

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 73/2013 G.E. dott.ssa Paola Romana Lodolini**

contro:



promossa da: **MPS Gestione Crediti Banca Spa**

CONSULENZA TECNICA

Arch. Antonio Di Giulio Cesare



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 73/2013 G.E. dott.ssa Paola Romana Lodolini**

contro:

promossa da:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Arch. Di Giulio Cesare Antonio,

con studio in Anguillara Sabazia (Rm) in Via Pisa n. 2

in data 19/06/2014 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 effettuato 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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 dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie ( calpestabile) in mq. , confine e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.



- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano,interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda, ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46,comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47;
- 7) 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso,alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione 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;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) 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;
- 12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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);

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1) **1° QUESITO** 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 effettuato 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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 dell'Amministrazione competente della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti);

Si attesta 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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ( vedi ALLEGATO N. 08 ) ;



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sull'immobile:

Nei fascicoli di parte acquisiti, sono già riportati gli elenchi delle trascrizioni e iscrizioni di pignoramento oggetto di causa.

Le ulteriori ricerche non hanno evidenziato variazioni rispetto a quanto riportato agli atti ( vedi ALLEGATO N. 08 ).

**2° QUESITO** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e esterne, superficie ( calpestabile) in mq. , confine e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un locale commerciale che si trova in:

• Comune : Canale Monterano (Rm)

• Via Monteverginio, 24

• Piano: Seminterrato

ed è così composto:

• Locale destinato alla vendita e servizio igienico

Calcolo della Superficie calpestabile:

Locale destinato alla vendita	mq 333,40
Bagno	mq 3,60
<b>Superficie calpestabile del locale</b>	<b>mq 337,00</b>
rampa e corte di ingresso mq 110 x 0,10	mq 11,00
<b>Superficie totale calpestabile</b>	<b>mq 348,00</b>

L'immobile, oggetto di pignoramento, è un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, con accesso da Via Monteverginio n. 24, distinto al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Canale Monterano (Rm), al Foglio 18, particella 39, sub 10, categoria C/1, classe 2, rendita catastale € 5.048,72, composto da locale destinato alla vendita, bagno, confinante con Via Monteverginio, corte condominiale per tre lati, vano scale, e centrale termica condominiale salvo altri (come indicato nell'atto di compravendita, a Rogito del Dott. Vincenzo Ferrara notaio in Roma con studio in Via Monte Zebio 30 , Repertorio N. 14397 del 17/04/2008, trascritto con formalità 13281 in data 21/04/2008 (Vedi ALLEGATO N. 09 ).

( Certificazione Catastale del 01/02/2015 Visura n. T 11725 ) Vedi ALLEGATO N. 07

La zona in cui è inserito l'immobile è centrale con presenza di servizi sia privati che pubblici quali scuole, esercizi commerciali, ecc.. e prossima alle fermate del servizio di trasporto urbano, in Via Monteverginio.



Il fabbricato condominiale del quale è parte il locale commerciale pignorato si presenta complessivamente in uno stato di mediocre conservazione, per quanto riguarda le pareti perimetrali ed i parapetti dei balconi rifinite ad intonaco civile.

Per quanto riguarda il locale commerciale pignorato risulta normale lo stato di conservazione degli infissi esterni in metallo verniciato, del pavimento in piastrelle di monocottura ceramica e dei rivestimenti delle pareti del bagno.

Per gli impianti elettrico e termoidraulico non sono stati esibite le dichiarazioni di conformità rilasciate dai tecnici installatori.

**3° QUESITO** 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;

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento :

**4° QUESITO** 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;

Dalla verifica effettuata non sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi, come rappresentati nella DIA N. 6/07 del 24.01.2007 Prot.. N. 464. ( Vedi ALLEGATO N. 10), e la planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. del Comune di Canale Monterano (Rm) ( Vedi ALLEGATO N. 06).

**5° QUESITO** indica l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canale Monterano (Rm) si è potuto accertare che gli strumenti urbanistici approvati, alla Tav. 15/B - **Zonizzazione** - Zona Territoriale Omogenea di tipo **B - Completamento** - Sottozona B1 Completamento satura, con I.F.F. 1,20 mc/mq Art. 15 comma 1 delle N.T.A. – Zona soggetta a vincolo idrogeologico per il quale il Comune ha rilasciato il relativo Nulla Osta in data 6.02.2007 con prot. 756 - ( Vedi ALLEGATO N. 13);

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P. T. P.R.) alla Tav. A “Paesaggi” classifica l'area all'interno della quale è inserito l'immobile “Sistema del Paesaggio degli Insedimenti Urbani” e alla Tav. B “ Beni Paesaggistici” – Aree Urbanizzate - ( Vedi ALLEGATO N. 13 );

**6° QUESITO** 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 in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47;

Il fabbricato del quale fa parte il locale commerciale oggetto del pignoramento è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative :Nulla Osta **del 24 /3/1973**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Canale Monterano e successivi atti autorizzativi rilasciati in data 28.8.1974, 28. 12. 1974 e **D.I.A. N. 6/07 del 24.01.2007 Prot.. N. 464.** ( Vedi ALLEGATO N. 10)

Il fabbricato di cui sopra risulta altresì provvisto del Collaudo Statico vistato dal Genio Civile di Roma con Protocollo N.2.343 in data 18.12.1974 redatto dall'Ing. Ferdinando Laruffa e allegato al Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Canale M. in data 15.02.1975 ( Vedi ALLEGATO N. 11 ).

Dalla comparazione tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi edilizi suddetti e lo stato di fatto, si è riscontrato che il locale, così come indicato nella planimetria catastale, risulta conforme.



**7° QUESITO** 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 e alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile può essere venduto in unico lotto.

**8° QUESITO** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L' immobile è pignorato per intero e quindi esso non è divisibile in natura poiché trattasi di un' unica unità immobiliare.

**9° QUESITO** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione 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;

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

**10° QUESITO** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non è interessato dai termini del presente quesito.

**11° QUESITO** 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;

sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; è stata accertata la non esistenza di vincoli di natura condominiale. Per quanto riguarda, invece, gli oneri condominiali, da parte del Capo Scala Sig. Carpentini Rolando, è stato riferito che non vi è alcuna situazione debitoria della parte esecutata nei confronti del Condominio, **e che nella seduta del 5.8.2014 l'assemblea condominiale ha deliberato dei lavori di manutenzione straordinari di rifacimento e riparazione del tetto condominiale e di eliminazione di infiltrazioni** ( Vedi ALLEGATO N. 03 ) . . **Per detti lavori è stato stimato un costo di circa Euro 7.000,00 dei quali, in ragione dei 120 millesimi assegnati all'immobile pignorato secondo le tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio Euro 840.00 risulteranno, a lavori eseguiti, a carico del proprietario dell'immobile pignorato.** ( Vedi ALLEGATO N. 03 );

non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

**12° QUESITO** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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);



## CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore del fabbricato in esame, si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo tra due criteri di stima di cui il primo per via analitica e il secondo per via sintetica.

- per via analitica si è scelto il metodo di capitalizzazione del reddito netto che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato per fabbricati simili, a cui vanno detratte le spese;
- per via sintetica si è scelto il metodo che determina il valore di un immobile moltiplicando il prezzo di mercato di nuovi fabbricati per specifici coefficienti di riduzione o maggiorazione.

## STIMA PER VIA ANALITICA

### Stima per Comparazione indiretta: calcolo del saggio di capitalizzazione

Il procedimento di stima consiste nelle seguenti fasi:

- Determinazione del reddito netto (Rn)
- Scelta di saggio di capitalizzazione ( r ) e risoluzione della formula  $V = Rn/r$ ;
- Eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.
- Determinazione del reddito netto (Rn)  $Rn = \text{Reddito lordo} - \text{Spese}$
- Calcolo del reddito lordo (R1)

Il reddito lordo, che si identifica nel canone di locazione annuo, è stato calcolato dal sottoscritto CTU sulla base di un canone mensile di **€ 3,50** al mq. di superficie utile, considerando che il locale è seminterrato e i valori indicati dall'OMI, riferiti al primo semestre 2014, per il Comune di Oriolo Romano (Vt), confinante con Canale Monterano (per il quale i valori non sono disponibili), di pari numero di residenti, e con un mercato immobiliare più dinamico, oscillano da un minimo di € 3,80 a un massimo di € 8,40 al mq di superficie netta.

Al fine di ottenere una stima complessiva dell'immobile più congrua possibile con la realtà di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a rilevare la superficie netta dell'immobile, e assumendo come parametro il valore unitario sopra indicato ( Vedi ALLEGATO 12 ) .



Calcolo della Superficie utile:

Superficie utile (Su):

Locale destinato alla vendita	mq 333,40
Bagno	mq 3,60
<b>Superficie utile del locale</b>	<b>mq 337,00</b>

**Totale superficie utile complessiva : mq 333,40 + 3,60 = mq 337,00**

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie dell'alloggio, viene così determinato:

R1 = Canone annuo posticipato

Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185;

Ca = Cm x 12,185;

Cm = mq 337,00 x € 3,50/mq ; Cm = € 1.179,50 ;

Ca = 1.179,50 x 12,185 ; Ca = € 14.372,20 arrotondato € 14.500,00

Pertanto, essendo Ca = R1; R1 = € 14.500,00

Calcolo delle spese (S)

Le spese che il C.T.U. considera per le detrazioni sono le seguenti:

manutenzione, servizi, sfitti, assicurazione, ammortamento, imposte e tasse.

In riferimento ad una ricerca e conteggio, si ritiene che nel caso specifico, la sommatoria delle predette spese, in riferimento alla vetustà dell'immobile, può considerarsi, in percentuale del reddito lordo, pari al 25 % così ripartita:

Spese di manutenzione 6 %

Spese di servizi 4 %

Spese di improduttività 4 %

Spese di assicurazione 0.5%

Spese per ammortamento 0.5%

Spese di imposte e interessi per anticipazioni 10 %

Le spese si identificano, pertanto, nell'aliquota percentuale del 25 % di R1;

quindi,  $S = R1 \times 25\%$  ;  $S = 14.500,00 \times 25\%$  ;  $S = € 3.625,00$ .

Poiché, per quando detto,  $Rn = R1 - S$ , risulta che :  $Rn = 14.500,00 - 3.625,00$  ;

**Rn = € 10.875,00**

### **Scelta del saggio e risoluzione della formula di capitalizzazione.**

Per investimenti di capitali per beni immobiliari (fabbricati) nei centri di limitata dimensione il saggio di capitalizzazione oscilla dal 2,00 % al 6,00 %. Per la stima dell'immobile, in considerazione delle caratteristiche urbane e demografiche del Comune di Canale Monterano (Rm) si è applicato un saggio intermedio del 5,00 %. Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente secondo le caratteristiche del bene da stimare riportate nella seguente tabella:



Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$
	12)	Età dell'edificio.	$\pm 0,10 \%$
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	$\pm 0,06 \%$
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	$\pm 0,04 \%$

*Vediamo ora di analizzare in dettaglio le diverse voci.*



1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
----	--	---------------

*Questo punto va analizzato considerando separatamente le due voci che lo compongono e alle quali è stata attribuita diversa valenza:*

*1a) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. + 0,15 %*

*Il valore massimo - 0,15 % è stato assegnato agli immobili ubicati lungo le vie e le piazze principali del centro urbano, facendo decrescere progressivamente tale coefficiente all'aumentare della distanza dalle stesse, fino al valore minimo + 0,15 %.*

<b>Distanza da una via o piazza principale:</b>	
meno di 100 metri	- 0,15 %

*1b) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.  $\pm 0,07 \%$*

<b>Vie non servite dagli autobus pubblici:</b>	
Presente una sola linea:	- 0,03 %

La somma algebrica dei risultati delle due voci restituisce il seguente valore al punto 1) :

1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,18 %
----	---	----------

2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
----	---	---------------

L'attribuzione del giudizio avviene indicando quali fra le attrezzature collettive di seguito suggerite sono localizzate nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima.

Partendo dal giudizio più sfavorevole (+ 0,28 %), corrispondente alla totale assenza di attrezzature



collettive, si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole ( - 0,28 %).

Tabella di riferimento		Attribuzione del giudizio	
▪ Scuole dell'obbligo	-0,05 %	▪ Scuole dell'obbligo	-0,05 %
▪ Istituti superiori	-0,05 %	▪ Istituti superiori	-0,00 %
▪ Facoltà universitarie	-0,05 %	▪ Facoltà universitarie	-0,00 %
▪ Mensa universitaria	-0,03 %	▪ Mensa universitaria	-0,00 %
▪ Uffici postali	-0,03 %	▪ Uffici postali	-0,03 %
▪ Impianti sportivi	-0,03 %	▪ Impianti sportivi	-0,03 %
▪ Strutture sanitarie	-0,04 %	▪ Strutture sanitarie	-0,00 %
▪ Luoghi di culto	-0,03 %	▪ Luoghi di culto	<b>-0,03 %</b>
▪ Supermercati	-0,04 %	▪ Mercato settimanale	<b>-0,04%</b>
▪ Grandi magazzini	-0,03 %	▪ Grandi magazzini	-0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 2) :

2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	- 0,19 %
----	---	----------

3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,19 %
----	---	----------

*Alle tre singole voci è stata attribuita la medesima valenza e l'intervallo è stato suddiviso in tre sotto-intervalli da ± 0,06 %.*

*Le considerazioni ovviamente non riguardano la singola unità immobiliare, ma l'intera zona nella quale questa è localizzata. E' stata così individuata la seguente zona:*



<b>Zona urbana di appartenenza:</b>
Zona censuaria : 1

La tabella seguente riporta il giudizio in base alla zona di appartenenza dell'immobile:

Zona di appartenenza dell'immobile	Qualificazione ambiente esterno	Idoneità insediativa	Previsioni di pegg./migl. ambientali
Zona censuaria : 1	Mediocre	Scarso	Mediocre

I giudizi, relativi alla previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali, sono stati desunti tenendo conto delle previsioni del nuovo piano regolatore generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Delibera n.259 del 04/02/1997 .

Si riportano ora le tre voci nelle quali è stato suddiviso il terzo punto e i coefficienti assegnati :

<b>Qualificazione dell'ambiente esterno:</b>	
Sufficiente	+ 0,00 %

<b>Idoneità insediativa:</b>	
Sufficiente	+ 0,00 %

<b>Previsioni di miglioramenti ambientali:</b>	
Sufficiente	+ 0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 3) :

3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	+ 0,00 %
----	---	----------



4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %
----	---	----------

*Anche in questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico, i giudizi risultano inversamente proporzionali alla centralità dell'area.*

*Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame e non il verde condominiale.*

*Il punto quattro è stato diviso in due voci aventi la medesima valenza:*

<b>Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:</b>	
Scarso	+ 0,04 %
Mediocre	+ 0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

<b>Giudizio sulla presenza di verde pubblico:</b>	
Scarso	+0,04 %
Mediocre	+0,02 %
Sufficiente	0,00 %
Buono	-0,02 %
Ottimo	-0,04 %

<b>Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:</b>	
Sufficiente	+ 0,00 %

<b>Giudizio sulla presenza di verde pubblico:</b>	
Sufficiente	+ 0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 4) :



4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	0,00 %
----	---	--------

5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
----	--	----------

Nella maggior parte dei casi il valore del coefficiente risulta inversamente proporzionale alla centralità dell'immobile.

Si è quindi assegnato un giudizio sufficiente nei casi in cui la possibilità di parcheggio esiste nell'arco dell'intera giornata; un giudizio mediocre nei casi in cui tale possibilità diminuisca in alcune fasce orarie, scarso qualora venga a mancare del tutto.

Si assegneranno invece giudizi buoni o ottimi al crescere della maggiore facilità di parcheggio nelle immediate vicinanze dell'immobile.

<b>Disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio:</b>	
Buono	- 0,03 %

da cui

5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	- 0,03 %
----	--	----------

6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
----	----------------------------------	----------

La panoramicità di un immobile è stata valutata attribuendo un giudizio sufficiente all'area mediocritas, e i restanti giudizi per raffronto con questo:

<b>Caratteristiche di panoramicità:</b>	
Sufficiente	0,00 %



Da cui:

6)	Caratteristiche di panoramicità.	0,00 %
----	----------------------------------	--------

7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %
----	--	----------

Attribuendo valori equipollenti al contributo relativo alla prospicienza e quello relativo alla luminosità, si è suddiviso l'intervallo in due sotto-intervalli aventi il medesimo campo di variazione:

<b>Caratteristiche di prospicienza:</b>	
Scarsa	+0,10 %
Insufficiente	+0,05 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,05 %
Ottima	-0,10 %

<b>Caratteristiche di luminosità:</b>	
Scarsa	+0,10 %
Insufficiente	+0,05 %
Sufficiente	0,00 %
Buona	-0,05 %
Ottima	-0,10 %

<b>Caratteristiche di prospicienza:</b>	
Sufficiente	0,00 %

<b>Caratteristiche di luminosità:</b>	
Sufficiente	0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 7) :

7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	0,00 %
----	--	--------

8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
----	-----------------------------------	----------



Sono state individuate cinque classi di quote rispetto al piano stradale, facendo corrispondere a ciascuna un preciso coefficiente correttivo.

<b>Quota rispetto al piano stradale:</b>	
Piano terra	+0,08 %
Primo piano	+0,04 %
Piano intermedio	0,00 %
Ultimo piano	-0,04 %
Piano attico	-0,08 %

Nel caso specifico:

<b>Quota rispetto al piano stradale:</b>	
Piano seminterrato	+ 0,08 %

Da cui:

8)	Quota rispetto al piano stradale.	+ 0,08 %
----	-----------------------------------	----------

9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
----	--	----------

*Questo coefficiente valuta la superficie complessiva dei locali accessori quali scantinati, ripostigli, stenditoi, balconi, terrazze e verande, in funzione della superficie commerciale dell'immobile:*

$\sum$ Sup. accessorie = 0	Scarso	+ 0,06 %
$0 < \sum$ Sup. accessorie < (0,15 x Superficie Commerciale)	Sufficiente	0,00 %
$(0,15 \times \text{Superf. Commerciale}) \leq \sum$ Sup. accessorie < (0,30 x Superf. Commerciale)	Ottimo	- 0,06 %
$\sum$ Sup. accessorie $\geq$ (0,30 x Superficie Commerciale)	Scarso	+ 0,06 %
$\sum$ Sup. accessorie = (0,15 x Superficie Cantina $\leq$ 6 mq	Buono	- 0,03 %

$0 < \sum$ Sup. accessorie < (0,15 x Superficie Commerciale)	Sufficiente	0,00 %
--	-------------	--------

Da cui:

9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	0,00 %
----	--	--------



10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$
-----	---	---------------

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in due elementi: un sotto intervallo variabile fra  $\pm 0,12 \%$  e uno variabile fra  $\pm 0,04 \%$ .

Il primo è stato ulteriormente ripartito in due identiche quantità secondo lo schema seguente:

<b>Grado di rifinitura interno:</b>	$\pm 0,06 \%$
<b>Grado di rifinitura esterno:</b>	$\pm 0,06 \%$
<b>Livello tecnologico degli impianti:</b>	$\pm 0,04 \%$

Ne scaturisce:

<b>Grado di rifinitura interno: sufficiente</b>	0,00 %
<b>Grado di rifinitura esterno: sufficiente</b>	0,00 %
<b>Livello tecnologico degli impianti: sufficiente</b>	0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 10) :

10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	0,00 %
-----	--	--------

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,18 \%$
-----	---	---------------

L'intervallo di variazione è stato suddiviso in tre sotto intervalli variabili fra  $\pm 0,06 \%$  .

Gli intervalli di variazione sono rispettivamente dipendenti dallo stato di conservazione interno ed esterno e dallo stato di sicurezza delle situazioni strutturali.

<b>Stato di conservazione interno:</b>	$\pm 0,06 \%$
<b>Stato di conservazione esterno:</b>	$\pm 0,06 \%$



<b>Stato di conservazione interno:</b>	
Sufficiente	0,00 %

<b>Stato di conservazione esterno:</b>	
Sufficiente	0,00 %

La somma algebrica dei risultati delle voci restituisce il seguente valore al punto 11)

11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	0,00 %
-----	---	--------

12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
-----	--------------------	----------

Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone, attribuendo il giudizio massimo (– 0,10 %) agli immobili realizzati o ristrutturati totalmente da non più di cinque anni. Per quelli realizzati o ristrutturati da sei a quindici anni, si aggiunge + 0,01 con cadenza biennale; con cadenza annuale per età superiore ai sedici anni. Per l'immobile oggetto di stima, essendo stato completamente ristrutturato nel 2002, ne deriva il valore:

12)	Età dell'edificio.	+ 0,10 %
-----	--------------------	----------

13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

*Piuttosto che considerare separatamente le due voci, si è optato per la definizione di un unico coefficiente di produttività secondo lo schema proposto dalla Regione Lazio che suddivide gli immobili commerciali in tre categorie:*

Nel caso in oggetto :



<b>Superficie del locale commerciale:</b>	
Oltre i 250 mq	- 0,02 %

Da cui:

13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	- 0,02 %
14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	

Ne scaturisce il seguente quadro d'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile :

Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	- 0,18 %
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	- 0,19 %
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	0,00 %
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	0,00 %
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	- 0,03 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	0,00 %
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	0,00 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	+ 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	0,00 %
Caratteristiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di	0,00 %



tipologiche		efficienza degli impianti.	
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	0,00 %
	12)	Età dell'edificio.	+ 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	- 0,02 %
Somma algebrica dei coefficienti di merito assegnati alle varie caratteristiche			- 0,24%

Il procedimento di calcolo del metodo della capitalizzazione dei redditi prevede la determinazione di un saggio di capitalizzazione medio  $r_m$ , funzione delle dimensioni del centro abitato, e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso specifico, si è ritenuto di scegliere il valore del saggio medio di capitalizzazione pari al 5,00 %. e successivamente, avuto riguardo per tutte le influenze discendenti ed ascendenti di cui alla tabella precedente, si è calcolato il valore di quello effettivo risultato pari a 4,76 %

Pertanto il probabile valore di mercato del bene in esame viene determinato applicando la seguente formula:

$$V = Rn/r; V = 10.875,00 / 0,0476; V = € 228.466,38$$

**da cui deriva un valore di stima analitica arrotondato pari a € 228.000,00**

## STIMA PER VIA SINTETICA

Elementi di valutazione:

- Superficie in mq;
- Prezzo medio ordinario e recentemente applicato per edifici di nuova costruzione;
- Coefficienti di merito attribuibili al bene in oggetto.

Al fine di ottenere una stima complessiva dell'immobile più congrua possibile con la realtà di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a rilevare la superficie convenzionale dell'immobile, per poi determinarne la superficie commerciale:



Calcolo della Superficie commerciale:

**Totale superficie commerciale complessiva : mq 366,00**

Il valore di mercato indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) per il primo semestre dell'anno 2014 e recentemente applicato per gli edifici di normale stato di conservazione, per il Comune di Oriolo Romano (Vt), confinante con Canale Monterano (per il quale i valori non sono disponibili), di pari numero di residenti, e con un mercato immobiliare più dinamico, oscillano da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 2.000,00 al mq di superficie commerciale, considerando che il locale è seminterrato si assume ai fini della valutazione dello stesso il valore di € 600,00 al mq. (vedi ALLEGATO N. 12).

I coefficienti di merito attribuibili al bene in oggetto per caratteristiche proprie sono le seguenti:

Zona centrale	coeff.	1,00
Caratteristiche (panoramicità, orientamento, luminosità)	“	1,00
Caratteristiche tecniche funzionali	“	1,00
Fabbricato di civile abitazione	“	1,00
Stato di conservazione e manutenzione	“	0,95
Vetustà fisica	“	0,90
Caratteristiche ambientali	“	1,00

Probabile valore di mercato a metro quadrato di superficie commerciale:

$$600,00 \text{ €/mq} \times (1,00/1,00 \times 1,00/1,00 \times 1,00/1,00 \times 1,00/1,00 \times 0,95/1,00 \times 0,90/1,00 \times 1,00/1,00)$$

$$= 600,00 \text{ €/mq} \times 0,855 = 513,00 \text{ €/mq}$$

**da cui deriva un valore di stima sintetica:**

$$\text{mq. } 366,00 \times \text{€ } 513,00 = \text{€ } 187.758,00$$

**arrotondato € 188.000,00**

Tale valore risulta in linea a quelli indicati nella seguente tabella, che rappresenta la sintesi della

ricerca immobiliare condotta nel comprensorio vasto di Canale Monterano nel Dicembre 2014 **su immobili di uguale tipologia**

**( VEDI ALLEGATO N. 12 ) e riportati nella tabella seguente:**



**COMPENSORIO DI CANALE MONTERANO – ORIOLO ROMANO  
E ALTRE AREE CON PRESENZA DI OFFERTE COMMERCIALI SIMILI**

UNITA' IMMOBILIARE	MQ	PREZZI DI VENDITA (in euro) RILEVATI A DICEMBRE 2014	PREZZO AL MQ (euro/mq)
LOCALE COMMERCIALE A ORIOLO ROMANO	99 mq	250.000,00 euro	396,00
LOCALE COMMERCIALE A ORIOLO ROMANO	562 mq	115.000 ,00 euro	204,62
LOCALE COMMERCIALE A ORIOLO ROMANO	203 mq	350.000,00 euro	1.724,13
LOCALE COMMERCIALE A ORIOLO ROMANO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO	500 mq	650.000,00 euro	1.300,00
LOCALE COMMERCIALE A VITORCHIANO (VT)	280 mq	175.000,00 euro	625,,00
LOCALE COMMERCIALE A FORMELLO (RM)	200 mq	200.000,00 euro	1.000,00
PREZZO DI VENDITA MEDIO AL MQ PER DIVERSE TIPOLOGIE E UBICAZIONI , CALCOLATO TRA QUELLI INDICATI IN TABELLA E RIPORTATI CON LA STESSA SEQUENZA NELL'ALLEGATO N. 12 DELLA RICERCA DI MERCATO CONDOTTA NEL COMPENSORIO DI CANALE MONTERANO E ORIOLO ROMANO NEL DICEMBRE 2014.			874,95
<b>PREZZO DI VENDITA MEDIO AL MQ ESCLUDENDO I CAMPIONI RIPORTATI IN TABELLA CON SFONDO CELESTE CHE PER LE LORO CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE RAPPRESENTANO UN SEGMENTO DELL'OFFERTA MOLTO AL DI SOPRA DELLA MEDIA DEGLI ALTRI CAMPIONI RIPORTATI, TRA LORO PIU' OMOGENEI, PUR SE APPARTENENTI AD AREE TERRITORIALI DIVERSE</b>			556,405



## RIEPILOGO

- valore di mercato del bene calcolato per via analitica : € 228.000,00
  - valore di mercato del bene calcolato per via sintetica : € 188.000,00
- dalla media dei due valori, deriva : € 208.000,00

**Pertanto, per le considerazioni ed i conteggi di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo, per l'unità immobiliare in oggetto, il valore complessivo di € 208.000,00, per un valore unitario di € 568,30/mq commerciale, in linea col valore di mercato rappresentato nella tabella per una unità immobiliare con uguali caratteristiche, da ristrutturare.**

## VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile : € 208.000,00

## FORMAZIONE LOTTO:

**Unico lotto** costituito dall' immobile ubicato a Canale Monterano (Rm) in Via Monteverginio n.24, Piano seminterrato, distinto al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Canale Monterano (Rm), al Foglio 18, particella 39, sub 10, categoria C/1, classe 2, rendita catastale € 5.048,72,

---

**VALORE IMMOBILE: € 208.000,00**  
(EURO Duecentottomila/00)

**PREZZO BASE : € 208.000,00**  
(EURO Duecentottomila/00)

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. RingraziandoLa per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

Anguillara Sabazia, lì 01/02/2015

in fede  
Il Consulente Tecnico  
Arch. Antonio Di Giulio Cesare



<b>ALLEGATI</b>	
<b>N.</b>	<b>TITOLI</b>
<b>01</b>	<b>AVVISO DI SOPRALLUOGO</b>
<b>02</b>	<b>RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE DI CANALE MONTERANO</b>
<b>03</b>	<b>VERBALE DI SOPRALLUOGO</b>
<b>04</b>	<b>PLANIMETRIA DEL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI</b>
<b>05</b>	<b>RILIEVO FOTOGRAFICO</b>
<b>06</b>	<b>PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE</b>
<b>07</b>	<b>VISURA CATASTALE</b>
<b>08</b>	<b>CERTIFICAZIONE AL VENTENNIO</b>
<b>09</b>	<b>TITOLO DI PROPRIETA'</b>
<b>10</b>	<b>NULLA OSTA DEL 24.03.1973 RILASCIATO DAL SINDACO DEL COMUNE DI CANALE MONTERANO; D.I.A. N. 6/07 DEL 24.01.2007 PROT. N. 464</b>
<b>11</b>	<b>CERTIFICATO DI ABITABILITA' RILASCIATO DAL SINDACO DEL COMUNE DI CANALE MONTERANO IN DATA 15.02.1975.</b>
<b>12</b>	<b>RICERCA DI MERCATO IMMOBILIARE LOCALE</b>
<b>13</b>	<b>STRALCIO DEL P.R.G. E DELLE TAV. "A" E "B" DEL P.T.P.R. E DELLE NORME TECNICHE</b>
<b>14</b>	<b>REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLEMILLESIMALI</b>
<b>15</b>	<b>CONVOCAZIONE E O.D.G. DELL' ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 5.8.2014</b>

