

Geom. Maurizio MORONI
Corso Don Minzoni n. 16
00045 Genzano di Roma
Tel. 069391014-03358357119

R.G. 1708/2012

Rinvio 10/04/2019

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA
CAUSA CIVILE
GIUDIZIO DI DIVISIONE

Promossa da
MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA
contro



GIUDICE: DOTT. E. COLOGNESI



RG n. 1708/2012

Rinvio 10/04/2019

TRIBUNALE DI VELLETRI
Consulenza Tecnica d'Ufficio causa civile GIUDIZIO DI DIVISIONE
promossa da
MPS GESTIONE CREDIT BANCA SPA
contro

Giudice Dott. E. COLOGNESI

- 0 -

Premessa

A seguito di Ordinanza del Giudice Dott. E. COLOGNESI, il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, fu nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella controversia descritta in epigrafe, convocato nell'udienza del **05/12/2018** che nel corso della quale, prestato giuramento di rito, venne formulato i seguenti quesiti:

1) Previo accesso presso all'immobile di cui al Giudizio descriva lo stato dei luoghi Comune, Indirizzo, descriva la consistenza e laddove possibile, la divisibilità dello stesso con relativo progetto.

Quota di proprietà di 1/2 del bene immobile è sito in Comune di Lanuvio, località Montecagnoletto, composto da piano rialzato e piano primo di mq. 120,42 circa con locale cantina annesso al piano terra di ma. 46,11, costruito su lotto di terreno ricadente nel territorio del Comune di Genzano, località Montecagnoletto, di mq. 870. Identificazione catastale Comune di Lanuvio, NCEU al F. 14, Part. 585, Sub. 2 e Sub. 3, Comune di Genzano, NCT al F 13 Part. 314,323,324.

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo accurato studio dei fascicoli di causa, e come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni di accesso al luogo di causa,



assistito dal Geom. Varesi Emanuele, il giorno *21 dicembre 2018 ore 4,30* ho eseguito rilevamento planimetrico e fotografico terminando nello stesso giorno alle *ore 15,30* non necessitando altri sopralluoghi (**Vedere verbale sopralluogo ALLEGATO 'A'**).

RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE

QUESITO UNO

Previo accesso presso all'immobile di cui al Giudizio descriva lo stato dei luoghi Comune, Indirizzo

ACCERTAMENTO STORICO IMMOBILIARE

Con pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei II di Roma II il *22/06/2007* l'allora *Antonveneta oggi M.P.S. Gestione Crediti Banca S.P.A.* ha promosso **Esecuzione Immobiliare n. 277/2007** avanti al Tribunale di Velletri nei confronti della *Sig.ra* [REDACTED] *per la quota indivisa pari ad 1/2*, e precisamente *Quota di proprietà di 1/2 del bene immobile è sito in Comune di Lanuvio, località Montecagnoletto, composto da piano rialzato e piano primo di mq. 120,42 circa con locale cantina annesso al piano terra di ma. 46,11, costruito su lotto di terreno ricadente nel territorio del Comune di Genzano, località Montecagnoletto, di mq. 870. Identificazione catastale Comune di Lanuvio, NCEU al F. 14, Part. 585, Sub. 2 e Sub. 3, Comune di Genzano, NCT al F 13 Part. 314,323,324.*

In data *23/02/2012* è stato presentato atto di citazione per l'instaurazione del giudizio di divisione presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, nei confronti di *Sig.ra* [REDACTED] *comproprietà con il Sig.* [REDACTED] per richiesta di **GIUDIZIO DI DIVISIONE** riferimento all'esecuzione immobiliare citata (n. *277/2007*), riguardante l'intero complesso immobiliare di comproprietà pari ad *1/2* [REDACTED] del bene costruito tra i Comuni di *LANUVIO e di GENZANO DI ROMA* località *Montecagnoletto alla Via Montecagnoletto n. 10* descritto nei punti precedenti.

Con atto Notaio Gianfranco CONDEMI del 15 dicembre 1997 rep. 13525, i Sig.ri [REDACTED] *e* [REDACTED] *in proprietà ciascuno di 1/2 hanno acquistato il complesso immobiliare da* [REDACTED] *e* [REDACTED] *le seguenti unità immobiliari censite nel Comune di Lanuvio Foglio 14, part. 585, sub. 2, cat. A/4, classe 1, cons. 3,5 vani, R.D. 128,34 (appartamento); Foglio 14, part. 585, sub. 3, cat. C/2, classe 3, mq. 15,00, (locale cantina e magazzino); Terreno in Comune di Genzano di Roma N.C.T. foglio 13, part. 314, vigneto, mq. 250; foglio 13, part.323, vigneto, mq. 220; foglio 13, part. 324,*



vigneto, mq. 400. (Vedere Stralcio fogli e visure catastali Allegato 'B')

Il sottoscritto dovendo eseguire un progetto di divisione ha eseguito sopralluogo per accertare l'esatta consistenza del bene e la sua manutenzione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come riferito nei punti precedenti l'immobile risulta ubicato tra il Comune di **LANUVIO e GENZANO DI ROMA, Località Montecagnoletto alla Via Montecagnoletto n. 10**, e consiste in:

Appartamento ora è un villino distribuito su due piani dove il piano terra è costituito da Salone, zona pranzo con angolo cottura, bagno, portico, al piano primo è costituito da salotto, tre camere, bagno, terrazzo a livello. Al piano terra risulta annesso locale ad uso garage e corte destinata a giardino di esclusivo utilizzo, la superficie netta della zona residenziale (piano terra e primo) risulta di mq. 135,94, il locale garage e magazzino e Locale Termico mq. 47,50, portico mq. 19,90, terrazzo mq. 20,25, nel sottostante prospetto si determina la superficie ragguagliata che risulta essere mq. 170,72, terreno mq. 870 di cui mq. 470 sono stati utilizzati per strada di accesso e con servitù passaggio di altri proprietari

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
PIANO TERRA				
Salone-Ingresso	33,50	38,53	1,00	38,53
Cucina	6,90	7,94	1,00	7,94
Bagno	7,40	8,51	1,00	8,51
Camera	10,80	12,42	1,00	12,42
Camera	8,40	9,66	1,00	9,66
Portici	19,90	19,90	0,30	5,97
Garage e Magazzino	46,00	46,00	0,50	23,00
Locale Centr Termica	1,30	1,50	0,50	0,75
PIANO PRIMO				
Camera	10,80	12,42	1,00	12,42
Camera	19,20	22,08	1,00	22,08
Guardaroba	7,56	8,69	1,00	8,69
Bagno	8,00	9,20	1,00	9,20
Disimpegno	5,65	6,50	1,00	6,50
Terrazzo	20,25	20,25	0,25	5,06
TOTALE	205,66	135,94		170,72



In risposta al precedente quesito l'immobile con la presente descrizione non risulta accatastato in quanto la costruzione acquistata dalla Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] è stata dagli stessi demolita e ricostruita su ue piani molto più consistente in superficie e cubatura (**Vedere planimetria attuale Allegato 'C'**) invadendo il territorio sia del Comune di Lanuvio che di Genzano di Roma.

Per tale motivo l'edificio non può essere accatastato in quanto occorre chiedere a quale Comune accatastarlo, i lavori eseguiti di ampliamento sono stati realizzati senza ottenere Concessione Edilizia, per la precedente costruzione è stata rilasciata dal *Comune di Lanuvio Concessione in Sanatoria n. 176 del 22/12/1997* planimetria conforme all'**accatastamento Allegato 'D'**).

C'è inoltre da riferire che la costruzione realizzata abusivamente non potrà ottenere la Concessione in Sanatoria in quanto *parte dell'edificio che ricade nel territorio del Comune di Genzano in base al vigente P.R.G. è inserito in zona "E" (agricola), oltre a ciò insistono vincoli, D.Leg. 42/29004, Piano territorio Paesaggistico Regionale, Parco Regionale dei Castelli Romani.*

Lo scrivente alle risultanze sopra esposte riporta la descrizione dell'attuale costruzione e la sua valutazione ma con gli estremi catastali attualmente in essere che si riferiscono alla regressa costruzione demolita. Inoltre le opere abusive riscontrate non possono essere Condonate per il vincolo che vi ricade.

Descrizione del bene (Stato attuale)risulta:

Appartamento in villino distribuito su due piani dove il piano terra è costituito da Salone, zona pranzo con angolo cottura, bagno, portico, al piano primo è costituito da salotto, tre camere, bagno, terrazzo a livello. Al piano terra risulta annesso locale ad uso garage e corte destinata a giardino di esclusivo utilizzo, la superficie netta della zona residenziale (piano terra e primo) risulta di mq. 135,94, il locale garage, magazzino e locale caldaia mq. 47,50, portico mq. 19,90, terrazzo mq. 20,25, superficie ragguagliata mq. 170,72, terreno esclusivo mq. 400 ad uso giardino, terreno di mq. 470 sono stati utilizzati per realizzare strada di accesso alla costruzione con la servitù di passaggio di tutti i proprietari frontisti e accesso ai terreni interclusi part. 360-370-358, si specifica che la strada di accesso si trova in territorio di Genzano di Roma mentre la costruzione ed il terreno a giardino ricade parte nel Comune di Lanuvio e di Genzano di Roma.



VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nei Comuni di Genzano di Roma e di Lanuvio, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione e destinazione degli immobili mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Lanuvio e del Comune di Genzano di Roma, simili agli immobili 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 sia per i vari fabbricati che il terreno agricolo esponendolo con un valore a superficie”**.

FOTO SATELLITARE

Ubicazione Immobile [REDACTED]



*FOTO CANCELLO INGRESSO ALL'IMMOBILE VIA
MONTECAGNOLETTO 10*



FOTO PRINCIPALE DEL PORTICO ED INGRESSO ABITAZIONE



FOTO LATERALE



FOTO ESTERNE DEL MAGAZZINO E GARAGE





FOTO INTERNE DELL'ABITAZIONE (SALONE)





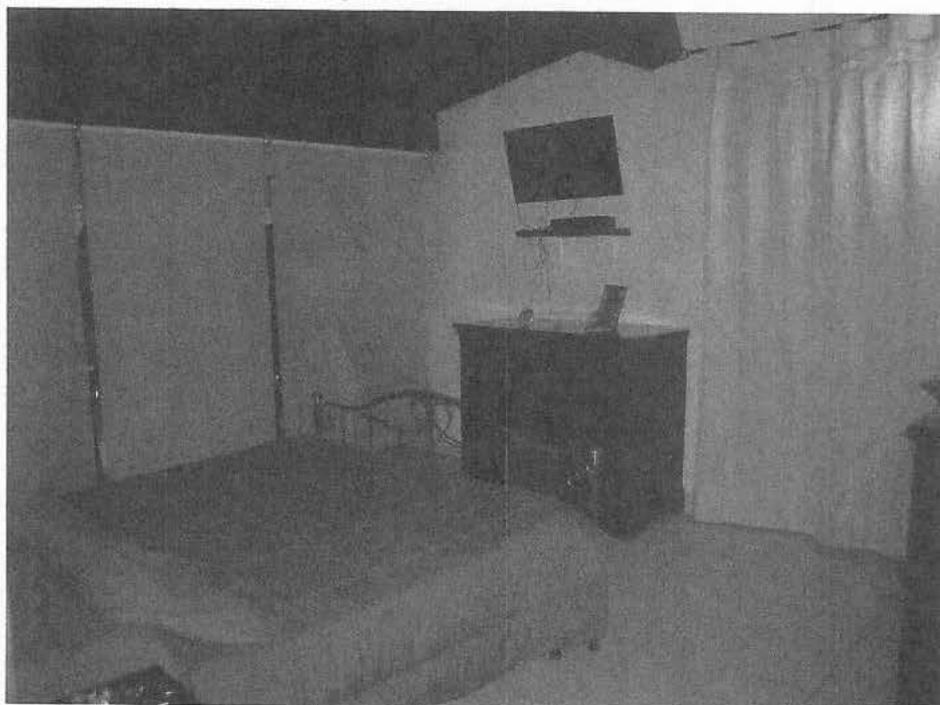
FOTO INTERNE DELLA CAMERA



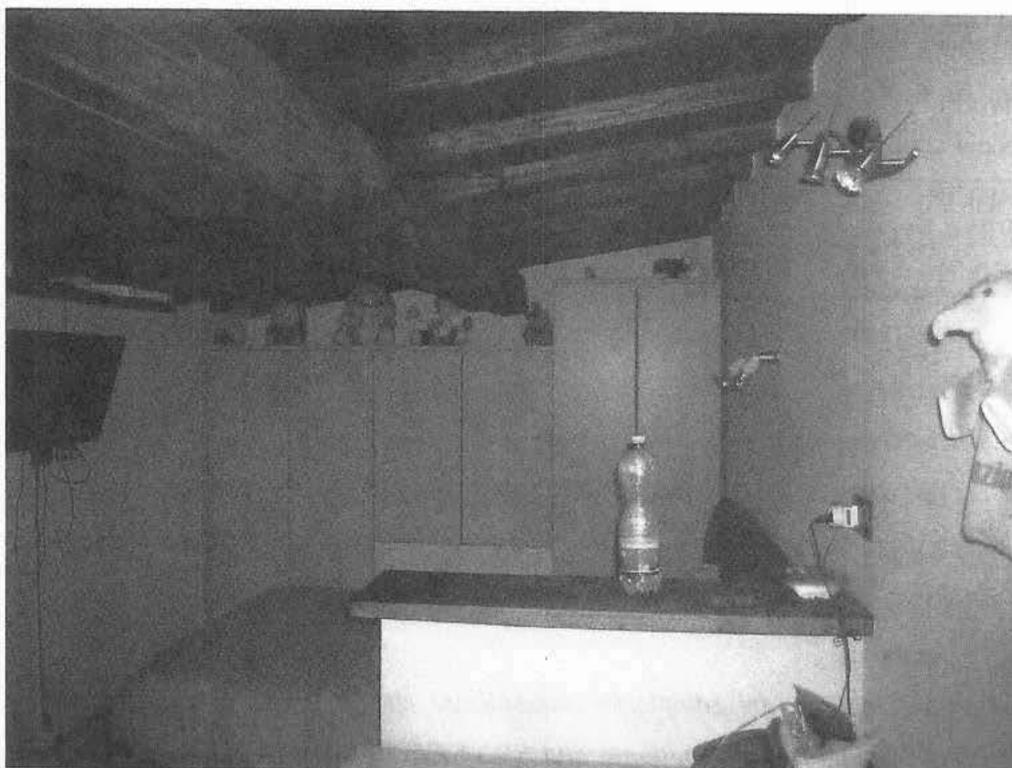
FOTO DELLA CUCINA



FOTO DELLE CAMERE







Lo stato di manutenzione e di finitura dell'immobile risultano buone, il terreno dove insiste l'immobile si trova in zona Agricola del comune di Lanuvio e del Comune di Genzano di Roma, la zona risulta poco fornita da servizi di pubblica utilità, inoltre gli ambienti mansardati hanno una altezza media m 2,40, quindi con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche in cui si trova, considerando inoltre che presso *l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO e GENZANO DI ROMA non esiste domanda di condono edilizio (legge 47/85-724/94 e 323/03), la valutazione considera anche quelle zone abusive esistenti.*

Dalla consultazione della *Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'E')* dove non esistendo quotazioni di mercato inerenti la zona dove insiste l'abitazione che risulta ubicata in zona molto periferica dei due Comuni risulta altresì sprovvista di fognatura, e servizi pubblici, pertanto *le quotazioni delle abitazioni civili per quelle poste nel Comune di Lanuvio hanno un prezzo medio di € 1.250,00 e quelle nel Comune di Genzano di Roma un prezzo medio di 1.650,00* la media delle due valutazioni risulta essere di € 1.450,00, l'edificio situato in zona molto periferica dei due Comuni le quotazioni sopra rilevate si riferiscono a quelle zone limitrofe applicando a questa determinata una decurtazione del 5%, in considerazione di quanto sopra, mancanza di servizi e



considerando anche l'altezza media al piano primo m. 2,40 il prezzo al mq/lordo dell'immobile risulta essere di € 1.377,50, dal sottostante prospetto si determina il valore dell'intero complesso come attualmente esiste:

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 170,72	€ 1.377,50	€ 235.166,80	1	€ 235.000,00

In considerazione di quanto relazionato il futuro proprietario dovrà ottenere il consenso da parte sia del Comune di Lamvivo che da parte del Comune di Genzano per ottenere l'autorizzazione (occorrerà molto tempo per avere una decisione in merito) dove dovrà essere censito l'immobile. Inoltre essendo l'opera realizzata abusivamente si dovranno sopportare delle spese sia per un eventuale richiesta di condono o di una eventuale demolizione delle zone abusive, da un calcolo approssimativo questo importo può raggiungere la somma di € 35.000,00.

Pertanto il valore del complesso immobiliare risulta essere di € 235.000,00 – 35.000,00 = € 200.000,00 la quota spettante alla [REDACTED] risulta essere pari ad € 200.000,00 / 2 = € 100.000,00 (centomila/00).

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la stima accordatami restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Il valore complessivo dell'immobile in comproprietà è € 200.000,00 (duecentomila/00), la quota spettante a ciascun comproprietario risulta di € 100.000,00 (centomila/00).

L'immobile NON PUO' ESSERE DIVISO in due unità immobiliari

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato copia della presente relazione con tutti gli allegati agli interessati del Giudizio di divisione.

Velletri 25.03.2019

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)



PROBABILE BANDO ASTA

Piena proprietà in quota del 50% immobile ora villino sito nel Comune di Lanuvio loc.tà Montecagnolo composto da piano Terra costituito da Salone, zona pranzo con angolo cottura, bagno, portico, al piano primo è costituito da salotto, tre camere, bagno, terrazzo a livello. Al piano terra risulta annesso locale ad uso garage e corte destinata a giardino di esclusivo utilizzo, la superficie netta della zona residenziale (piano terra e primo) risulta di mq. 135,94, il locale garage e magazzino e Locale Termico mq. 47,50, portico mq. 19,90, terrazzo mq. 20,25, terreno mq. 870 di cui mq. 470 sono utilizzati per strada di accesso e con servitù passaggio di altri proprietari.

Gli estremi catastali non quello dello stato attuale del complesso immobiliare risultano quelle risultanti all'Agenzia del Territorio del Comune di Lanuvio Foglio 14, part. 585, sub. 2, cat. A/4, classe 1, cons. 3,5 vani, R.D. 128,34 (appartamento); Foglio 14, part. 585, sub. 3, cat. C/2, classe 3, mq. 15,00, (locale cantina e magazzino); Terreno in Comune di Genzano di Roma N.C.T. foglio 13, part. 314, vigneto, mq. 250; foglio 13, part.323, vigneto, mq. 220; foglio 13, part. 324, vigneto, mq. 400.

PREZZO BASE ASTA € 100.000,00 (Centomila/00)

