

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G. d. E.: **Dott.ssa Federica D'AMBROSIO**

C.T.U.: **Ing. Andrea Cocconi**

OGGETTO: **Esec. Immobiliare n°661 - 2014**  
promossa da

nei confronti di

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE:**

PREMESSA.....	PAG.	2
ELENCO ALLEGATI.....	PAG.	2
INCARICO.....	PAG.	3
QUESITO 1.....	PAG.	3
QUESITO 2.....	PAG.	4
QUESITO 3.....	PAG.	4
QUESITO 4.....	PAG.	6
QUESITO 5.....	PAG.	7
QUESITO 6.....	PAG.	8
QUESITO 7.....	PAG.	8
QUESITO 8.....	PAG.	12
QUESITO 9.....	PAG.	13
QUESITO 10.....	PAG.	13
QUESITO 11.....	PAG.	14
ALLEGATI.....	PAG.	18

**Roma 30.03.2017**

**STUDIO TECNICO**

**Ing. Andrea Cocconi**

Via Mirabello 17 – 00195 Roma – Tel. e fax 0644247512



## **PREMESSA**

All'udienza del 11.03.2015, il G.d.E. Dott.ssa D'Ambrosio nominava il sottoscritto Ing. Andrea Cocconi, con studio in Roma alla via Mirabello 17 (già Viale delle Milizie 76) ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n°19281, C.T.U. nell'esecuzione in epigrafe.

Contestualmente il G.d.E. nominava custode dell'intero compendio pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'avv. Aimaro Mercuri, con studio in Roma alla via Tespi 130.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati i quesiti in seguito riportati ed il Giudice rinviava la procedura all'udienza del 20.01.2016 (e successive) per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

## **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Visualizzazione/Localizzazione;
- 2) Verbale delle operazioni peritali;
- 3) Documentazione Edilizia;
- 4) Documentazione catastale;
- 5) Visure ipotecarie;
- 6) Fonti di stima;
- 7) Certificazione energetica;
- 8) Elaborato fotografico.



**INCARICO**

1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame degli atti (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;

**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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., avendo la parte attrice fornito la documentazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha quindi provveduto ad aggiornare detta documentazione mediante visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma (**cfr.AII.5**).

Dalle visure catastali per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma (**cfr.AII.4**), risulta che il cespite in questione è



così censito:

Appartamento, via Adolfo Gandiglio n. 81, piano: 2 interno: 11

Foglio: **466**; Particella: **1845**; Sub: **11**; Zona censuaria: **4**;

Categoria: **A/2**; Classe: **4**; Consistenza: **7,5 vani**; Rendita: **Euro 2.130,38**.

Intestazione catastale:

proprietà per  $\frac{1}{2}$

proprietà per  $\frac{1}{2}$

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme ai dati catastali ed alla descrizione dei beni riscontrata in sede di operazioni peritali.

2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

In atti è presente la nota di trascrizione dell'atto di provenienza ultraventennale, con cui nel 13.04.1972 la sig.ra (madre degli esecutati) acquistava dalla ditta costruttrice l'appartamento in esecuzione.

Non risulta invece trascritta la successione del bene ai figli della sig.ra in seguito al decesso di quest'ultima nel

3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di



*pignoramento;*

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del Catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

**verificare** se vi sia corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante;

**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

**segnalare** per converso se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate



*previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Dalle visure per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma (**cfr.All.4**), risulta che il cespite in questione è così censito:

Appartamento, via Adolfo Gandiglio n. 81, piano: 2 interno: 11

Foglio: **466**; Particella: **1845**; Sub: **11**; Zona censuaria: **4**;  
Categoria: **A/2**; Classe: **4**; Consistenza: **7,5 vani**; Rendita: **Euro 2.130,38**.

Intestazione catastale:

proprietà per ½

proprietà per ½

La descrizione del cespite contenuta nell'atto di provenienza risulta analoga a quella rilevabile dalla visura catastale (a meno della particella e del subalterno, in quanto all'epoca della compravendita del 1972 il fabbricato di cui il cespite fa parte non era ancora censito al NCEU), che a sua volta è conforme allo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale del bene risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

**4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare detta certificazione notarile mediante visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma (**cfr.All.5**).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile nel ventennio:

- Pignoramento trascritto in data 19.06.2014 al n. 45158 di



formalità, in virtù di atto rep. 1413/2014, a favore del  
e contro i sigg.ri  
, gravante sulla intera proprietà della  
porzione immobiliare in oggetto.

5) **acquisire**, ove non depositati, la mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;  
**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per la eliminazione degli abusi;

È stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale del bene in esame, conforme alla effettiva consistenza dell'immobile (cfr. **All.4**).

Il bene in esame è stato realizzato circa 45 anni orsono con regolare licenza edilizia, pertanto l'attribuzione della esatta





destinazione urbanistica dell'area di sedime risulta inconferente.

In seguito ad indagine urbanistica effettuata dal sottoscritto presso il IX Dipartimento (Attuazione degli Strumenti Urbanistici) del Comune di Roma, è stato possibile ottenere le informazioni in appresso riportate:

La palazzina in cui è collocata l'unità immobiliare in questione è stata edificata in forza di progetto n. 51021 del 1970, per il quale è stata rilasciata licenza edilizia n. 156 del 1971 (**cf. All.3**).

La posizione urbanistica dell'immobile in oggetto è dunque attualmente regolare.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione progettuale ne ha accertato la sostanziale conformità.

6) ***predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;***

L'immobile in oggetto risultava privo della certificazione energetica, di conseguenza il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica e lo ha depositato presso il competente ufficio della Regione Lazio (**cf. All.7**).

L'unità immobiliare in esame ricade in classe energetica G.

7) ***descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

### **Descrizione del bene**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da:

appartamento int. 11 al piano secondo in Comune di Roma, via Adolfo Gandiglio n. 81, e composto di quattro vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 466, Particella 1845, Sub 11; confinante con vano scala ed ascensore, appartamento int. 10, appartamento int. 12, distacco su giardino dell'appartamento int. 3 al piano terreno, distacco su rampa garage al civico n. 83, salvo altri.

Il cespite fa parte di una palazzina di quattro piani fuori terra, con copertura a tetto. La destinazione dell'edificio è esclusivamente residenziale.

La struttura della palazzina è costituita da ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali.

La facciata della palazzina è rifinita in cortina; gli infissi esterni sono legno o pvc (alcuni protetti da grate in ferro), come gli avvolgibili; i balconi sono muniti di ringhiere in ferro verniciato.

L'accesso al compendio avviene mediante un cancelletto in ferro al civico n. 81 che immette nel camminamento antistante il portone di accesso alla palazzina. Un cancello in ferro immette poi nell'androne, rifinito con pavimento in marmo, pareti in tinta e soffitto in legno a cassettoni. Il collegamento verticale della



palazzina è assicurato dal vano scala e dall'ascensore (portata 4 persone); i gradini delle scale hanno pedata ed alzata rivestita in marmo, la ringhiera è in ferro verniciato con corrimano in legno.

Al secondo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 11.

L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 140 mq, risulta così suddiviso: ingresso, soggiorno doppio con annesso balcone, corridoio, cucina (comunicante con balcone), bagno, disimpegno, tre camere (di cui due con balcone), altro bagno con antibagno, stanza di servizio con bagnetto ed annesso balconcino in falda.

Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte:

- Pavimentazione del salone in lastre di marmo, dell'ingresso in mattonelle di marmo, del disimpegno e di due camere in parquet, dei servizi e della terza camera in piastrelle di ceramica;
- Pareti interne rifinite con carta da parati;
- Infissi interni in legno;
- Infissi esterni in legno a vetro singolo;
- Rivestimento dei servizi in maiolica;
- Pavimentazione balconi in piastrelle di gres ceramico;
- Altezza media soffitti circa 3,05 metri;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Riscaldamento centralizzato;
- caldaia per produzione di acqua calda sanitaria.

Occorre evidenziare il fatto che la dotazione impiantistica



dell'immobile (elettrica, idrosanitaria) è alquanto vetusta, presumibilmente risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato (anni '70), e sicuramente da sostituire, anche al fine di rispettare gli attuali requisiti normativi in materia.

### **Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato**

L'unità immobiliare in argomento è situata in Roma, alla via Adolfo Gandiglio n. 81, in zona Casaletto (**cfr. All. 1**).

Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Urbano".

La zona in cui si trova il compendio immobiliare risulta a carattere prevalentemente residenziale.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo:

- in termini di accessibilità, la posizione in una zona prossima ad importanti arterie stradali, quali via Aurelia e via Portuense;
- in termini di dotazione di servizi, la presenza di aree verdi, centri sportivi, scuole, ospedali, etc.

La caratteristica negativa riscontrata per la zona in questione consiste nella mancanza di trasporto pubblico su ferro, mancanza che non viene compensata dal trasporto su gomma; il mezzo di trasporto privato diventa quindi necessario per gli spostamenti fuori dall'area in esame.

Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-alti, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.

### **Sopralluogo del 21.05.2015**

Presso il compendio in esecuzione in Roma, alla via Gandiglio n. 81, il C.T.U. da inizio alle operazioni peritali alla presenza di: avv.



Alessandra valletti (legale del condominio procedente), avv. Aimaro Mercuri (custode giudiziario del compendio).

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in quanto nessuno ha aperto la porta, nonostante le regolari comunicazioni inviate dal custode riguardo la data dell'accesso.

Sono quindi state ritratte fotografie dell'esterno della palazzina e delle parti comuni della stessa.

### **Sopralluogo del 12.01.2017**

Presso il compendio in esecuzione in Roma, alla via Gandiglio n. 81, il C.T.U. prosegue le operazioni peritali alla presenza di: avv. Alessandra valletti (legale del condominio procedente), avv. Aimaro Mercuri (custode giudiziario del compendio).

È stata presa visione dell'interno dell'appartamento in esecuzione (int. 11 al piano secondo), annotando le caratteristiche salienti su foglio a parte, rilevando alcune misure e ritraendo alcune fotografie.

- 8) ***dire*** se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere 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; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- dire*** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario alla 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;*

L'immobile in esame è stato pignorato per la piena proprietà.

Trattandosi di un appartamento, non risultano praticabili ipotesi di frazionamento, ed il bene pignorato può essere venduto in LOTTO UNICO:

**LOTTO:** piena proprietà dell'appartamento int. 11 al piano secondo in Comune di Roma, via Adolfo Gandiglio n. 81, e composto di quattro vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio: **466**; Particella: **1845**; Sub: **11**; Zona censuaria: **4**; Categoria: **A/2**; Classe: **4**; Consistenza: **7,5 vani**; Rendita: **Euro 2.130,38**; confinante con vano scala ed ascensore, appartamento int. 10, appartamento int. 12, distacco su giardino dell'appartamento int. 3 al piano terreno, distacco su rampa garage al civico n. 83, salvo altri.

- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex



coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Attualmente l'immobile in oggetto risulta attualmente LIBERO. Era abitato dai proprietari esecutati, ed in seguito alla loro mancata collaborazione nel permettere gli accessi agli ausiliari, è stata disposta ed effettuata la liberazione dell'immobile.

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o 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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non gravano sui beni in esame vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, demaniali, di usi civici.

11) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie



*immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 alla 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 trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

### **Dati metrici**

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836 “indicatori di superfici e di volume”;
- norma UNI 10750 “Criteri per il computo sup. commerciali”;
- indicazioni fornite dall'U.T.E.;

Dai rilievi effettuati in sede di operazioni peritali risulta la seguente quantificazione delle superfici:

Sa = superficie residenziale appartamento = mq 155,00

Sb = superficie balconi = mq 35,40

Per omogeneizzare la superficie dei balconi alla superficie residenziale, verranno adottati, ai fini estimativi, dei ‘coefficienti di destinazione’, mentre per esprimere un giudizio qualitativo sulle varie superfici si farà uso di ‘coefficienti di stato’.



COEFFICIENTI DI STATO Is

scadente 0,80

normale 1,00

buono 1,05

COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE Id

balconi 0,25

per ottenere:

	Sup. (mq.)	Is	Id	Sup. Omog. (mq.)
Sa	155,00	0,85	1,00	131,75
St	35,40	1,00	0,25	8,85
<b>SUP. CONVENZIONALE APPARTAM.</b>				<b>SA = 141,00</b>

**Metodologia di stima e quotazioni parametriche**

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi effettivi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato. Per il bene e la zona in esame, Roma – quartiere Gianicolense, vengono registrate da autorevoli osservatori del mercato immobiliare, le seguenti quotazioni parametriche (cfr. All.6):

**Unità immobiliare - abitazione**



- **Borsa immobiliare di Roma** €/mq **3.300 – 3.600**
- **O.M.I.:** €/mq **2.800 – 3.800**
- **Borsino Immobiliare.it** €/mq **2.928 – 4.220**

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile (grado di finitura, stato di conservazione) e della palazzina, nonché le caratteristiche estrinseche della zona, pur volendo conferire alla stima dovute caratteristiche di prudenzialità, le quotazioni di riferimento che si ritiene di assumere coincidono con la media dei valori registrati (BiR e Borsino), per ottenere:

---

**Q<sub>app.</sub> = QUOTAZIONE DI RIF. APPARTAMENTO** €/mq **3.500,00**

---

**Conteggi di stima**

Alle superfici convenzionali come sopra calcolate, vengono applicate le quotazioni di riferimento assunte, per pervenire al **valore più probabile delle u.i.**, pari a:

ABITAZIONE – VALORE PIU' PROBABILE	
<b>V<sub>app.</sub> = SA x Q<sub>app.</sub> = mq 141,00 x €/mq. 3.500 =</b>	<b>€ 493.500,00</b>


Il sottoscritto deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n°17 pagine e n°8 allegati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 30/03/17

Il C.T.U. (Ing. Andrea Cocconi)



## ALLEGATI

- 
- 1) Visualizzazione/Localizzazione;
  - 2) Verbale delle operazioni peritali;
  - 3) Documentazione Edilizia;
  - 4) Documentazione catastale;
  - 5) Visure ipotecarie;
  - 6) Fonti di stima;
  - 7) Certificazione energetica;
  - 8) Elaborato fotografico.

