

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. **321/2017**  
G.E. dott.ssa Alessandra Dominici

Promossa da: (Omissis)  
nei confronti di: (Omissis)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

-----

PREMESSE E GENERALITA'

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici con provvedimento in data 29.04.2018

- ha nominato quale esperto estimatore per la procedura in epigrafe il sottoscritto arch. Valerio Benedetto Cosentino, con studio in Anguillara Sabazia in via dei Sobissi n.7, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. A8425;
- ha fissato l'udienza in data 7.06.2019 alle ore 11.40 per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro.

Il sottoscritto ha trasmesso via pec l'accettazione dell'incarico in data 23.05.2018.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto c.t.u

- in data 23.05.2018 ha accettato l'incarico comunicando telematicamente l'accettazione;
- nelle date 13.09.2018, 29.04.2019, 3.05.2019 ha effettuato l'accesso telematico alla banca dati del Catasto per l'acquisizione delle mappe catastali degli immobili pignorati;
- in data 2.05.2019 ha effettuato l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento insieme con il custode incaricato avv. Pierluigi Bianchini per la visita sopralluogo di rito, per acquisire la documentazione fotografica e verificare lo stato dei luoghi.

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

verifichi, 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;

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

### Quesito n. 2

effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

L'esame della documentazione ha evidenziato che il creditore procedente:

1. ha effettuato il deposito di una certificazione notarile sostitutiva; questa risale a più di venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.

2. ha effettuato il deposito di visura catastale per ciascuna particella.

3. non ha depositato un certificato di stato civile poiché l'esecutato è una persona giuridica.

### Quesito n. 3

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

#### DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Comune	Fiumicino (Roma)
Dati catastali	Foglio 735, part. 848, part. 138, part. 237 part. 852, part. 923, part. 312
Classamento	part. 848, pascolo cespugl. cl. 2, ha 3.95.44 part. 138, seminativo cl. 5, are 2.40

	part. 237, seminativo cl. 5, are 90.80 part. 852, pascolo cespugl. cl. 2, ha 1.17.19 part. 923, pascolo cespugl. cl. 2, ha 4.09.40 part. 312, pascolo cespugl. cl. 2, ha 1.76.60
Ubicazione	via del Pesce Luna snc
Proprietà	(omissis)

## PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Proprietà	(omissis)
Immobili	part. <b>848</b> , pascolo cespugl. cl. 2 part. <b>138</b> , seminativo cl. 5.
Provenienza	Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 11.04.2000, rep. 67.229 trascritto in Roma 2 il 12.04.2000 al n. 9.405 R.P.
Da	(omissis)
Provenienza	Costituzione di enfiteusi notaio F. Saverio Marasco di Roma del 15.07.1965 rep. 195.361, trascritta in Roma il 6.08.1965 al n. 36.841 Successivo atto di vendita di diretto dominio notaio F. Saverio Marasco di Roma del 10.11.1969 rep. 257.671, trascritta in Roma il 15.11.1969 al n. 67.145

Proprietà	(omissis)
Immobili	part. <b>237</b> , seminativo cl. 5 part. <b>923</b> , pascolo cespugl. cl. 2
Provenienza	Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 30.03.2000, rep. 67.157 trascritto in Roma 2 il 12.04.2000 al n. 8.574 R.P.
Da	(omissis) questi risultava proprietari dal ventennio

Proprietà	(omissis)
Immobili	part. <b>852</b> , pascolo cespugl. cl. 2
Provenienza	Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 6.04.2000, rep. 67.211 trascritto in Roma 2 il 12.04.2000 al n. 9.388 R.P.
Da	(omissis) (omissis) (omissis) questi risultavano proprietari dal ventennio

Proprietà	(omissis)
Immobili	part. <b>312</b> , pascolo cespugl. cl. 2
Provenienza	Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 10.10.2001, rep. 71.280 trascritto in Roma 2 il 17.10.2001 al n. 28.879 R.P.
Da	(omissis) (omissis) questi risultavano proprietari dal ventennio

**FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE  
TRASCRIZIONI**

Formalità	Domanda giudiziale di annullamento atti, Tribunale di Roma 2 il 15.05.2007 al n. 19.287 R.P., per gli atti: 1 - Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 6.04.2000, rep. 67.211 trascritto in Roma 2 il 12.04.2000 al n. 9.388 R.P. 2 - Atto di acquisto notaio R. De Corato in Roma del 10.10.2001, rep. 71.280 trascritto in Roma 2 il 17.10.2001 al n. 28.879 R.P.
A favore	(omissis) (omissis)
Contro	(omissis)
Immobili	Comune di Fiumicino (RM), terreni in via del Pesce Luna snc 1 - Foglio 735, part. 852 2 - Foglio 735, part. 312

Formalità	Pignoramento immobiliare del Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Roma 2 il 3.10.2017 al n. 31.131 R.P.
A favore	(omissis) (omissis)
Contro	(omissis)
Immobili	Comune di Fiumicino (RM), terreni siti in via del Pesce Luna snc. Foglio 735 part. 848, pascolo cespugl. cl. 2 part. 138, seminativo cl. 5 part. 237, seminativo cl. 5 part. 852, pascolo cespugl. cl. 2 part. 923, pascolo cespugl. cl. 2 part. 312, pascolo cespugl. cl. 2

**Quesito n. 4**

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

Nella documentazione in atti è presente la Certificazione Notarile a firma del notaio dott. Bernardo Cannata in Castelnuovo di Porto (RM) in data 6.10.2017.

**Quesito n. 5**

descrive, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

**Indirizzo:** Fiumicino (RM), via del Pesce Luna snc

**Descrizione:** Terreni non edificati e non tutti confinanti tra loro, situati tra il viale Coccia di Morto e la costa del Mar Tirreno.

**Conservazione:** I terreni non risultano utilizzati e recintati solo verso la strada.

**Note:** Lotti di terreno posti in località Coccia di Morto nel Comune di Fiumicino, confinante a sud con il centro abitato di Fiumicino, a est con la via Coccia di

Morto e con le piste aeroportuali, a ovest con il mare e a nord in prossimità della frazione di Focene. Inserita come Zona edificabile di Nuovo Impianto nel P.R.G. del Comune di Fiumicino.

<i>Dimensioni:</i>	part. 848, pascolo cespugl. cl. 2	mq	39.544
	part. 138, seminativo cl. 5	mq	240
	part. 237, seminativo cl. 5	mq	9.080
	part. 852, pascolo cespugl. cl. 2	mq	11.719
	part. 923, pascolo cespugl. cl. 2	mq	40.940
	part. 312, pascolo cespugl. cl. 2	mq	17.660

#### Quesito n. 6

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; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Si è riscontrata la piena conformità tra quanto riportato sul pignoramento e la descrizione del bene.

#### Quesito n. 7

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;

Non è stato necessario effettuare aggiornamenti catastali.

#### Quesito n. 8

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;

L'area su cui si trovano gli immobili pignorati, ai sensi del P.R.G. vigente, approvato con D.G.R. n. 162 del 31.03.2006, ricade in Zona C - Nuovo Impianto - Sottozona C3d, normata dall'art. 56 delle Norme di Piano (v. estratto di PRG allegato).

##### **Art. 56.6. - Sottozona C3d: Zone di nuova edificazione residenziale e non residenziale**

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale e di servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, la cui attuazione è affidata a strumenti urbanistici attuativi, ubicate lungo Via Coccia di Morto in località Pesce Luna.

2. In tale sottozona lo strumento urbanistico attuativo sarà redatto con i seguenti indici:

Indice (Iut) di utilizzazione territoriale complessivo: = 0,27 mq/mq, ripartito nel modo seguente:

52% residenziale;

46% non residenziale;

il rimanente 2% destinato ad attività produttive.

(Ci) capacità insediativa = 35 mq/abitante.

*3. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione, fermo restando che lungo l'asse di via Coccia di Morto dovranno essere localizzate le previsioni di edilizia produttiva.*

L'attuazione dell'edificazione potrà essere possibile previo accordo tra i proprietari, e successiva pianificazione attuativa all'interno del comparto perimetrato in rosso nella planimetria di Piano citata, a fronte di una perequazione urbanistica basata sulle superfici possedute in percentuale all'interno del comparto.

La destinazione della quota di non residenziale sarà quella di terziario.

#### Quesito n. 9

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'art. 36 del d.p.r. n.380/2001 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'art. 40, co. 6, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.p.r. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Si tratta di terreni ineditati

#### Quesito n. 10

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

Non risultano procedimenti giudiziari.

#### Quesito n. 11

accerti 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; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Gli immobili pignorati risultano non utilizzati.

#### Quesito n. 12

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

Condizione che non si verifica.

#### Quesito n. 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano tali vincoli.

#### Quesito n. 14

appuri, sulla scorta della documentazione dell' Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato 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;

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di atti descritti al quesito n. 3.

Non si rende necessario un progetto di divisione poiché gli immobili sono già catastalmente indipendenti.

#### Quesito n. 15

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;

Considerate le dimensioni e la disposizione dei terreni oggetto di pignoramento, si ritiene congruo individuare i seguenti lotti, già suddivisi catastalmente:

Lotto n. 1	part. 848, pascolo cespugl. cl. 2	mq	39.544
	part. 138, seminativo cl. 5	mq	240
	<b>totale lotto</b>	<b>mq</b>	<b>39.784</b>
Lotto n. 2	part. 237, seminativo cl. 5	mq	9.080
	part. 923, pascolo cespugl. cl. 2	mq	40.940
	<b>totale lotto</b>	<b>mq</b>	<b>50.020</b>
Lotto n. 3	part. 852, pascolo cespugl. cl. 2	<b>mq</b>	<b>11.719</b>
Lotto n. 4	part. 312, pascolo cespugl. cl. 2	<b>mq</b>	<b>17.660</b>

#### Quesito n. 16

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);

Trattandosi di aree edificabili, la stima viene effettuata sulla capacità edificatoria, e che questa può non coincidere con le effettive dimensioni delle particelle, né, vista la normativa urbanistica, con la loro posizione.

Considerata la perequazione da utilizzare nella redazione del piano, la capacità edificatoria viene suddivisa tra le differenti particelle che compongono il comparto urbanistico in proporzione alla loro dimensione, pertanto i parametri di piano sono utilizzabili come parametri di calcolo sulle singole dimensioni dei lotti.

Infine per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è stato utilizzato il criterio di stima delle aree edificabili, per importi forfettari (v. quesito n. 9).

La semplificazione nel procedimento si è ritenuta necessaria perché *a)* la pianificazione attuativa non è ancora in itinere, *b)* sono diversi i proprietari dei lotti inclusi nel comparto edificatorio e *c)* 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 dei lotti in base alle Norme di Piano ( $I_{ut} = 0,27$  mq/mq);
2. individuare i valori dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, attualizzate all'ultimo semestre 2018 ed assegnando il valore più alto, considerati gli immobili erigendi come nuovi;
3. assegnare un valore finale di mercato degli immobili in base alle stime dell'O.M.I. ed all'individuazione per Zona secondo il Servizio Geopoi dell'Agenzia delle Entrate;
4. individuare infine il valore delle aree in percentuale rispetto al valore dei fabbricati; in letteratura e nella prassi tali valori sono individuati nel 20-30% del costo finale, assegnando cautelativamente il valore medio; nel caso in esame, viste le considerazioni alle lettere *a)*, *b)* e *c)* del precedente paragrafo, si ritiene più opportuno assegnare una percentuale del 20%.

Procedendo come descritto, per i singoli lotti:

**1. Capacità edificatoria dei singoli lotti.**

Lotto n. 1	$0,27 \times 39.784 =$ mq	10.741,68
Lotto n. 2	$0,27 \times 50.020 =$ mq	13.505,40
Lotto n. 3	$0,27 \times 11.719 =$ mq	3.164,13
Lotto n. 4	$0,27 \times 17.660 =$ mq	4.768,20

**2. Valori dell'O.M.I. al secondo semestre 2018, per la Zona O.M.I. B1 - Zona Centrale.**

Abitazioni civili	1.750 - 2.550 - si assume il valore massimo per immobili nuovi
Terziario	1.750 - 2.550 - si assume il valore massimo per immobili nuovi

**3. Valore di mercato della consistenza immobiliare potenziale delle aree**

Lotto n. 1	mq	$10.741,68 \times \text{€mq } 2.550 =$ €	27.391.284,00
Lotto n. 2	mq	$13.505,40 \times \text{€mq } 2.550 =$ €	34.438.770,00
Lotto n. 3	mq	$3.164,13 \times \text{€mq } 2.550 =$ €	8.068.531,50
Lotto n. 4	mq	$4.768,20 \times \text{€mq } 2.550 =$ €	12.158.910,00

**4. Valore di stima delle aree edificabili in percentuale sull'edificato**

Lotto n. 1	€27.391.284,00 x 20% =	€5.478.256,80	@	<b>€5.478.000</b>
Lotto n. 2	€34.438.770,00 x 20% =	€6.887.754,00	@	<b>€6.888.000</b>
Lotto n. 3	€8.068.531,50 x 20% =	€1.613.706,30	@	<b>€1.614.000</b>
Lotto n. 4	€12.158.910,00 x 20% =	€2.431.782,00	@	<b>€2.432.000</b>

-----

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, 23 maggio 2019

Il giorno \_\_\_\_\_ si è presentato presso il sottoscritto Cancelliere l'arch. Valerio B. Cosentino il quale, nominato CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 321/2017, deposita il proprio elaborato peritale, con gli allegati richiesti dalla giudice, ed istanza di liquidazione dei compensi con nota delle spese. Del che è stato redatto il presente verbale.

il Cancelliere

il C.T.U.

