 27.09.2018 ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento per la visita sopralluogo di rito, per acquisire la documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi, insieme con il custode nominato ed il proprietario;
- in data 25.07.2011 ha effettuato l'accesso telematico all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Fiumicino per verificare i dati urbanistici delle aree interessate;
- in data 9.08.2019 ha effettuato un'istanza di inserimento nella banca dati informatica del Catasto di parte delle planimetrie degli immobili pignorati.



RISPOSTE AI QUESITI

Eseguiti il preliminare controllo di regolarità della documentazione ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto c.t.u. risponde ai quesiti posti dal giudice.

Quesito n. 1

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, 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'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 l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

È stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa ed idonea.

DATI CATASTALI - STORIA DEL DOMINIO

FABBRICATI

Comune	Fiumicino (Roma)
Dati catastali Comune di Roma	Foglio 706 All. B, particella 509 sub 503 (abitazione) Foglio 706 All. B, particella 507 sub 2 (magazzino) Foglio 706 All. B, particella 1696 (magazzino)
Classamento	Cat. A/7, cl. 5, vani 10, rendita € 1.626,84 Cat. C/2, cl. 5, mq 4, rendita € 15,08 Cat. C/2, cl. 5, mq 4, rendita € 45,24
Ubicazione	via Giulianova 39 (abitazione e magazzini)
Proprietà	[REDACTED]
Provenienza	Atto di donazione notaio M. A. Vitti di Roma del 30.06.1994 rep. 7972, trascritto in Roma 2 il 25.07.1994 al n. 18011
Da	[REDACTED] n. a [REDACTED] II [REDACTED] [REDACTED] n. a [REDACTED] III [REDACTED]
Provenienza	Accatastamento di impianto degli immobili in data 13.11.1992 su terreno già distinto in Catasto al Foglio 706, partt. 507 e 508
Da	Atti di compravendita delle partt. 507 e 508: - notaio C. Marini in Roma il 2.07.1963, rep. 5037, trascritto in Roma il 10.07.1963 al n. 40776 (parte) - notaio C. Marini in Roma il 12.12.1964, rep. 6190, trascritto in Roma il 3.12.1965 il 10.07.1963 al n. 407 (parte)

TERRENO

Comune	Fiumicino (Roma)
Dati catastali	Foglio 708, particella 592 (terreno)
Classamento	Cat. seminativo, cl. 5, reddito dom. € 2,52 - agr. € 1,24
Ubicazione	via Santa Teresa di Gallura snc (terreno)



Proprietà	██████████ n. a ██████████ il ██████████
Provenienza	Atto di compravendita notaio C. Marini di Roma del 28.07.1986 rep. 71275, trascritto in Roma 1 il 14.08.1986 al n. 45103

FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI
TRASCRIZIONI

Formalità	Pignoramento immobiliare del Tribunale di Civitavecchia del 18.04.2013, rep. 1264 - trascritto al n. 12769 R.P. del 29.04.2013
A favore	██████████ n. a ██████████ il ██████████
Contro	██████████ n. a ██████████ il ██████████
Immobile	Comune di Fiumicino (RM) fabbricati siti in via Giulianova 39 Foglio 706 All. B, particella 509 sub 503 (abitazione) Foglio 706 All. B, particella 507 sub 2 (magazzino) Foglio 706 All. B, particella 1696 (magazzino) terreno sito in via Santa Teresa di Gallura snc Foglio 708, particella 592 (terreno)

Non risultano sentenze di fallimento.

Quesito n. 2

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.).

Fabbricato

Indirizzo: Fiumicino (RM), via Giulianova 39 (abitazione e magazzini)

Edificio: Villino residenziale di tre piani fuori terra, adibito a studio professionale del proprietario, con corte esclusiva e magazzino ubicati ai confini della stessa corte. L'accesso è dalla via Giulianova tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, su muro di confine rivestito in pietra e ringhiera metallica. La copertura è piana con terrazzo praticabile.

Distribuzione: Al piano terreno due locali, un bagno, un magazzino ed un locale caldaia, al primo piano due stanze, un bagno, un piccolo disimpegno, una cameretta ed un balcone sul lato della strada, al secondo piano tre locali, un bagno, un disimpegno e due piccoli balconi; i piani primo e secondo sono collegati da una scala interna e sono accessibili da due scale esterne, il piano terra ha ingresso indipendente. Il terrazzo praticabile è dotato di un parapetto in muratura ed è accessibile da una scala a chiocciola esterna. I magazzini sono posti all'esterno del fabbricato principale; uno (part. 1696) è un vano isolato, il secondo (part. 507) è un locale di un corpo più grande.

Spazi esterni: Corte pertinenziale di ca. 385 mq in parte pavimentata e con un posto auto scoperto, ed in parte attrezzata a giardino.

Finiture interne: Pavimenti in gres ai piani terra e primo, pavimenti in parquet al piano secondo; pareti ad intonaco nei locali e rivestite in piastrelle nei bagni; infissi esterni in legno con vetro singolo, porte interne tamburate.



- Finitura esterna:** Intonaco bianco, con piccole porzioni in legno o listelli in pietra.
- Impianti:** Elettrico a norma, idrico-sanitario, telefonico, riscaldamento autonomo con caldaia a gas, citofono, TV.
- Conservazione:** Buono stato di conservazione; l'edificio è ancora in uso da parte del proprietario.
- Difformità:** Il fabbricato appare corrispondente alla planimetria catastale ed agli elaborati di condono edilizio che ne costituiscono regolarità amministrativa. Fa eccezione la presenza della scala esterna di accesso al terrazzo (non registrato in catasto) posta su un balconcino del secondo piano.
- Note:** Il piano terra, regolarizzato come sala hobby con sanatoria edilizia, ha l'altezza interna di mt 2,00. Il fabbricato principale è accatastato come villino (cat. A7) per quanto utilizzato come studio professionale. L'immobile si trova nella frazione di Fregene, in zona centrale, in prossimità del mare e con diverse attività commerciali e ricreative.
- Dimensioni:**
- | | | |
|---|----|--------|
| Superficie utile (calpestabile) dei piani primo e secondo | mq | 99,65 |
| Superficie utile (calpestabile) del piano terra (h int. 2 mt) | mq | 41,93 |
| Superficie lorda (commerciale) dei piani primo e secondo | mq | 133,95 |
| Superficie lorda (commerciale) del piano terra (h int. 2 mt) | mq | 53,99 |
| Superficie dei balconi | mq | 25,12 |
| Superficie lorda dei magazzini | mq | 17,85 |
| Superficie netta dei magazzini | mq | 13,91 |
| Superficie della corte | mq | 385,15 |

Terreno

- Indirizzo:** Fiumicino (RM), via Santa Teresa di Gallura snc (terreno)
- Stato attuale:** Il terreno è recintato nel lato su strada con rete metallica su pali in legno, e rete ombreggiante verde scuro posta sulla rete metallica; i confini con i lotti confinanti sono in rete metallica su pali in legno.
- Impianti:** Nessun impianto presente.
- Conservazione:** Il terreno è pianeggiante non curato, con erbe spontanee e con un solo albero di pino presso la strada; è utilizzato, in piccola parte, come deposito di materiali da costruzione.
- Note:** Il lotto si trova in una zona periferica di Fregene, a maggiore distanza dal mare ed in assenza di servizi commerciali.
- Dimensioni:**
- | | | |
|--------------------------------|----|--------|
| Superficie catastale del lotto | mq | 800,00 |
|--------------------------------|----|--------|

Quesito n. 3

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;

Si è accertata la conformità tra i dati indicati nel pignoramento e la situazione di fatto, dati che hanno consentito l'esatta individuazione degli immobili.



Quesito n. 4

proceda, 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;

Vista l'impossibilità di reperire dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate le planimetrie dei magazzini, si è reso necessario effettuare un'istanza per il loro inserimento, istanza effettuata in data 9.08.2019 con prot. RM0405429/2019.

Alla data del deposito, 9.09.2019, gli uffici del Catasto non hanno provveduto ad effettuare l'aggiornamento della propria banca dati; per tale motivo vengono allegate planimetrie fornite dal debitore.

Quesito n. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Ai sensi del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 162 del 31.03.2006, l'utilizzazione urbanistica prevista sia per il fabbricato, sia per il terreno, è **Zona B3a - Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta ... già sottoposti a pianificazione attuativa.**

La pianificazione attuativa è normata dal P.P.E. Piano Particolareggiato del Comprensorio di Fregene, approvato con Del. G.R. n. 75 del 2.08.2004, e successivamente modificato con Variante ex art. 1bis della l.r. 36/87, adottata con Del G.C. n. 118 del 22.10.2015, approvata per decorrenza dei termini per silenzio assenso.

Ai sensi di tale P.P.E. il lotto in oggetto ricade in *Zona di Completamento a Ville di Tipo B* (normato dall'art. 19 delle Norme del Piano), con indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 1,21$ mc/mq.

Quesito n. 6

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'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; verifichi in ogni altro caso, 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;

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 120/B del 24.03.1965 rilasciata dal Comune di Roma (il Comune di Fiumicino si è distaccato successivamente).

Per opere in difformità a tale licenza è stata richiesta e rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 144/S/2007 del 4.04.2007 dal Comune di Fiumicino.

A seguito di tale concessione è stato richiesto ed ottenuto certificato di agibilità n. 91/AG/10 del 6.12.2010.

Quesito n. 7

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano procedimenti giudiziari.



Quesito n. 8

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili pignorati possono essere agevolmente raggruppati in due lotti, uno costituito dai fabbricati, tre di loro connessi, ed il secondo costituito dal terreno edificabile; in particolare:

Lotto n. 1 - Fabbricati in via Giulianova 39

Foglio 706 All. B, particella 509 sub 503 (abitazione)

Foglio 706 All. B, particella 507 sub 2 (magazzino)

Foglio 706 All. B, particella 1696 (magazzino)

Lotto n. 2 - Terreno in via Santa Teresa di Gallura snc

Foglio 708, particella 592

Quesito n. 9

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili hanno lo stesso, ed unico proprietario e sono pignorati in toto.

Quesito n. 10

accerfi 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

I fabbricati posti in via Giulianova 39, costituenti il Lotto 1 (cfr. quesito 8) sono occupati dal proprietario [redacted] che li utilizza come studio professionale.

Il terreno in via Santa Teresa di Gallura risulta non utilizzato, se non in piccola parte, quale deposito di materiali edili della società della coniuge *in bonis*, in assenza di titolo d'uso.

Quesito n. 11

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

Non si verifica tale eventualità.

Quesito n. 12

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerfi** 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 non risultano gravati da vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.



Quesito n. 13

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO 1

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità è stato utilizzato il criterio di stima sintetica, individuando *a*) un valore unitario di stima ottenuto in base ad un'analisi del mercato locale, all'analisi di listini (O.M.I., Borsino Immobiliare), cui sono stati applicati parametri correttivi specifici dell'immobile e *b*) le superfici computate secondo le norme UNI 10750 e nel DPR 138/1998, con arrotondamento all'intero delle quantità.

Dall'esame di tali listini, si desume un valore medio di vendita di **€/mq 2.450**, a fronte di un valore medio richiesto di €/mq 2.650.

- *Superfici omogeneizzate*

Per il piano terra, dell'altezza interna di mt 2,00, seppur condonato come locale residenziale, si valuta una riduzione percentuale al 65% della dimensione effettiva.

1. Vani principali piani primo e secondo		mq	133,95
2. Vani piano terra	mq 53,99 x 65 %	mq	35,09
3. Magazzini	mq 17,85 x 25 %	mq	4,46
4. Balconi	mq 25,12 x 30 %	mq	7,53
5. Corte	mq 53,99 x 10 %	mq	5,39
	mq (385,15-53,99) x 2 %	mq	6,62
6. Superficie complessiva		mq	193,04 \cong mq 193,00

In base alle quantità descritte, si stima l'immobile pignorato:

$\text{mq } 193,00 \times \text{€/mq } 2.450 = \text{€ } 472.850 \cong$

$\cong \text{€ } 473.000,00$ (quattrocentosettantatremila/00).

LOTTO 2

Trattandosi di aree edificabili, la stima viene effettuata sulla capacità edificatoria, e la stima stessa non coincide con l'effettiva dimensione della particella, né, vista la normativa urbanistica, con la sua posizione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è stato utilizzato il criterio di stima delle aree edificabili, mediante la quale si determina il valore di mercato dei fabbricati realizzabili e se ne deducono le spese necessarie per la loro realizzazione; le deduzioni vengono effettuate forfettariamente. La semplificazione nel procedimento si è ritenuta necessaria perché *a*) la pianificazione del comparto edilizio deve essere effettuata complessivamente, prima di



ottenere il singolo permesso a costruire, b) i tempi di attesa per la procedura esecutiva pongono a distanza nel tempo l'inizio del processo di pianificazione.

Si è proceduto a:

1. individuare la **capacità edificatoria** del terreno in base alle Norme di Piano ($I_f = 1,21$ mc/mq);
2. individuare i **valori unitari di mercato** in base a) ai valori dell'O.M.I. (assegnando un valore vicino al massimo, considerati gli immobili erigendi come nuovi, ma con le note citate nella descrizione -cfr. quesito 2) e b) i valori attuali di mercato del Borsino Immobiliare;
3. assegnare un **valore complessivo di mercato** in base ai punti 1 e 2;
4. individuare infine il **valore delle aree** in percentuale rispetto al valore dei fabbricati; in letteratura e nella prassi tali valori sono individuati nel 15-25% del costo finale, assegnando cautelativamente il valore medio; nel caso in esame, viste le considerazioni alle lettere a) e b) del secondo paragrafo, si ritiene più opportuno assegnare una percentuale del 18%.

Procedendo come descritto, per i singoli lotti:

1. Capacità edificatoria.

Si tiene conto della cubatura di piano, divisa per l'altezza di progetto pari a mt 3,20; a questa si aggiunge una potenziale superficie di pertinenze dirette (non in cubatura, quali cantine o sottotetti) previste in 1/3 della cubatura, computate per omogeneizzazione al 30%.

$$1,21 \times 800 = mc \quad 968,00 \times m_q (968/3.2) = m_q \quad 302,50 \text{ (residenziali)}$$

$$m_q (302,50/3) \times 30 \% = m_q \quad 30,25 \text{ (pertinenziale omogeneizzato)}$$

Superficie complessiva **m_q 332.75**

2. Valori di mercato

- Valori dell'O.M.I. al secondo semestre 2018, per la Zona O.M.I. E1 - Fregene.

Abitazioni civili 2.300 (min) - 3.200 (max); si assume €/mq+ 3.000

- Valori delle transazioni del primo semestre 2019 - Immobiliare.it

Residenziale €/mq 2.492 (stimato per fabbricati esistenti)

- Valore medio €/mq $(2.492 + 3.000) / 2 = \text{€/mq } 2.746$

3. Valore di mercato della consistenza immobiliare potenziale delle aree

- m_q 332,75 x €/mq 2.746 = **€ 913.045,00**

4. Valore di stima del terreno in percentuale sull'edificato

$$\text{€ } 913.045,00 \times 18\% = \text{€ } 164.348,10 \cong \text{€ } 164.000$$

(euro centosessantaquattromila/00)

Con quanto sopra il sottoscritto c.t.u., certo di avere bene operato, ritiene di avere esaurito il proprio compito e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Anguillara Sabazia, 14 agosto 2019

Il c.t.u.

