

Proc.Esec. 421/2012

Rinvio 22/02/2022

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

contro

GIUDICE

Dott. Enzo COLOGNESI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Dott. G.E. Dott. E. COLOGNESI l'incarico di effettuare la valutazione del locale posto al piano S1 inserito nella procedura esecutiva intestata. Convocato all'udienza del **16/11/2021** dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, conferendogli il seguente quesito:

"Esegua il C.T.U. sopralluogo all'immobile ubicato in LANUVIO alla Via Antonio Gramsci n. 250, ad uso Box distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 6, part. 651, sub. 512, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 40, Rendita €128,08, ne descriva lo stato ed eventualmente rivaluti l'immobile da inviare all'asta giudiziaria."

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il giorno **02/12/2021** previo avviso mi sono recato in Lanuvio alla Via Antonio Gramsci per verificare lo stato dell'immobile esecutato, questo ha l'ingresso dalla Via Antoniol Gramsci 250 (**Vedere foto accesso al Piano Seminterrato**).



Il locale ha accesso da una piccola porta ubicata nella corsia di transito del piano S1 ed è posta immediatamente sulla destra della corsia entrando, l'interno del locale è adibito principalmente a Magazzino con scaffali per faldoni di documenti e materiali di consumo dell'attività dell'esecutato, constatando che detto immobile ha subito una trasformazione sulla destinazione, creandovi una scala in ferro che unisce il piano terra

con il locale. Ho inviato al Comune di Lanuvio richiesta Accesso Atti, dopo circa 40 gg ho ricevuto comunicazione affinché potessi accedere all'Ufficio Tecnico per avere informazioni sul proseguo del mio incarico. Il Tecnico responsabile del procedimento mi ha immediatamente riferito che per la mia richiesta inerente il Cambio di Destinazione locale box di cui all'esecuzione, non può essere prese in esame in quanto la zona dove è ubicato il fabbricato ricade nella variante del P.R.G. zona B2 il cambio destinazione da Box a Magazzino non può essere presa in esame, perchè le destinazioni dei locali adibiti a box rispettano i parametri previsti dalle norme del P.R.G. e queste non possono trasformare in modo principale la Variante generale adottata, ***pertanto risulterebbe inutile presentare un Elaborato Progettuale per cambio destinazione del locale da Box a Magazzino.***

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ha redatto la presente consulenza rivalutando l'immobile come attualmente è destinato dall'Agenzia del Territorio (C/6) ho eseguito rilevamento planimetrico per constatare la consistenza del locale che risulta essere mq. 40,00, questo confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 (Vedere foglio ed elaborato catastale Allegato 'A') part. 651, sub. 512, Cat C/6, Classe 1, Cons. mq. 40, Superficie Catastale mq. 45, Rendita € 128,08 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'B') intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 bene personale.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	LANUVIO		Località			
Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	mq.	R.D.
6	651	512	C/6	1	40	128,08

- Altezza utile interna locale h= 2,75
- Consistenza mq. 40,00;
- Superficie Catastale m. 45;

Proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 bene personale

Dati Catastali: Comune di LANUVIO foglio 6, part. 651, sub. 512, Cat C/6, Classe 1,

Consistenza mq. 40, Superficie Catastale mq. 45, Rendita € 128,08

Confinanti: Con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri.

Descrizione: Quota intera uso Box ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato, la superficie netta del locale risulta essere di mq. 40,00.

Come riferito dal Tecnico del Comune di Lanuvio viene ribadita la destinazione urbanistica dell'area dove risulta ubicato l'immobile pignorato, esso ricade nel P.R.G. del Comune di Lanuvio, in zona **B2 Variante generale al PRG adottata (Vedere Allegato 'C')**, in questi ultimi 20 anni l'area non ha subito variazioni sulla destinazione urbanistica, per quanto riguarda la costruzione questa risulta realizzata in virtù di **Permesso di Costruire n. 33/2003 e successiva variante del 16 febbraio 2006, pratica Edilizia 2005/200/PECO (Vedere Allegato 'D')**.

Sonoo trascorsi 17 anni da quando ho eseguito la valutazione del presente locale ora rivaluto lo stesso al momento attuale.

Il sottoscritto ha applicato il **Metodo** in base alla **QUOTAZIONE OMI** di immobili simili o similari a quelli in posti sulla Piazza del **Comune di LANUVIO**, zona intensiva del Comune **Ubicata nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lanuvio**.

Per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dello stesso mi hanno confermato che: **"I prezzi degli immobili posti in vendita sulla piazza di Lanuvio, simili all'immobile oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato"**.

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'E'**) di **€ 600,00** al mq./ragguagliato per locale box, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato.

Considerando che il fabbricato è stato costruito nel 2003, lo scrivente calcola il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, che risulta essere del 1% per i primi 15 anni e 0,50 per gli anni successivi, considerando che l'edificio è stato costruito nel 2003 esattamente 18 anni, la percentuale di degrado risulta essere $15,00\% + 3 \times 0,50 = 16,50$ pertanto il prezzo a mq. risulta essere € 600,00 x 83,5% = € 501,00 ARROTONDATO AD € 500,00 (cinquecento/00).

LOTTO UNICO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 40,00	€ 500,00	€ 20.000,00	1	€ 20.000,00

L'aggiudicatario dovrà eseguire le sottostanti opere per rendere il locale garage libero da ogni cosa e queste risultano:

- 1) Asportazione scala di collegamento locale con appartamento piano Terra € 2.000,00 (duemila/00)
- 2) Ripristino solaio dove esiste botola di collegamento piano Terra e locale € 3.600,00 (tremilaseicento/00)
- 3) Smantellamento porta attuale di ingresso locale € 950,00 (novecentocinquanta/00);
- 4) Ripristino della muratura dove risulta ancorata la porta ingresso con fornitura e posa opera di serranda € 2.550,00 (duemilacinquecentocinquanta/00);
- 5) Ripristino del pavimento dove risulta la botola € 2.600,00 (duemilaseicento/00);
- 6) Tinteggiatura di tutte le pareti pareti € 1.000,00 (mille/00);
- 7) Pulizia del locale con trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica costo totale € 2.300,00 (duemilatrecento/00).

Tutte le opere sopra elencate hanno un costo complessivo di € 15.000,00 (quindicimila/00).

Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO
LOCALE SITO IN LANUVIO VIA A. GRAMSCI N. 250 PIANO S1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 421/2012 R.G.					
Promossa da					
Nei confronti di					
G.E.		DOTT. E. COLOGNESI			
Custode Giudiz.				Recapito	
C.T.U.		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito	069391014
LOTTO	TRE	Prezzo base d'asta		20.000,00	
Comune di: LANUVIO		Prov. RM	Indirizzo Via A. Gramsci, 250		Zona:

Diritti:

Piena proprietà	☒	Quota	1/1	
Comproprietari	☐	Quota		

Immobile:

Appartamento	☐
Villino isolato	☐
Ufficio	☐
Negozio	☐
Laboratorio	☐
Magazzino	☐

Pertinenze:

Capannone	☐
Box	☒
Terreno edificabile	☐
Terreno agricolo	☐
Altro	☐

Aree scoperte	☐
Autorimessa	☐
Ripostiglio	☐
Servitù	☐
Altro	☐

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Mq. Utili	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	512	40	C/6	1	128,00

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	Mq. Utili	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	512	40	C/6	1	128,00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Locale BOX	MQ. 40,00						
Anno di costruzione	A. 2003	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	x	Impianto termico	autonomo	X centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	UTILIZZATO DALL'ESECUTATO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA**

Quota intera locale ubicato in Comune di Lanuvio uso Box alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato, la superficie netta del locale risulta essere di mq. 40,00, il tutto confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6, part. 651, sub. 512, Cat C/6, Classe 1, mq. 40, Rendita € 128,08. L'aggiudicatario dovrà eseguire a sue spese i lavori di ripristino che ammontano a circa € 15.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 20.000,00

Diconsi Euro ventimila/00

Velletri 25.01.2022

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)