



**STUDIO TECNICO-TOPOGRAFICO**

**Geometra Filippo Cerasoli**

Piazza dei Caduti n° 9

67051 Avezzano (frazione Paterno)

Tel. e Fax 0863/599159

E-mail [filceras@tin.it](mailto:filceras@tin.it) Pec-mail [filippo.cerasoli@geopec.it](mailto:filippo.cerasoli@geopec.it)

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare r.g.e. n° 124/2015**

**promossa da Banca Nazionale del Lavoro spa  
contro il sig. Mattioni Massimo.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**UDIENZA DEL 31.05.2016**

Avezzano, 27 aprile 2016

f.to IL C.T.U.  
*Geom. Filippo Cerasoli*

## INDICE DEI CONTENUTI

Art. 1.0	Premessa.....	pag. 2
Art. 2.0	Quesiti proposti.....	pag. 3
Art. 3.0	Cronologia delle operazioni.....	pag. 3
Art. 4.0	Attività disposte dal Giudice.....	pag. 3
	• Raccolta dati ed accertamenti .....	pag. 3
	• Sopralluogo .....	pag. 4
	• Stesura della Relazione .....	pag. 4
	1. Tipologia .....	pag. 5
	2. Stato di possesso .....	pag. 7
	3. Provenienza .....	pag. 7
	4. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	pag. 7
	5. Conformità edilizio urbanistica.....	pag. 9
	6. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 11
	7. Valutazione del bene.....	pag. 11
	8. Formazione lotti per pubblicità .....	pag. 14
Art. 5.0	Appendici	
	5.1 ) Documentazione Fotografica ;	
	5.2 ) Stalcio planimetrico Scala 1:1000;	
	5.3 ) Copia planimetria catastale abitazione mod. BN, foglio n° 18 p.lla 434 sub 3;	
	5.4 ) Copia planimetria catastale locale di deposito mod. BN, foglio n° 18 p.lla 434 sub 1;	
	5.5 ) Visura catastale abitazione NCEU foglio n° 18 p.lla 434 sub 3	
	5.6 ) Visura catastale locale di deposito NCEU foglio n° 18 p.lla 434 sub 1	

- 5.7 ) Elaborato Planimetrico fabbricato NCEU foglio n° 18 p.lla 434;
- 5.8 ) Elenco Subalterni fabbricato NCEU foglio n° 18 p.lla 434 ;
- 5.9) Schede dell'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2015;
- 5.10 ) Atto di compravendita (Chiaramonti Maria Pia - Mattioni Massimo);
- 5.11 ) Copia Licenza edilizia prot. n° 96 del 06.09.1969
- 5.12 ) Copia Concessione edilizia in sanatoria prot. n° 1340/86/R del 05.10.1999

Art. 6.0      Allegati

- Verbale di Sopralluogo
- Specifica per la liquidazione delle competenze.

Art. 1.0- Premessa.

Il sottoscritto, Geom. Filippo Cerasoli, veniva convocato e nominato CTU il giorno 24 febbraio 2016, accettato l'incarico, veniva invitato a prestare il giuramento di rito, lo stesso giorno il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad acquisire il fascicolo inerente il procedimento di cui trattasi attraverso il portale dedicato e successivamente dava inizio alle operazioni peritali secondo la cronologia riportata al successivo articolo 3.0.

L'oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è l'esecuzione immobiliare, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro spa contro il sig. Mattioni Massimo, inerente gli immobili siti nel comune di Cappadocia (AQ), in Via Camporotondo n° 17, distinti al N.C.E.U.:

- al foglio n° 18 p.lla 434 sub 3 (abitazione) e
- al foglio n° 18 p.lla 434 sub 1 (magazzino).

Art. 2.0 - Quesiti proposti.

Il Giorno della convocazione, il Funzionario dott.ssa Franca Gennuso dispose che il sottoscritto CTU dovesse procedere alle attività descritte nel "Verbale di Giuramento dell'esperto". Le attività richieste sono state espletate e riportate nella sezione "Art. 4.0 Attività disposte dal Giudice".

Art. 3.0 – Cronologia delle operazioni.

Il sottoscritto C.T.U. procedeva nelle operazioni di rito secondo l'ordine di seguito riportato.

Preliminarmente esaminava da documentazione di cui al fascicolo d'ufficio, procedeva quindi ad assumere le prime informazioni ed a fare i primi riscontri e per meglio individuare gli immobili oggetto di causa, prima delle operazioni di sopralluogo, è stata effettuata una ricerca, all'Ufficio del Territorio (già UTE) di L'Aquila, acquisendo la documentazione presente, poi una ricerca all'ufficio Tecnico del comune di Cappadocia per verificare le corrispondenze interessate.

Art. 4.0 - Attività disposte dal Giudice.

• **RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI**

Dall'analisi completa dei fascicoli e dai dati raccolti durante le operazioni peritali si evince che i beni sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- **Abitazione**, sita nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub. 3**. Ha categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di classe quinta, consistenza catastale pari a 5 (cinque) vani, una rendita catastale pari ad € 451,90 ed è intestata al Sig. **Mattioni Massimo**, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni (**App. 5.5**).
- **Magazzino**, sito nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinto al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 1**. Ha categoria C/2 (Magazzini e Locali di deposito)

di classe 3 (terza), consistenza di mq. 100 (cento), superficie catastale mq. 105 (centocinque) una rendita catastale pari ad €160,10 ed è intestato al Sig. **Mattioni Massimo**, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni (**App. 5.4**).

- **SOPRALLUOGO**

Con lettera raccomandata A.R. n° 13699079549-6, spedita dal CTU, dall'Ufficio Postale di Paterno di Avezzano il giorno 07 aprile 2016, inviata al sig. Mattioni Massimo in qualità di esecutato, e con comunicazione PEC all'avv.to Carlo Maccallini, legale di parte attrice Banca Nazionale del Lavoro spa , ai quali lo scrivente comunicava, che il giorno 16 aprile 2016 alle ore 10.00 in Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 3 e sub 1**, avrebbe effettuato il sopralluogo e tutte le operazioni ritenute necessarie. Il sig. Mattioni ricevuta la lettera Raccomandata AR comunicava al CTU l'impossibilità di essere, per il giorno fissato, sul luogo oggetto di causa, proponendo la data del 24 aprile alle ore 10,00 per il sopralluogo, proposta accettata dal CTU.

Il giorno fissato per il suddetto sopralluogo, in Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, nelle unità immobiliari distinte al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 3 e sub 1** si è proceduto a fare la ricognizione dello stato dei luoghi, un rilievo fotografico ed i relativi rilievi metrici necessari alla definitiva stesura della relazione peritale, verificando nel contempo la congruenza delle piante catastali, con lo stato dei luoghi.

- **RELAZIONE**

Cappadocia sorge a 1037 m s.l.m. nel cuore dell'Appennino centrale sul versante nord-orientale dei Monti Simbruini, nella valle di Nerfa. Le prime attestazioni storiche note dell'abitato, risalgono al 1188 quando, nella Bolla del 31 maggio, papa Clemente III elenca al vescovo Eliano tutte le chiese di pertinenza della Diocesi dei Marsi. Il paese, che gode di una felice posizione geografica, offre

svariate possibilità di escursioni, ha importanti attrattive sia turistiche che naturalistiche. Cappadocia gode di tutti i servizi che una moderna cittadina turistica mette a disposizione agli abitanti.

## **I ) La Tipologia**

**L’Abitazione**, (foto n° 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12), sita nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al **N.C.E.U.**, **al foglio n° 18 p.lla 434 sub. 3, (App. n° 5.3)** è confinante con vano scala, distacchi per più lati, salvo altri, come descritto nell’atto di compravendita **(App. 5.13)** .

L’abitazione edificata, nell’impianto originale negli anni settanta a seguito di licenza edilizia prot. n° 96 del 06.09.1969 **(App. 5.11)** rilasciata dal comune di Cappadocia è stata variata abusivamente negli anni ottanta. A seguito di istanza di condono edilizio presentata in data 22.04.1986, il comune di Cappadocia ha rilasciato la **concessione edilizia in sanatoria** prot. n° 1340/86/R in data 05.10.1999 **(App. 5.12, 5.4)**.

Il fabbricato contenente l’unità in oggetto, è realizzato con struttura in cls armato con telai incastrati su fondazioni di tipo continuo a travi rovesce che collegano i pilasti a formare un reticolo, ha accesso principale da Via Canporotondo al civico 17 ed ha accesso carrabile al magazzino ed alle corti esclusive e comuni, da Via Puzzella.

Dal controllo metrico effettuato “in loco” con quanto presente nella planimetria catastale, l’abitazione in oggetto presenta i seguenti dati metrici:

Vani principali	(Cucina, Camere, Stanze, ecc.)	n° 4
Accessori diretti	(bagni, W.C.)	n° 1
	( Ingressi, corridoi, ripostigli)	n° 1
Dipendenze ad uso esclusivo ( balconi e terrazzi)		n° 4

**superficie catastale di mq. 105.00 e superficie lorda catastale di mq. 110.00**

L’unità immobiliare in oggetto, dislocata al piano primo del fabbricato che la contiene, ad oggi si presenta completa ed agibile in ogni sua parte. L’abitazione è dotata di impianti tecnologici quali, l’impianto idrico allacciato all’acquedotto comunale, l’impianto elettrico, allacciato alla rete Enel e il

riscaldamento e la produzione di acqua calda sono garantiti da un impianto di tipo autonomo a gpl collegato al relativo serbatoio posizionato nell'area di corte. La trasmissione del calore è realizzata mediante conduttori in rame e diffusori (termosifoni) in alluminio verniciato, inoltre l'appartamento ha un allaccio, non utilizzato, alla rete gas cittadina. Nel locale cucina è presente un caminetto a legna. Lo smaltimento di acque reflue avviene attraverso l'impianto fognante collegato alla rete comunale passante per via Puzzella.

I pavimenti, sono realizzati con mattonelle in ceramica, gli infissi sono realizzati in alluminio con vetrocamera. Gli intonaci interni ed esterni sono del tipo "civile liscio" con pittura muraria, è presente inoltre un parziale rivestimento esterno di mattoni in laterizio (cortina). E' presente al piano interrato del vano scale (comune) un serbatoio di accumulo acqua ed i relativi contatori.

**Si è riscontrata una differenza tra la planimetria catastale in atti e quanto presente in loco, tale differenza si estrinseca nella mancanza, nella planimetria catastale, del balcone affacciante su Via Camporotondo.**

**Il Magazzino, (foto n° 2, 3, 4, 5 e 6) sito nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 1., è confinante con vano scala, terrapieno per più lati, salvo altri come descritto nell'atto di compravendita (App. 5.13).**

Dal controllo metrico effettuato "in loco", si è verificata la coerenza con la planimetria catastale.

Il Magazzino presenta i seguenti dati metrici:

sup. utile catastale mq. 100 e **superficie lorda di mq. 115.00**

Il locale in oggetto, costruito negli anni settanta a seguito di licenza edilizia prot. n° 96 del 06.09.1969 (App. 5.11) rilasciata dal comune di Cappadocia, non ha subito variazioni fino ad oggi.

Si presenta completo nella struttura e nelle tamponature, le facciate esterne ed interne sono prive di intonaci, internamente mancano massetti e pavimenti in genere, il calpestio del magazzino è garantito dal terreno di riempimento delle travi di fondazione, sono presenti infissi in ferro come è presente una porta in ferro per l'accesso carrabile da via Puzzella (foto n° 2), non esistono impianti tecnologici e pareti divisorie tra il vano scala condominiale e il locale magazzino di proprietà

Mattioni (foto n° 5). Nella parete interrata “lato” Via Camporotondo, sono presenti importanti fenomeni di infiltrazioni di umidità (**foto n° 6**).

## **II ) Lo Stato di Possesso**

- Sia l'abitazione che il magazzino sono **in uso esclusivo al Sig. Mattioni Massimo**, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di **proprietaria per 1/1** in regime di separazione dei beni.

## **III ) la Provenienza.**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare pervengono alla attuale ditta catastale, **Mattioni Massimo** dalla sig.ra Chiaramonti Maria Pia per atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Guerritore con sede a Roma rep. n° 8411, del 29/01/2007 trascritto presso la conservatoria dei registri Immobiliari di L'Aquila il 02.02.2007 ai nn. 2912 registro generale e 1893 del registro particolare.

Alla Sig.ra Chiaramonti Maria Pia nata a Roma il 17.09.1940, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Cappadocia, alla via Camporotondo n° 17, distinte al NCEU al fg. 18 p.lla 434 sub3 e sub 1, è pervenuta dal sig. Chiaramonti Uliviero, nato a Castel S.Niccolò il 16.05.1916, deceduto in data 27.06.1999, in virtù di denuncia di successione n° 83/686 dell'ufficio del registro di Avezzano del 5.10.1999, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila il 29.02.2000 ai numeri 3113 reg. gen. e 2344 del reg. particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Fabrizio Guerritore del 29.01.2007 rep. n° 8411, trascritta presso la stessa conservatoria il 2.02.2007 ai numeri 2913 reg. gen e 1894 del reg. particolare. Eredità devoluta a favore della figlia adottiva.

Al sig. Chiaramonti Uliviero, il terreno in Cappadocia, NCT fg. 18 p.lla 129/b di mq 318, è pervenuto da Comune di Cappadocia, con atto di compravendita del segretario Comunale del 14.09.1961 rep. n° 402, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila il 9.11.1961 ai numeri 13479 del reg. gen. e 12682 del reg. Particolare.

## **IV ) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**



**A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

Vista la mancanza nella planimetria catastale del balcone affacciante su Via Camporotondo ed avente accesso dal locale ingresso della stessa abitazione, necessita per la coerenza catastale di una pratica di variazione catastale (Docfa) per la regolarizzazione della planimetria catastale stessa, il costo per effettuare tale variazione è pari a 500 euro.

**B) Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare**

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 2914 registro particolare n. 566 del 2/2/2007 di euro 303.000,00 a favore Banca Ucb S.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 09464450155, domicilio ipotecario eletto in Milano, Via G. Fara n. 39, contro Mattioni Massimo nato a Roma il 2/7/1962 in regime di separazione di beni e in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, Proietti Patrizia nata a Roma il 26/1/1964, in virtù di atto per notar Fabrizio Guerritore di Roma del 29/1/2007 repertorio n. 8412.

Mutuo di euro 202.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cappadocia, alla Via Camporotondo n. 17, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 434 sub. 3 natura A2 di 5 vani e particelle 434 sub. 1 natura C2 – magazzini e locali di deposito di mq 100.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobile registro generale n. 16685 registro particolare n. 13201 del 26/11/2015 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, contro Mattioni Massimo nato a Roma il 2/7/1962, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Avezzano dell'11/11/2015 repertorio n. 2150/2015.

Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cappadocia, alla Via Camporotondo n. 17, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 434 sub. 3 natura A2 di 5 vani intero 2 al piano 1 e partricella 434 sub. 1 natura C2 – magazzini e locali di deposito di mq. 100 al piano S1

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione, delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono così distinti:

- a) Per la cancellazione delle Trascrizioni = 294,00 €/cad
- b) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie = 35,00 €/cad
- c) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali:
  - 0,50% della somma iscritta (con un minimo di €200,00);
  - €59,00 per bolli;
  - €35,00 per tasse ipotecarie.

In relazione alle formalità da cancellare:

- a) Per la cancellazione di n. 1 trascrizione si ha il seguente costo: n. 1 x 294,00 €/cad. = €294,00;
- b) Per la cancellazione di una iscrizione volontaria si ha il seguente costo: n. x 35,00 €/cad = €35,00;
- c) Per la cancellazione dell'Iscrizione Giudiziale
  - 0,50% della somma iscritta pari a 303.000,00 € = 1515,00 €
  - per bolli: €59,00
  - per tasse ipotecarie: €35,00

Totale costo cancellazione iscrizione giudiziale = 1.515,00 + 59,00 + 35,00 = €1609,00;

**Totale complessivo del costo per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni volontarie e giudiziali:** €(294,00 + 35,00 + 1609,00 = **€1938,00** (diconsi euro millenovecentotrentotto,00).

#### **V ) Conformità edilizio urbanistica**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cappadocia, le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare **sono sprovviste di certificati di agibilità/abitabilità** ma la loro edificazione è stata eseguita a seguito di licenza edilizia prot. n° 96 del 06.09.1969 (**App. 5.11**) rilasciata dal comune di Cappadocia ed a seguito di istanza di condono edilizio presentata in data 22.04.1986 il Comune di Cappadocia ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria prot. n° 1340/86/R in data 05.10.1999 (**App. 5.12**).

Secondo la Cassazione civile , sez. II, sentenza del 29.08.2011 n° 17707, la vendita di un immobile destinato ad uso abitativo, ma sprovvisto del certificato di abitabilità determina la carenza di un requisito essenziale del contratto, per cui, in favore dell'acquirente scatta il diritto al risarcimento danni". L'orientamento giurisprudenziale secondo cui la vendita di immobile destinato ad abitazione, senza certificato di abitabilità, incidendo sull'attitudine del bene venduto ad assolvere la sua funzione economico-sociale, si risolve nella mancanza di un requisito giuridico essenziale ai fine del legittimo godimento del bene e della sua commerciabilità e, configurando un'ipotesi di vendita di "aliud pro alio", legittima l'acquirente a domandare il risarcimento dei danni, per la ridotta commerciabilità del bene, è ribadito anche dalle sentenze della Cassazione n. 2729 del 2002 e n. 1701 del 2009. La Cassazione ha precisato che un immobile senza abitabilità, può essere commercializzato, a patto che l'acquirente sappia che il certificato manca e accetti questo fatto per iscritto a mezzo clausola specifica inserita nel rogito. Se c'è accordo per iscritto tra le parti e l'appartamento può essere abitato, non ci si può poi rifare in nessun caso sul venditore per le spese da sostenere per il condono o la messa a norma dell'edificio. Se la mancanza del certificato di abitabilità è stata nascosta e si tratta quindi di un immobile abusivo, in questo caso l'acquirente ha il diritto di recedere dal contratto oppure ottenere una consistente riduzione del prezzo, come prevede l'articolo 1489 del Codice Civile.

Da cui :

- **L'Abitazione**, sita nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al N.C.E.U., **al foglio n° 18 p.la 434 sub 3 e sub 3;**
- **Il Magazzino**, sito nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al N.C.E.U., **al foglio n° 18 p.la 434 sub 3 e sub 1;**

**hanno tutti i requisiti Giuridici, Urbanistici e Catastali (previa variazione) per essere liberamente vendute.**

#### **VI ) Altre informazioni per l'acquirente**

Non risultano allo scrivente altre informazioni per l'acquirente.

## **VII ) la valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima.**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie espressa in mq ed il principio adottato in merito alle misurazioni degli ambienti è quello riferito al DPR 23.03.1998 n° 138.

Per attribuire agli immobili oggetto dell'esecuzione, il più probabile valore di mercato come espressamente richiesto dal p.to VII, sono stati adottati i risultati:

- dei rilevamenti di documentazioni ufficiali fatti dal “borsino immobiliare” e soprattutto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento al periodo “ secondo semestre 20015” (**App. 5.9**),
- dell'indagine di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione in libera trattativa di compravendita;
- della contingente situazione del mercato immobiliare, inerente la domanda e l'offerta, con particolare riguardo alla dinamica recessiva del mercato edilizio ed al ridotto volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.
- di esperienze personali nel settore.

Inoltre, per la valutazioni stesse, è stato tenuto conto oltre all'utilizzo degli indici e parametri precedentemente illustrati, di coefficienti correttori quali:

- determinazione della regolarità urbanistica e catastale
- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento e di parcheggio;
- epoca di costruzione del fabbricato;
- qualità, stato di manutenzione e conservazione delle parti interne ed esterne delle unità interessate;
- regolarità della distribuzione planimetrica degli ambienti delle unità immobiliari, osservata nelle planimetrie catastali;

- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici graficamente rilevati (dimensioni degli ambienti, superfici utili e lorde, dimensioni, presenza dei balconi, ecc...);
- esposizione panoramica ed utilizzazione a fini turistico-ricettivi;
- Possibilità di trasformazione urbanistica.

Il processo logico-estimativo ha portato all'attribuzione di un valore dei beni oggetto di stima determinato sulla scorta della seguente relazione:

$$\mathbf{V_{mercato}} = (\mathbf{SVi} / \mathbf{SSi}) \times \mathbf{Sc} \times \mathbf{Sic}$$

dove:

**Vmercato** = più probabile valore del bene oggetto di valutazione espresso in euro;

**SVi** = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili a quello da stimare, in condizioni di ordinarietà, espresso in euro;

**SSVi** = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espresso in mq.;

**SSi** = sommatoria delle superfici dei beni simili considerati nella stima, espressa in mq.;

**Sc** = superficie del bene da stimare, espressa in mq.

**Sic** = sommatoria indici di correzione (valore da 0 a 1).

La destinazione d'uso dei locali ed i relativi conteggi sono desunti e controllati al momento del sopralluogo, dagli elaborati grafici presentati in catasto nei modelli di "Classamento della proprietà immobiliare urbana" evasi con il prot. n° 44.1/1994 del 11/11/1994.

indicando un valore unitario di base

$$\mathbf{V_{mercato}} = (\mathbf{SVi} \times \mathbf{SVi}) / \mathbf{SSi} \times \mathbf{Sc} \times \mathbf{Sic}$$

pari a :

- 1000,00 €/mq. per l'abitazione
- 450,00 €/mq. per il magazzino.

La valutazione avviene attraverso il calcolo della superficie omogeneizzata moltiplicata per i valori unitari relativi alla tipologie presenti:

- **Abitazione**, sita nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub. 3**. Ha categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di classe quinta, consistenza catastale pari a 5 (cinque) vani, una rendita catastale pari ad € 451,90 ed è intestata al Sig. **Mattioni Massimo**, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni.

- Abitazione sup. lorda mq. = 105.00
- Pertinenze di ornamento sup. lorda mq.= 15.00 sup. omog. mq.= 5.00

per una superficie totale omogeneizzata pari a mq. 110.00

Valore Abitazione (sup. omog. X valore unit.) = (110.00 x 1000,00)= €110.000,00

Valore Abitazione **Euro 110.000,00 (diconsi centodiecimila,00).**

- **Magazzino**, sito nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinto al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 1**. Ha categoria C/2 (Magazzini e Locali di deposito) di classe 3 (terza), consistenza di mq. 100 (cento), superficie catastale mq. 105 (centocinque) una rendita catastale pari ad €160,10 ed è intestato al Sig. **Mattioni Massimo**, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di **proprietario per 1/1** in regime di separazione dei beni.

- Magazzino al Piano sottostrada sup. utile mq. 100,00
- sup. lorda mq. 115,00

per una superficie totale omogeneizzata pari a mq. 115,00

Valore Magazzino (sup. omog. X valore unit.) = (115 x 450)= €51.750,00

Valore Magazzino **Euro 51.750,00 (diconsi cinquantunomilasettecentocinquanta,00).**

### **VIII) Formazione lotti per pubblicità.**

Lo scrivente, viste le peculiarità intrinseche dei beni, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti:

**Lotto n° 1**

- **Abitazione**, sita nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinta al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub. 3**. Ha categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di classe quinta, consistenza catastale pari a 5 (cinque) vani, una rendita catastale pari ad € 451,90 ed un valore di stima pari ad Euro 110.000,00.

**Il bene costituente il lotto n° 1 è catastalmente intestato al Sig. Mattioni Massimo, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni ed ha un Valore di stima pari ad euro 110.000,00 (diconsi centodiecimila,00).**

**Lotto n° 2**

- **Magazzino**, sito nel comune di Cappadocia, in Via Camporotondo n° 17, distinto al **N.C.E.U., al foglio n° 18 p.lla 434 sub 1**. Ha categoria C/2 (Magazzini e Locali di deposito) di classe 3 (terza), consistenza di mq. 100 (cento), superficie catastale mq. 105 (centocinque) una rendita catastale pari ad € 160,10 ed un valore di stima pari ad Euro 51.750,00 (diconsi cinquantunomilasettecentocinquanta,00).

**Il bene costituente il lotto n° 2 è catastalmente intestato al Sig. Mattioni Massimo, nato a Roma (RM) il 02/07/1962 cod.fis MTTMSM62L02H501D in qualità di proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni ed ha un Valore di stima pari ad euro 51.750,00 (diconsi cinquantunomilasettecentocinquanta,00).**

Avendo espletato il mandato conferitomi, chiudo la presente relazione.

Avezzano 27 aprile 2016

Il C.T.U.

*f.to Geom. Filippo Cerasoli*