

promosso da:

Italfondionario S.p.A. procuratore della Castello Finance S.r.l.
rappresentato e difeso dall' avv. Maria Luisa Casotti Cantatore

C. T. U. : arch. Giuseppa Di Cristina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**INTRODUZIONE**

All'udienza del 19/12/2016 la sottoscritta arch. Giuseppa Di Cristina, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10545, con studio in Roma Via A. Baiamonti n. 4, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra, ha prestato giuramento di rito ed ha accettato l'incarico ricevuto dal Giudice Istruttore dott.ssa Federica D'Ambrosio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *"specifichi il C.T.U. se i beni siano comodamente divisibili";*
- 2) *"ove i beni non siano comodamente divisibili, predisponga un progetto di comoda divisione in proporzione dell'entità delle singole quote dei dividendi, con eventuali conguagli in denaro";*
- 3) *"dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata".*

Il Giudice ha concesso alla sottoscritta C.T.U. il termine di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico dalla data dell'udienza, onerando il C.T.U. a trasmettere la bozza di relazione alle parti trenta giorni prima del deposito e fissando quindici giorni per eventuali osservazioni delle parti, cosicché il



termine per la trasmissione alle parti della bozza di relazione corrisponde alla data del 17/02/2017, il termine per la trasmissione al CTU delle eventuali osservazioni delle parti corrisponde alla data del 04/03/2017 ed il termine per il deposito in cancelleria della relazione finale corrisponde alla data del 19/03/2017.

In sede di udienza è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/01/2017 alle ore 11,30 in loco.

La sottoscritta ha, quindi, provveduto a comunicare la data del sopralluogo ai convenuti sig.ri *** a mezzo di posta raccomandata con ricevuta di ritorno (v. All. A).

Ciò premesso, la sottoscritta CTU ha proceduto dapprima ad una attenta disamina di quanto contenuto negli atti e nei documenti di causa; poi, si è recata presso gli Uffici del Catasto di Roma e Provincia per ottenere la documentazione tecnica necessaria (planimetrie catastali, visure storiche catastali, estratto di mappa) e presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma e Provincia per visionare l'atto di provenienza dei beni in questione (Atto di assegnazione Notaio Scuccimarra Fulvio del 19/06/81 rep. n. 21200 trascritto alla form. 15539 reg. part. del 07/07/1981). La scrivente, su propria richiesta, ha, anche, ricevuto dalla parte attrice copia delle planimetrie allegate alla relazione di CTU contenuta in atti, a firma del geom. Ferdinando Ciompi e relativa alla esecuzione immobiliare R.G. n. 80763/1994 del Tribunale di Roma; inoltre, la sottoscritta ha preso contatto con la dott.ssa Guendalina Testa, custode dei beni in oggetto nell'ambito della stessa procedura esecutiva R.G. n. 80763/1994, dalla quale ha ricevuto altri documenti allegati alla suddetta relazione di CTU, ed insieme alla quale ha effettuato il sopralluogo nel giorno fissato.

La scrivente ha, poi, svolto delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelibretti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile di cui trattasi, ed ha, così, potuto reperire le licenze e concessioni edilizie nonché gli elaborati dei progetti approvati.

Viene redatta, quindi, la presente relazione tecnica secondo il seguente indice:

1. SOPRALLUOGO

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

3. DATI DI CONSISTENZA

4. DATI CATASTALI

5. TITOLARITA'

6. SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

7. RISPOSTA AI QUESITI

8. CONCLUSIONE

1. SOPRALLUOGO

Il giorno 18 gennaio 2017 la sottoscritta C.T.U. ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della causa, sito nel comune di Montelibretti (prov. Roma), località Passo Corese, Via XXI Aprile n. 5, fabbricato B, piano terzo int. 5 (appartamento) e piano terra int. 5 (box auto). Sul luogo vi era una condomina, sig.ra ^{***}, ad attendere la sottoscritta; tale condomina, su disposizione dei proprietari, ha fatto accedere la sottoscritta nell'appartamento e nel box auto di cui trattasi. Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 11,00 e si sono svolte alla presenza dei sig.ri:

- dott.ssa Guendalina Testa, custode delegato della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 80763/1994;

- dott. Tommaso Grosso Ciponte, collaboratore del suddetto custode.

La scrivente ha visionato l'appartamento int. 5, di proprietà dei sig.ri ***

, verificandone lo stato dei luoghi; ha effettuato le misurazioni degli ambienti ed ha eseguito il rilievo fotografico; l'appartamento è apparso disabitato. Successivamente la sottoscritta ha avuto accesso anche nel locale ad uso autorimessa, distinto con il n. 5, di cui ha verificato lo stato dei luoghi ed ha eseguito il rilievo metrico e fotografico.

La scrivente ha, infine, redatto il verbale di sopralluogo, che si è chiuso alle ore 12,15, alla presenza delle persone sopra menzionate (v. all. B).

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della causa sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione e da un box auto annesso all'appartamento stesso e sono ubicati nel comune di Montelibretti (prov. Roma), località Passo Corese, Via XXI Aprile n. 5; l'appartamento è sito al piano terzo del fabbricato B, distinto con l'int. 5; il box auto è posto al piano terra del medesimo fabbricato B, distinto con il n. int. 5. I beni si trovano nella frazione di Passo Corese, località che sorge lungo la strada statale 4 Via Salaria e che ricade per una parte maggiore nel comune di Fara in Sabina (RI) e per una parte minore nel comune di Montelibretti (RM); essi sono localizzati nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Fara Sabina-Montelibretti posta sulla linea ferroviaria Roma-Orte, in zona prevalentemente residenziale, dotata di servizi di quartiere (v. All. C - Planimetria di localizzazione dell'immobile). L'edificio, nel quale sono ubicati i beni, fa parte di un complesso immobiliare edificato in cooperativa, composto di due palazzine, denominate A e B, i cui lavori risultano ultimati nell'anno 1980; il complesso edilizio è dotato di aree esterne

condominiali in parte pavimentate in parte a giardino, il tutto recintato e servito da cancello pedonale e da cancello carrabile. Il fabbricato di tipo civile, di discreto livello edilizio, è composto di quattro piani fuori terra ed è costruito con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento; esternamente le facciate si presentano con mattoni tipo "cortina", con marcapiani e velette delle finestre intonacati e tinteggiati; i parapetti dei balconi sono in ferro; la copertura è parte a tetto e parte a terrazza; il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro; internamente l'androne condominiale, di piccole dimensioni, è pavimentato in ceramiche e le pareti sono rifinite ad intonaco con tinteggiatura; il vano scala condominiale è con gradini in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate e con ringhiere in ferro; non è presente l'ascensore. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta nel complesso in buono stato di conservazione (v. All. G - foto nn. 1-7).

L'appartamento in questione, posto al piano terzo del fabbricato B, distinto con l'int. 5, al suo interno è composto di un ingresso e disimpegno, di un soggiorno-pranzo, di tre camere, cucina, due bagni, terrazzo e balcone a livello; esso confina con vano scale, locale serbatoi, proprietà condominiale per più lati, salvo altri. Le caratteristiche e le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti (v. All. G - foto nn. 8-15): i pavimenti sono in monocottura nell'ingresso e disimpegno, nel soggiorno-pranzo e nelle tre camere, in ceramiche nella cucina e nei bagni; gli infissi interni ed esterni sono in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti della cucina e dei due bagni sono in ceramiche. I bagni sono dotati dei seguenti servizi igienico-sanitari: water, bidet, lavandino e vasca nel primo bagno; water e lavandino nel secondo bagno. Il terrazzo ed il balcone sono pavimentati parte in klinker parte in grès e sono dotati di parapetti in ferro (v. All. G - foto nn. 16-18).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato presumibilmente non funzionante con radiatori in alluminio, di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché degli usuali impianti idrico, elettrico, gas, telefono, citofono (in traccia per dotazioni di normale uso). Tutte le camere ed i vani di servizio affacciano sugli spazi condominiali. L'appartamento nel suo complesso si trova in normale stato di manutenzione. Il locale box auto, posto al piano terra del fabbricato B, distinto con il n. int. 5, accessibile da area condominiale recintata, confina con vano scale, corridoio cantine, box n. int. 1, spazio condominiale, salvo altri; esso è pavimentato in battuto di cemento, con pareti tinteggiate e con porta metallica basculante, dotato di impianto elettrico ed impianto idrico (v. All. G - foto nn. 19-21). Attualmente l'appartamento con annesso il box auto è libero ed appare disabitato.

3. DATI DI CONSISTENZA

L'appartamento ad uso abitazione di cui trattasi è così composto (v. All. E - planimetrie catastali):

- ingresso e disimpegno	mq. 12,85
- soggiorno-pranzo	mq. 24,17
- camera 1	mq. 16,15
- camera 2	mq. 9,96
- camera 3	mq. 15,76
- cucina	mq. 13,23
- bagno 1	mq. 4,52
- bagno 2	mq. 2,15

Totale mq. 98,79 (superficie calpestabile coperta)

- balcone	mq. 7,04
- terrazzo	mq. 71,92

Totale mq. 78,96 (superficie calpestabile scoperta)

Dunque, la superficie totale calpestabile coperta dell'appartamento è di circa mq. 98,79, quella totale scoperta è di circa mq. 78,96.

Il box auto di pertinenza è composto di un locale della superficie calpestabile coperta di circa mq. 31,04.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa m. 2,76; l'altezza interna del locale box auto è di circa m. 2,75.

La superficie "commerciale" dell'immobile è ottenuta (ai sensi del DPR 138/1998 – allegato C) dalla somma delle superfici calpestabili più il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altre unità immobiliari più il 50% dei muri perimetrali in confine con altre proprietà (superficie lorda), applicando, nel caso specifico, alla superficie dell'abitazione il coefficiente di ragguglio 1, alle superfici del balcone e del terrazzo il coefficiente di ragguglio 0,30 per i primi mq. 25 ed il coefficiente di ragguglio 0,10 per i restanti metri quadrati, alla superficie del box auto il coefficiente di ragguglio 0,50. Il calcolo della superficie commerciale dei beni è, così, di seguito rappresentato:

Destinazione	Piano	Superficie utile mq.	Superficie lorda mq.	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq.
Abitazione	terzo	98,79	116,15	1,00	116,15
Balcone	terzo	7,04	7,04	0,30	2,11
Terrazzo	terzo	25,00	25,00	0,30	7,50
Terrazzo	terzo	46,92	48,29	0,10	4,82
Box auto	terra	31,04	34,36	0,50	17,18
Totale superficie commerciale					147,76

Dunque, la superficie commerciale totale dei beni viene calcolata pari a circa mq. 147,76, che si arrotonda a mq. 148,00.

4. DATI CATASTALI

Da visure catastali effettuate dalla sottoscritta in data 28/12/2016 i beni risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montelibretti (prov. Roma) (v. All. F):

- Foglio 2, part. 56, sub. 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128 mq. - totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita cat. Euro 777,27, Via Ventuno Aprile s.n.c., piano 3°, interno 5, scala B (l'appartamento).

- Foglio 2, part. 56, sub. 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 30 mq., rendita cat. Euro 29,44, Via Ventuno Aprile s.n.c., piano T, interno 5, scala B (il box auto).

Si rileva che in alcuni atti contenuti nel fascicolo di causa, e precisamente nell'Atto di citazione per giudizio di divisione e nella CTU del 08/07/2004 a firma del Geom. Ferdinando Ciompi relativa alla procedura esecutiva R.G.E. n. 80763/94, il box auto è erroneamente indicato con il sub. 4 anziché sub. 6.

Alla consultazione catastale i beni risultano intestati a:

Rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento (v. all. E) lo stato dei luoghi risulta corrispondente salvo lievi difformità relative alle dimensioni e posizioni di alcune finestre e al profilo del terrazzo.

Rispetto alla planimetria catastale del box auto (v. all. E) lo stato dei luoghi risulta conforme.

5. TITOLARITA'

Dall'esame della documentazione in atti risulta che gli attuali titolari dei beni oggetto della causa sono gli eredi del sig. ***

*** e per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno. Al suddetto sig. *** i beni erano pervenuti in virtù di Atto di assegnazione del Notaio Scuccimarra Fulvio in Roma del 19/06/81 rep. n. 21200 trascritto alla form. 15539 reg. part. del 07/07/1981, da ***

”, proprietaria per averli costruiti su area acquistata con atti anteriori al ventennio.

6. SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Da visura effettuata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelibretti risulta che secondo il vigente P.R.G. del Comune di Montelibretti i beni ricadono in zona “B2 completamento” e che l'area su cui insiste l'immobile è sottoposta al seguente vincolo: P.T.P.R. - C058_0149 Fosso Corese.

Da indagini effettuate presso lo stesso Ufficio Tecnico del Comune di Montelibretti la scrivente ha accertato che il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto è stato costruito in base a licenza edilizia n. 14 del 25 ottobre 1975 e successiva variante n. 28 del 02/06/1980 (v. All. H); inoltre, per il fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio prot. n. 2691/86 del 29/03/1986 per la realizzazione di locali non residenziali a servizio delle abitazioni in difformità dalla licenza edilizia, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e autorizzazione di agibilità/abitabilità n. 247 del 18/11/2005 (v. All. I).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati (v. All. H e All. I) non risultano difformità sostanziali ai fini della regolarità urbanistico-edilizia.

7. RISPOSTA AI QUESITI

1° Quesito: *“specifichi il C.T.U. se i beni siano comodamente divisibili”.*

Risposta al 1° quesito:

Esaminato con attenzione il compendio immobiliare in oggetto, la sottoscritta C.T.U. ritiene che i beni non siano comodamente divisibili.

2° Quesito: *“ove i beni non siano comodamente divisibili, predisponga un progetto di comoda divisione in proporzione dell'entità delle singole quote dei dividendi, con eventuali conguagli in denaro”.*

Risposta al 2° quesito:

Dato che i beni, a giudizio della scrivente, non sono comodamente divisibili, la sottoscritta ritiene di non potere procedere alla predisposizione di un progetto di comoda divisione e, dunque, passa al terzo quesito.

3° Quesito: *“dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”.*

Risposta al 3° quesito:

Vista la consistenza e la conformazione planimetrica dell'appartamento, di medio taglio con un solo ingresso ed una zona di concentrazione dei servizi, si ritiene che esso non sia divisibile; il box auto, essendo al servizio dell'appartamento così come da concessione (v. All. I), peraltro accessibile da

area condominiale recintata, risulta pertinenziale all'appartamento stesso. La sottoscritta procede, dunque, a determinare l'attuale valore di mercato dell'appartamento con annesso il box auto.

La valutazione, riferita all'attualità, viene effettuata paragonando tre metodi di stima: il primo metodo, quello così detto *sintetico-diretto*, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto per confronto diretto con immobili paragonabili a quello da stimare per ubicazione, destinazione, tipologia, stato di conservazione, nonché per tutte le altre peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche; il secondo metodo si basa sull'utilizzo degli osservatori immobiliari; il terzo, quello così detto della *capitalizzazione dei redditi*, determina il valore dell'immobile sulla base della sua redditività rapportata ad un confacente saggio di capitalizzazione.

E' opportuno precisare che nell'ambito della valutazione viene presa in considerazione la superficie "commerciale" dell'immobile che, nel caso specifico, è stata calcolata pari a mq. 148.

Valutazione secondo il metodo sintetico-diretto

Nella valutazione viene adottato un valore unitario medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale, ricavato sulla base dei prezzi richiesti da offerenti per immobili ricadenti nella medesima zona e aventi caratteristiche il più possibile assimilabili a quello in esame. La scelta di tale valore unitario deriva, dunque, da indagini di mercato, prendendo in considerazione immobili simili per caratteristiche, ubicati nella medesima zona, con le modifiche e le variazioni che il caso specifico richiede. Vengono assunti come parametri di confronto i dati acquisiti presso gli operatori immobiliari e quelli desunti dalle riviste e dai siti specializzati sul mercato immobiliare (ad esempio "Tecnocasa", "TecnoRete", "ImmobilCasa", "Professionecasa", "Immobiliare.it");

“casa.it”; “trovi.it”; ...); si riportano di seguito alcuni casi, tra i vari, esaminati nel corso di dette indagini (v. All. L - Indagini di mercato):

1) Passo Corese centro, appartamento libero al piano primo: ingresso, salone, cucina abitabile, tre camere, bagno, tre balconi, con annessa soffitta; stato di manutenzione buono; superficie totale commerciale mq. 110; prezzo richiesto Euro 190.000 corrispondente al costo unitario di euro/mq. 1.727,27.

2) Passo Corese centro, appartamento libero ai piani terra e primo: soggiorno, cucina semi-abitabile, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazzo, con annesso box; stato di manutenzione buono/abitabile; superficie totale commerciale mq. 150; prezzo richiesto Euro 160.000 corrispondente al costo unitario di euro/mq. 1.066,66.

3) Passo Corese Via Antonio Gramsci, appartamento libero al piano primo: ingresso, salone, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, bagno, balcone e terrazzo; stato di manutenzione abitabile; superficie totale commerciale mq. 132; prezzo richiesto Euro 130.000 corrispondente al costo unitario di euro/mq. 984,85.

4) Passo Corese Largo XXIV Maggio, appartamento libero al piano terra: tre camere, angolo cottura, due bagni, balcone, giardino; superficie totale commerciale mq. 100; prezzo richiesto Euro 150.000 corrispondente al costo unitario di euro/mq. 1.500,00.

5) Passo Corese adiacente la stazione, appartamento libero al piano terra rialzato: salone, cucina abitabile, tre camere, due bagni, terrazzo, con cantina e posto auto; superficie totale commerciale mq. 95; prezzo richiesto Euro 179.000 corrispondente al costo unitario di euro/mq. 1.884,21.

I prezzi delle offerte di vendita rilevati dalle indagini di mercato vengono opportunamente ridotti, in media del 10%, in considerazione dello sconto che viene generalmente praticato in sede di trattativa finale.

Dall'insieme delle informazioni reperite viene, quindi, ricavato un valore unitario medio di mercato per metro quadrato pari a circa Euro/mq 1.300; moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in esame si ottiene il seguente valore venale:

Euro/mq 1.300 x mq. 148 = **Euro 192.400,00 Valore di mercato**

Valutazione sulla base degli Osservatori Immobiliari

Nell'ambito degli Osservatori Immobiliari la presente stima fa riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate che per le abitazioni civili della frazione Passo Corese in cui ricade l'immobile in oggetto riporta quotazioni variabili dal minimo di Euro/mq 1.500 al massimo di Euro/mq 2.200 (secondo l'ultima rilevazione - anno 2016, semestre 1) (v. All. M). Tali valori devono intendersi riferiti ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio, in condizione di normale stato di conservazione.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento ed in particolare dell'assenza dell'ascensore, si ritiene opportuno attribuire all'immobile la quotazione minima di Euro/mq 1.500.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto si ottiene il seguente valore:

Euro/mq 1.500 x mq. 148 = **Euro 222.000,00 Valore sulla base dell'OMI**

dell'Agenzia delle Entrate

Valutazione secondo il metodo della capitalizzazione dei redditi

Con il presente metodo si determina il valore dell'immobile sulla base della sua redditività; cioè, considerando il reddito netto ricavabile dal cespite e capitalizzandolo ad un confacente tasso, si perviene al valore capitale cercato. Per calcolare ciò si prendono in considerazione le valutazioni dei valori locativi

forniti dall' OMI dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2016 (ultima rilevazione), che per la zona interessata indicano i seguenti valori variabili da un minimo ad un massimo (v. All. M):

Abitazioni civili Min. 5,8 Euro/mq x mese - Max. 8,3 Euro/mq x mese.

Assumendo il parametro unitario minimo di 5,8 Euro/mq x mese, si ottiene nel caso in esame un canone annuo di mercato di Euro 10.300,80; tale reddito annuo presunto depurato degli oneri passivi (imposte, spese per manutenzione, amministrazione, ...), valutabili complessivamente in circa il 25% del reddito lordo, dà il seguente reddito netto annuo:

Euro 10.300,80 x 0,75 = Euro 7.725,60 reddito netto annuo

Capitalizzando al 4% si ottiene il seguente valore dell'immobile:

Euro 7.725,60 : 0,04 = **Euro 193.140,00 Valore di capitalizzazione del**

reddito

Riassumendo, abbiamo per l'immobile da stimare tre valori:

- Valore determinato secondo il metodo sintetico-diretto Euro 192.400,00
- Valore determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio
del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Euro 222.000,00
- Valore di capitalizzazione del reddito Euro 193.140,00

Dalla media dei valori ottenuti si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

Valore medio Euro 202.513,33

che si arrotonda a

Euro 202.000,00 (duecentoduemila/00) Valore dell'immobile

Dunque, a giudizio della scrivente, l'attuale valore di mercato dei beni in oggetto è di euro 202.000,00 (duecentoduemila/00); la quota pari ad 1/3

spettante a ciascuno dei tre comproprietari è di euro 67.333,33 (sessantasettemilatrecentotrentatre/33), così come viene rappresentato nel seguente prospetto:

IMMOBILE	VALORE TOTALE	QUOTA 1/3
Appartamento ad uso abitazione con annesso box auto, sito in Comune di Montelibretti (RM), località Passo Corese, Via XXI Aprile n. 5.	Euro 202.000,00	Euro 67.333,33

8. CONCLUSIONI

Ciò è quanto in fede la sottoscritta presenta alla S.V.III.ma in risposta ai quesiti formulati in affidamento dell'incarico.

La sottoscritta riferisce di avere inviato la bozza di relazione alla parte costituita (ai sensi dell'art. 195 del c.p.c.) a mezzo pec entro il termine di tempo stabilito dal G.I. (v. All. N) e di non avere ricevuto osservazioni.

La presente relazione viene depositata in modalità telematica presso la Cancelleria; la sottoscritta resta, comunque, a disposizione della S.V.III.ma per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

In fede,
Il C.T.U.
arch. Giuseppa Di Cristina

Roma, 13/03/2017

ALLEGATI:

- A - Raccomandate per sopralluogo.
- B - Verbale di sopralluogo.

- C - Planimetria di localizzazione dell'immobile.
- D - Estratto di Mappa catastale.
- E - Planimetrie catastali.
- F - Visure storiche catastali.
- G - Fotografie dell'immobile.
- H - Copia licenza edilizia; copia concessione edilizia (variante) e copia planimetria del progetto approvato.
- I - Copia concessione edilizia in sanatoria e autorizzazione di agibilità/abitabilità e copia planimetria del progetto allegato.
- L - Indagini di mercato.
- M - Quotazioni Immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.
- N - Ricevute pec di invio della bozza di relazione alla parte costituita.