

## **IMMOBILE IN COMUNE DI GROTTAFERRATA (RM) VIA ALFREDO CASSANI N. 27**

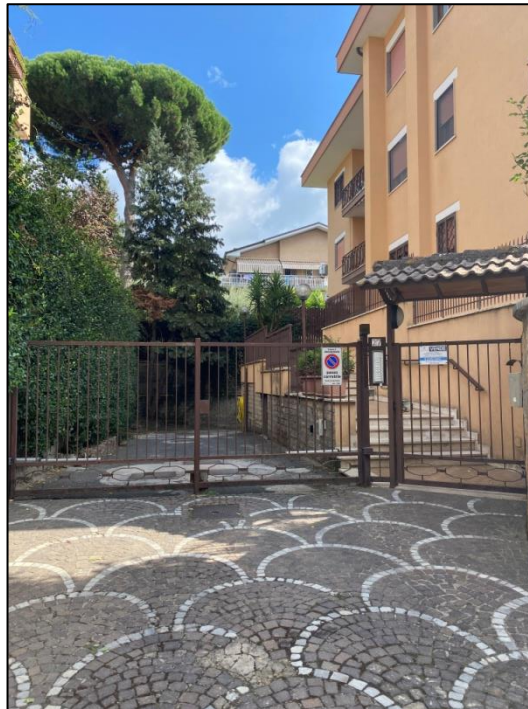
### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Società incaricata:  
**de Marinis, de Pinedo & Partners Srl**  
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:  
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:  
Arch. Ilaria Schiaroli

Visto di valutazione:  
Perito immobiliare Simone de Marinis



## INDICE GENERALE

1.	PREMESSE ED INCARICO .....	3
2.	INDIPENDENZA DEL TECNICO .....	3
3.	OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA .....	3
4.	DATA DEL SOPRALLUOGO E DELLA VALUTAZIONE .....	4
5.	DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO .....	4
6.	LIMITI DEL LAVORO .....	5
7.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	9
8.	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	10
9.	PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
10.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
11.	ANALISI URBANISTICA E VINCOLI .....	13
12.	ANALISI CATASTALE .....	16
13.	ANALISI TITOLI EDILIZI .....	17
14.	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	10
15.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	19

## 1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Daniele Vestita, è stata incaricata dal G.D. Dott.ssa Cons. Daniela Cavaliere di stimare il valore di mercato dell’immobile (di seguito anche “**Proprietà immobiliare**” o “**Bene**” o “**Immobile**”) di proprietà del --- Omissis ---. nell’ambito della procedura fallimentare n. 395/2021.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”).

[Il personale qualificato:

- a) **Direttore Tecnico:** Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) **Collaboratore tecnico:** Arch. Ilaria Schiaroli iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 20528].

## 2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Il bene oggetto della presente relazione peritale è un locale a destinazione cantina sito in Comune di Grottaferrata in Via Alfredo Cassani n. 27. Lo scopo della presente relazione è quello di stimare il valore di mercato dell’immobile previo i necessari accertamenti tecnici.

## 3. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione peritale e la stima del valore sono riferite all’attualità con indicazione dello stato dei luoghi riferito al 23.09.2021, giorno in cui è stato eseguito dall’Arch. Ilaria

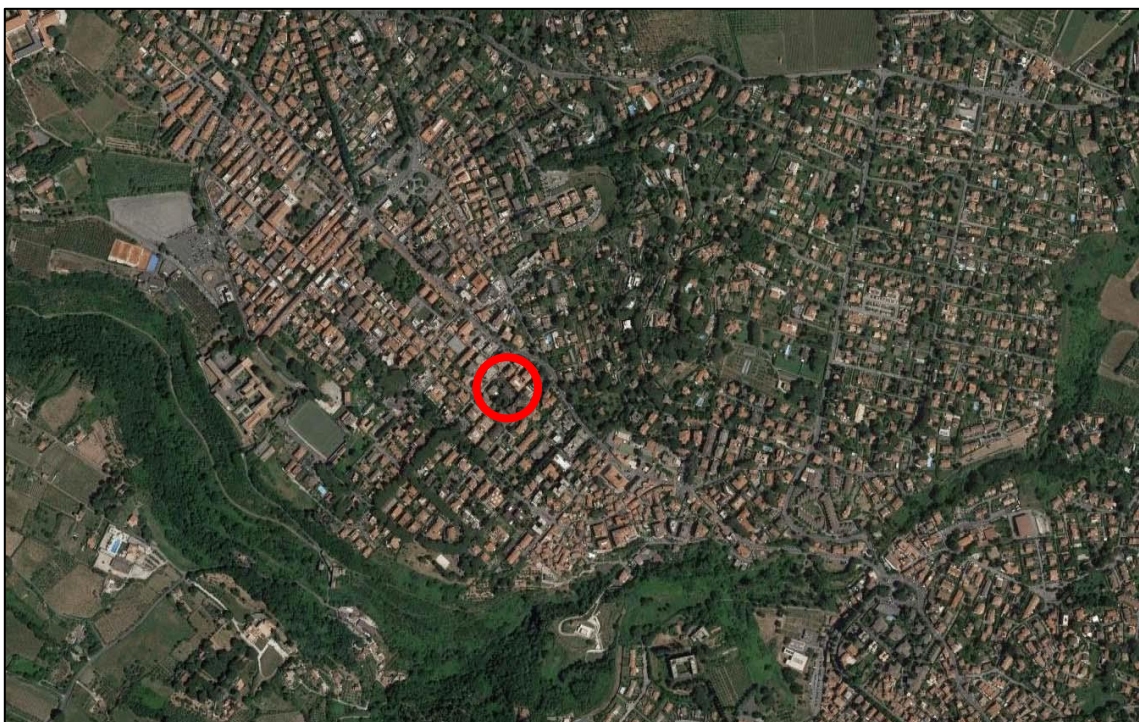
Schiaroli il sopralluogo nell'immobile in oggetto previo accordo con il Curatore Fallimentare Dott. Daniele Vestita e con il Sig. --- Omissis ---, attuale occupante dell'immobile.

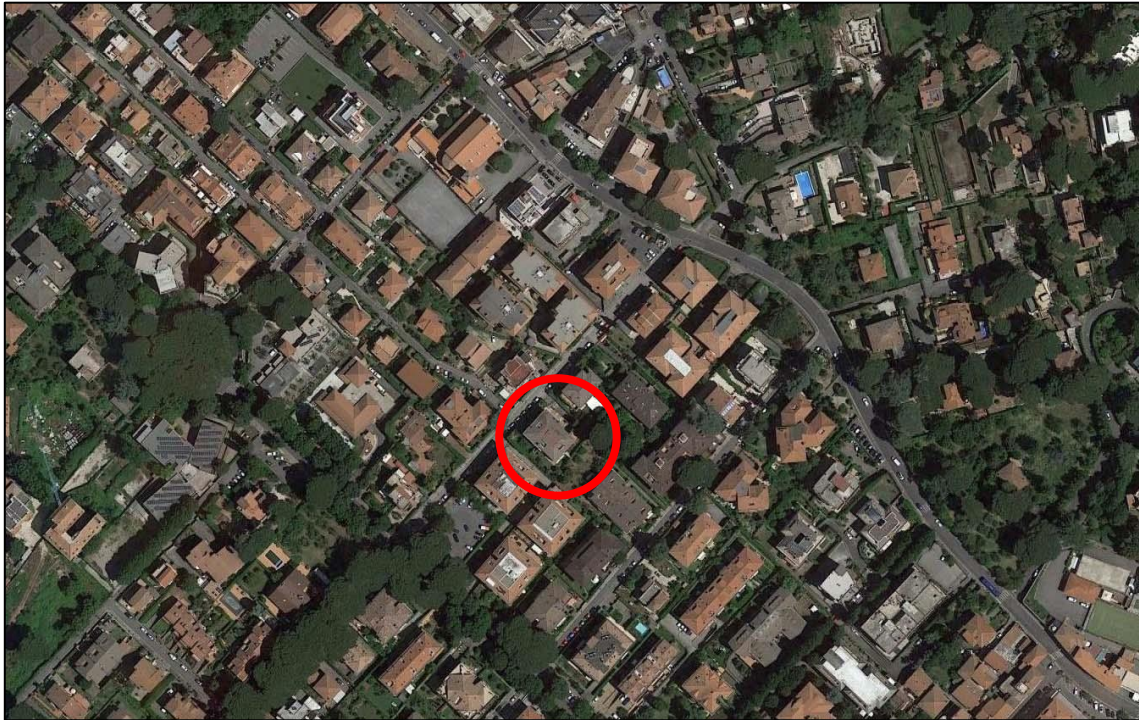
#### 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio di cui è porzione l'immobile in oggetto è ubicato nel territorio comunale di Grottaferrata in Via Alfredo Cassani civico n. 27.

La zona ove ricade l'immobile è centrale, posta sulla direttrice sud verso il limitrofo comune di Marino, ed è caratterizzata da un tessuto urbanistico a prevalente destinazione residenziale con tipologia edilizia a palazzina, quasi totalmente urbanizzata e dotata di esercizi e servizi pubblici di prima e seconda necessità.

I collegamenti con il resto del Comune di Grottaferrata sono assicurati dalla rete stradale urbana tra cui la SP511 - Via Anagnina e la SP216 - Via Roma, oltre che dalla rete di trasporto pubblico di superficie CO.TRA.L., mentre la stazione del treno "Marino Laziale", le strade ad alto scorrimento SP511 - Via Anagnina e SS7 - Via Appia e le autostrade A1 ed A24, garantiscono il collegamento della città di Grottaferrata con il resto del territorio extraurbano e con la vicina Capitale.





## 5. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui è porzione l'immobile in oggetto è una palazzina isolata che si sviluppa su quattro livelli di cui uno seminterrato, oltre al piano coperture non praticabile.

Il fabbricato è dotato di accesso indipendente, pedonale e carrabile dal civico 27 di via A. Cassani, e di un'area scoperta esclusiva pavimentata recintata da muro perimetrale in muratura.

L'edificio è stato realizzato tra il 1975 e il 1976 presumibilmente con struttura portante in cemento armato, solai misti in cemento armato e laterizio, murature perimetrali in laterizio rifiniti ad intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto a quattro falde inclinate realizzato in cemento armato e laterizio e rivestita con tegole.

L'edificio non presenta particolari pregi architettonici e alla data del sopralluogo era in mediocre stato di manutenzione generale.

L'unità immobiliare in oggetto è una cantina, individuata con il numero interno 1 (uno), posta al piano S1 del fabbricato suddetto ed alla quale si accede tramite un corridoio comune di distribuzione e accesso delle cantine pertinenziali a propria volta raggiungibile dalla rampa carrabile pavimentata con accesso da Via A. Cassani n. 27.

L'immobile in oggetto, nonostante la sua natura e categoria catastale, alla data del sopralluogo era di fatto adattata e utilizzata come abitazione.

L'immobile ha una conformazione planimetrica regolare a pianta quadrata e si sviluppa su unico livello; internamente lo spazio è suddiviso in una zona disimpegno di ingresso, una zona soggiorno/letto con angolo cottura, un bagno con antibagno. Alla data del sopralluogo presentava le seguenti finiture:

- Pavimenti in piastrelle di gres serie commerciale
- Pareti e soffitti rifiniti a intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di gresporcellanato di serie commerciale
- Sanitari in vetroceramica di serie commerciale e rubinetterie in metallo serie commerciale
- Infissi interni in legno tamburato tinteggiati
- Infissi esterni in alluminio e vetro doppio
- Infisso d'ingresso in alluminio verniciato
- Controsoffitti in cartongesso

L'immobile non è dotato di impianto elettrico, idrico e del gas autonomi ma risulta allacciato agli impianti dell'appartamento sovrastante (posto al piano terra); per il riscaldamento/raffrescamento è installato un condizionatore marca Airwell.

Non è stato possibile accertare se l'edificio, di cui è porzione l'immobile in oggetto è allacciato alla fognatura comunale.

La superficie catastale dell'immobile, come riportato nella visura catastale in atti, è di 62,00 mq.

## 6. PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

**DESCRIZIONE:** L'immobile in oggetto è intestato in proprietà al "--- OMISSIS --- - Società a responsabilità limitata semplificata" in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Bissatini di Roma del 26.10.2015, repertorio n. 93052, raccolta 19018, nota di trascrizione del 13.11.2015 reg. gen. 45695 reg. part. 32617 di formalità **(CFR. ALL01)**.

Nell'atto di compravendita l'immobile era così identificato: "... *immobile facente parte del complesso sito nel Comune di Grottaferrata (Roma), alla Via Antonio Cassani c.n. 27 (ventisette), già c.n. 7/A: - locale magazzino posto al piano interrato, distinto con il numero 1 (uno), confinante con il corridoio comune di accesso, con il locale cantina n. 2 e con i box autorimessa nn. 5 e 6, salvi altri e/o diversi confini.*"

**AVVERTENZE:** Si fa espresso riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza per l'esatta identificazione e i confini dell'immobile. In data 26 gennaio 2022 è stata predisposta dal Notaio Mariangela Pasquini di Roma la Certificazione Notarile attestante la provenienza, i passaggi di proprietà nel ventennio e l'attuale intestazione della proprietà, l'ispezione ipotecaria con evidenza di ipoteche e/o gravami pregiudizievoli, ed alla quale si fa espresso riferimento (**CFR. ALL02**).

**PROBLEMATICHE:** Nessuna.

**RACCOMANDAZIONI:** Nessuna

## 7. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dagli arredi del Sig. --- Omissis --- marito della precedente proprietaria Sig.ra --- Omissis --- nonché ex dipendente della società --- Omissis ---.

Si ritiene che alla data del sopralluogo l'immobile fosse occupato senza titolo dal Sig. --- Omissis ---.

## 8. ANALISI URBANISTICA

**DESCRIZIONE:** In base al P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con la Delibera di Giunta Regionale n. 998/1972, l'area su cui insiste l'immobile ricade in Zona B2 semintensiva (art. 5) che prevede:

*"La fabbricazione di tipo semintensivo aperto con costruzioni isolate.*

*Non sono ammessi cortili chiusi.*

*L'indice di fabbricabilità è di mc 1,2 per mq. Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/4. L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno.*

*La distanza minima dei confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00.*

*La distanza dal ciglio stradale sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.*

*Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione dei parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq per ogni 20 mc di costruzione nel rispetto della legge 6 agosto 196/n./65.*

*I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.*

*I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza. Per soluzioni unitarie architettonicamente pregievoli interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq è concesso un premio sulla cubatura del 5%."*

In base al P.T.P.R. Regione Lazio approvato con D.C.R. n. 5/2021, l'area in oggetto non è gravata da vincoli ed è così individuata:

- Tav. A - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti urbani – nessun vincolo
- Tav. B – Beni paesaggistici: Aree urbanizzate del P.T.P.R.
- Tav. C – Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R.: Sistema dell'insediamento contemporaneo Tessuto urbano
- Tav. D–Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti: Nessuna indicazione.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sui vincoli urbanistici in quanto non rilevanti per la singola unità immobiliare in oggetto. Si ritiene che il lotto di terreno su cui insiste l'edificio – di cui è



porzione l'immobile in oggetto – in base alle vigenti norme di PRG, non possa esprimere ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella già realizzata.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

## 9. ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Comune di Grottaferrata catasto fabbricati con i seguenti identificativi (**CFR. ALL03**):

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati Derivanti
10	581	9	C/2	58 mq	Totale: 62 mq	Euro 311,53	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/07/2016 protocollo n. RM0486103 in atti dal 28/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 146743.1/2016)

**Toponomastica:** Via Alfredo Cassani – Piano T

**Ditta intestata:** --- Omissis --- – società a responsabilità limitata semplificata

**AVVERTENZE:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale in atti della Agenzia delle Entrate, sono state riscontrate le seguenti difformità e/o incongruenze:

- 1) Diverso utilizzo della u.i.u.: l'ambiente accatastato come cantina è invece utilizzato come abitazione
- 2) Diversa distribuzione interna:
  - Realizzazione di disimpegno d'ingresso
  - Realizzazione di bagno e angolo cottura

3) Mancata graficizzazione delle finestre alte a nastro poste nella zona giorno

**PROBLEMATICHE:** Difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Errata toponomastica in visura catastale per mancanza di numero civico e interno cantina.

**GIUDIZIO:** Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Prima della vendita è necessario eseguire le variazioni catastali per l'aggiornamento dei dati e la variazione della planimetria catastale. (*V.anche successivo punto 13 – Analisi titoli edilizi*). Si precisa che il cambio d'uso ad abitazione non potrà essere legittimato.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per eseguire le regolarizzazioni catastali (compensi professionali per l'elaborazione e il deposito della denuncia di variazione catastale con relativa planimetria catastale) può essere sommariamente indicato in circa euro 800,00 comprensivi di imposte e accessori sui compensi e dei diritti catastali.

## 10. ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in oggetto è stato edificato, secondo quanto riportato nell'originario atto di compravendita, in forza di Licenza di Costruzione n. 51 rilasciata dal Comune di Grottaferrata in data 10.12.1976 protocollo n. 86/1975.

**AVVERTENZE:** La Proprietà non è stata in grado di produrre documentazione urbanistica e pertanto la dd&P in data 21.06.2021 a mezzo PEC indirizzata al Comune di Grottaferrata, ha fatto richiesta di accesso agli atti per ottenere copia degli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti. Ad oggi la richiesta di accesso agli atti non è stata ancora evasa dal Comune di Grottaferrata. Pertanto tenuto conto:

- delle tempistiche necessarie all'ottenimento del progetto originario

- che il fabbricato è stato edificato negli anni '70
- che la planimetria catastale in atti datata 1979 può essere assunta come planimetria di impianto,

per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo rispetto ai titoli edilizi è stata utilizzata la planimetria catastale.

Dal confronto sono state riscontrate le seguenti difformità e/o incongruenze:

- 1) Diverso utilizzo / destinazione della u.i.u.: l'ambiente accatastato come cantina è invece utilizzato come abitazione
- 2) Diversa distribuzione interna:
  - Realizzazione di disimpegno d'ingresso
  - Realizzazione di bagno e angolo cottura
- 3) Mancata graficizzazione delle finestrate alte a nastro nella zona giorno

Il tutto con la espressa riserva di integrare o modificare quanto riportato nella presente relazione peritale successivamente all'ottenimento da parte del Comune di Grottaferrata degli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti come richiesti con ns. domanda di accesso agli atti.

**PROBLEMATICHE:** Difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti, assunta per la verifica della conformità edilizia. Le difformità interne sono regolarizzabili mentre le difformità di diversa destinazione d'uso e la presenza di bagno e angolo cottura non possono essere regolarizzate.

**GIUDIZIO:** Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che:

- Le difformità per la diversa distribuzione interna possono essere regolarizzate mediante presentazione al Comune di Grottaferrata di una pratica edilizia CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria con il pagamento di diritti e sanzioni.

- L'utilizzo difforme della u.i.u., indipendentemente dalla loro distribuzione, non può essere regolarizzato. L'unità nasce con destinazione d'uso a cantina e come tale deve rimanere. Pertanto nella presentazione della pratica CILA la stessa dovrà riportare la destinazione a cantina dei locali.
- L'angolo cottura e il bagno dovranno essere demoliti e rimossi. Nello specifico il bagno potrà essere trasformato in lavatoio e potrà mantenere i rivestimenti e il lavello ma gli ulteriori sanitari (wc, bidet e doccia) dovranno essere rimossi.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per la regolarizzazione edilizia delle opere interne (CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria) può essere sommariamente quantificato in circa euro 1.500,00 per oneri e sanzioni da corrispondere al Comune di Grottaferrata (l'importo esatto sarà stabilito dal Comune previa presentazione degli elaborati grafici a sanatoria) oltre a circa euro 2.500,00 per compensi professionali necessari alla redazione e presentazione della pratica edilizia, comprensivo di CP ed IVA.

Per quanto attiene all'esecuzione delle opere di adeguamento ovvero di ripristino dello stato *quo ante*, trattandosi di opere di minima entità e realizzabili anche in economia, non si ritiene congruo quantificarle mediante applicazione del prezzario DEI regionale a misura. Pertanto a seguito di una indagine condotta presso alcune ditte artigiane è stato quantificato in circa euro 4.000,00 il costo complessivo delle opere comprensivo degli oneri di discarica e dell'IVA. Complessivamente il costo delle regolarizzazioni edilizie è indicabile in euro 7.500,00 importo da decurtare dal valore di stima.

## 11. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** Immobile con destinazione d'uso per il quale non è necessaria la redazione dell'APE.

**GIUDIZIO:** APE non necessario.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È NECESSARIO L'APE	IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE NON DOTATO DI APE

**RACCOMANDAZIONI:** Nessuna.

## 12. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato le seguenti assunzioni:

- L'immobile è una cantina posta al piano S1 di un fabbricato residenziale situato in una zona centrale del territorio comunale di Grottaferrata, alla quale si accede da un ingresso pedonale ubivato in un corridoio comune dell'edificio di cui è porzione.
- Nell'immobile sono presenti difformità edilizie che debbono essere regolarizzate, anche mediante esecuzione di opere, con oneri a carico del'aggiudicatario.
- L'immobile, alla data del sopralluogo era in normale stato di manutenzione ed occupato da terzi senza titolo

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per stimare il valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che l'immobile sia venduto sul libero mercato nello stato di manutenzione rilevato alla data del sopralluogo, libero da persone e cose.

### CRITERIO DI VALUTAZIONE E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la stima del valore di mercato la dd&P ha adottato l'approccio del mercato utilizzando il procedimento comparativo. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*.

Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

Gli immobili con destinazione d'uso "cantina" non sono dotati di un loro specifico ed autonomo mercato di riferimento dal quale è possibile desumere un valore di vendita.

La dd&P ha condotto una indagine di mercato diretta per individuare recenti compravendite di cantine nella zona senza ottenere risultati mentre è stata condotta un'indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali che ha evidenziato che per immobili a destinazione magazzino, ubicati nella stessa zona viene richiesto (asking price) in fase di commercializzazione, un prezzo unitario medio di circa 735,00 euro/mq **(CFR. ALL04)**.

Per confronto la dd&P ha quindi utilizzato i valori di vendita unitari diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, riferiti ad abitazioni di tipo economico, opportunamente ridotto al 25% secondo i principi di omogeneizzazione indicati nel DPR 138/98.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO**

Per confronto la dd&P ha quindi utilizzato i valori di vendita unitari diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate, riferiti ad abitazioni di tipo economico, opportunamente ridotti al 25% secondo i principi di omogeneizzazione indicati nel DPR 138/98.

I dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provincia di Roma Comune di Grottaferrata Fascia/zona Centrale/Centro abitato (via Roma) per la zona catastale (Codice Zona B1 microzona 0) ove ricade l'immobile in oggetto di stima, e riferiti al 2° semestre 2021, che riportano i seguenti valori unitari di vendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario di mercato (euro/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.750	2.600

Pertanto il valore unitario di vendita, omogeneizzato, è compreso tra i 437,00 ed i 650,00 euro/mq.

Considerando che il valore unitario desunto da indagine di mercato su immobili posti in vendita è riferito a magazzini e non a cantine e che il medesimo prezzo è quello richiesto in

fase di commercializzazione e quindi soggetto a contrazione, la dd&p per stimare il valore di mercato ha adottato il valore massimo desunto dai valori OMI e pari a 650,00 euro/mq.

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (S \times Vu) - Cr$$

Dove:

**VM** = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

**S** = Superficie commerciale dell'immobile, espressa in mq

**Vu** = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

**Cr** = Sommatoria dei costi necessari alle regolarizzazioni edilizie

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato stimato (euro/mq)	Cr (euro)	Valore di mercato (euro)	Valore di mercato adottato (euro)
62,00	650,00	7.500,00	32.800,00	32.800,00

#### CONCLUSIONI

**La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato rilevato alla data del sopralluogo, in euro 32.800,00 (trentaduemilaottocento/00).**

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.

L'estensore della relazione

**Arch. Iliaria Schiaroli**



de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.

(il Direttore Tecnico)

**Arch. Fabia de Pinedo**