

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 113/2023

PROMOSSA DA: BCC NPLS 2020 SRL

CONTRO: 

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: Geom. MASSIMO DEJORI

CUSTODE: AVV. MATTEO NORMINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
INTEGRAZIONE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Il sottoscritto Geom. Massimo Dejori nato a Roma il 14/03/1964 e residente a Fiumicino con studio in via Anco Marzio 98, iscritto al Collegio dei geometri Laureati di Roma al n. 8142, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato in data 20/09/2023, ha depositato in data 05/09/2024 la Ctu.

A seguito dell'udienza del giorno 24/09/2024 il giudice dopo aver ascoltato le parti ha formulato ulteriori quesiti e precisamente:

invita il CTU a determinare il valore locativo di tutti i beni pignorati ed il costo delle opere che il conduttore si è impegnato a realizzare nonché il valore delle opere eventualmente realizzate tra il momento del primo accesso ed oggi

PREMESSA

- visto i nuovi quesiti del giudice il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 14/10/2024
- al sopralluogo, con la presenza del [REDACTED], si è constatato alcune lavorazioni effettuate nel complesso ma legate prettamente a manutenzione ordinaria mentre nel fabbricato denominato n. 2 nei due appartamenti posti al piano terra si è riscontrato che sono state eseguite delle lavorazioni.
- Nel sopralluogo sono stati effettuati rilievi planimetrici delle lavorazioni effettuate negli appartamenti del fabbricato n. 2 ed è stata elaborata una nuova planimetria.
- Al signor [REDACTED] è stato richiesto, durante il sopralluogo e poi sollecitato per via pec inviata all'avvocato di parte in data 13/11/2024, la regolarità edilizia presentata presso gli uffici competenti per l'avanzamento delle lavorazioni sopra citate ma a tutt'oggi non è stata data nessuna risposta ufficiale.
- Nel sopralluogo si è constatato la presenza di alcune persone e al [REDACTED] è stato chiesto chi sono e a che titolo soggiornano in alcuni immobili del complesso a tutt'oggi non è stata data una risposta ufficiale anche dopo aver inviato una pec di sollecito in data 13/11/2024.

RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

Nel sopralluogo effettuato in data 14/10/2024 si è riscontrato che nel fabbricato denominato n. 2, (vedi allegato n. 1), composto da due appartamenti posti al piano terra sono state effettuate delle nuove lavorazioni e precisamente sono stati effettuate delle tramezzature interne.

Nella perizia iniziale già i due appartamenti erano stati individuati in ristrutturazione e nella ricerca presso il comune di Fiumicino di pratiche edilizie presentate per la ristrutturazione si era riscontrato che non era stata presentata nessuna pratica o comunque non è stata trovata.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Nel sopralluogo è stato chiesto, alla proprietà presente, di consegnare documentazione comprovante pratiche edilizie presentate al comune che autorizzava tali lavorazioni, ma come indicato sopra, a tutt'oggi non è pervenuta nessuna documentazione al riguardo.

Al sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo planimetrico dei due appartamenti in ristrutturazione, comprensivo delle nuove tramezzature realizzate ed è stata predisposta una planimetria che si allega alla presente dove si evincono le opere realizzate (allegato n. 2) e una documentazione fotografica (allegato n. 3)

Precisamente si è constatato che le lavorazioni effettuate nei due appartamenti sono la realizzazione di parte del muro divisorio e di alcune tramezzature interne per una quantità di circa mq 47.00.

CALCOLO DELLE OPERE REALIZZATE

Non avendo ricevuto nessuna fattura che dimostri il prezzo delle sopradette lavorazioni, da parte della proprietà, si può considerare che il valore della realizzazione delle murature è di circa €. 1.500,00 (millecinquecento/00) applicando il tariffario della regione Lazio.

CALCOLO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO

Come preventivato nella CTU iniziale che il costo del completamento di tutte le opere da realizzare dell'interno 1 e dell'interno 2 era previsto pari a €. 25.000,00, di conseguenza il costo delle opere a finire sono le seguenti:

€. 25.000,00 - €. 1.500,00= €. 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO

visto la particolarità dell'immobile oggetto di stima, non avendo trovato valori locativi comparabili in zona e zone limitrofe il sottoscritto ha proceduto analizzando delle situazioni in zone diverse ma con caratteristiche simili, comparando anche i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e i dati dell'archivio dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, da adeguare alle particolarità del bene oggetto di stima.

Le tabelle OMI relative alla zona extraurbana/zona rurale del comune di Fiumicino non ha prodotto nessun risultato quindi si è proceduto alla ricerca di tabelle OMI in zone limitrofe e si è preso in esame la tabella OMI comune di Fiumicino fascia/zona suburbana Maccarese (viale Castel san Giorgio), zona E5 e la tabella OMI comune di Roma fascia/zona suburbana Tragliatella codice zona E160 (allegato n 25), effettuando una media tra i valori di mercato.

Il risultato di tali ricerche ha prodotto i seguenti valori:

valore medio delle abitazioni

Valori limitrofi locali medi €/mq 7,50

Tabelle omi medi €/mq 6,50

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 113/2023

Valori medi locali assimilabili alla destinazione di agriturismo

Valori limitrofi locali medi €/mq 7,50

Tabelle omi medi €/mq non esistente

La superficie commerciale sotto indicata viene dal calcolo effettuato nella ctu iniziale

CALCOLO

FABBRICATO N. 1

Appartamento int. 1 superficie mq. 52,56 x €/mq 7.00 = €. 367,92
Appartamento int. 2 superficie mq. 43,62 x €/mq 7.00 = €. 305,34
Appartamento int. 3 superficie mq. 44,33 x €/mq 7.00 = €. 310,31
Appartamento int. 4 superficie mq. 44,48 x €/mq 7.00 = €. 311,36
Appartamento int. 5 superficie mq. 44,48 x €/mq 7.00 = €. 311,36

FABBRICATO N. 2

Appartamento int. 1 superficie mq. 50,28 x €/mq 7.00 = €. 351,96
Appartamento int. 2 superficie mq. 50,28 x €/mq 7.00 = €. 351,96
Cantina int A superficie mq. 14,00 x €/mq 7.00 = €. 98,00

FABBRICATO N. 3

Appartamento int. 1 superficie mq. 49,32 x €/mq 7.00 = €. 345,24
Appartamento int. 2 superficie mq. 49,43 x €/mq 7.00 = €. 345,24
Appartamento int. 3 superficie mq. 50,88 x €/mq 7.00 = €. 356,16
Appartamento int. 4 su superficie mq. 50,56 x €/mq 7.00 = €. 353,92
Autorimessa superficie mq. 39,97 x €/mq 7.00 = €. 279,79

FABBRICATO N. 4

Agriturismo superficie mq. 444,08 x €/mq 7,50 = €. 3.330,60

FABBRICATO N. 5

Appartamento int. 1 superficie mq. 57,25 x €/mq 7.00 = €. 400,75
Appartamento int. 2 superficie mq. 57,25 x €/mq 7.00 = €. 400,75

FABBRICATO N. 6

Deposito superficie mq. 10,89 x €/mq 7.00 = €. 76,23

TOTALE locazione mensile €. 8.296,89

Locazione annuale dell'intero complesso

€. 8.296,89 x 12 mesi = €. 99.562,68

CONCLUSIONI E RISPOSTA A QUESITI

- 1) Il costo delle opere realizzate tra il momento del primo accesso (12/10/2023) ad oggi risulta di **€. 1.500,00 (millecinquecento/00)**;

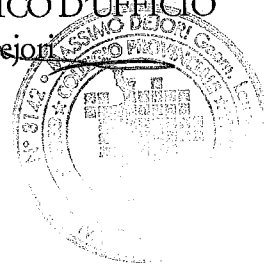
- 2) Il costo delle opere da realizzare sono **€. 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00)**

- 3) La locazione annuale di tutti i beni pignorati risulta di **€. 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)**

Fiumicino 04/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Massimo Dejori



ALLEGATI

- 1) ALLEGATO N. 1 Planimetria con indicazione fabbricati
- 2) ALLEGATO N. 2 planimetria appartamenti
- 3) ALLEGATO N. 3 documentazione fotografica