

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

AGGIORNAMENTO

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

IMMOBILI DI PROPRIETA'

MOBILSERVICE S.R.L.

1 – Premessa

A seguito di incarico avuto in data **05/07/2016**, il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia al n. 2926 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Velletri, ha ricevuto dal Direttore Generale del Consorzio GAIA S.p.a., Dott. Franco PERASSO, l’incarico di effettuare l’aggiornamento di stima dei beni immobili della Società **MOBILSERVICE s.r.l.**

Convocato mi sono stati formulati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 “*Descrivere, previo necessario accesso, gli immobili, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori.*

QUESITO N. 2 “*Dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre all’identificazione dei nuovi confini.*

QUESITO N. 3 “*Accertare se l’immobile è libero o occupato; descrivere a quale titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa.*

QUESITO N. 4 “*Determinare il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile.*

QUESITO N. 5 “*Provvedere a redigere, a parte dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali.*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Diedi inizio alle operazioni ho confrontato lo stato attuale degli immobili attuali con quanto da me riportato nella descrizione degli stessi nella perizia redatta in data 21/12/2009 constatando che questi *si sono deteriorati ancora peggiorando sia la situazione di utilizzo che di stabilità.*

RISPOSTA QUESITO N. 1 “*Descrivere, previo necessario accesso, gli immobili, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori.*

La società risulta proprietaria di:

- 1) Appartamento sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 57 Piano Terra della superficie di mq. 100, annesso ripostiglio esterno con area scoperta della superficie di mq. 27,00 distinto all’Agenzia del Territorio (*già N.C.E.U.*) *foglio 16 part. 14 sub. 501 cat., A/4 classe 2 vani 5 Sup. Cat. Mq. 100 R.C. € 222,08* confina con Via Vittorio Emanuele, appartamento int. 2, propr. ENEL, corte condominiale, salvo altri
- 2) Appartamento sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 55 Piano primo della superficie di mq. 85, annessa area cortilizia al piano terra della superficie di mq. 250 distinto all’Agenzia del Territorio (*già N.C.E.U.*) *foglio 16 part. 14 sub. 503 cat., A/4 classe 2 vani 6 Sup. Cat. Mq. 85 R.C. € 266,49* confinante con Via Vittorio Emanuele, appartamento int. 4, distacco prop. ENEL, area cortilizia esclusiva, salvo altri
- 3) Locale deposito sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 65 Piano terra della superficie di mq. 30 e tettoia di mq. 16 ed annessa area scoperta della superficie di mq. 110, distinto all’Agenzia del Territorio (*già N.C.E.U.*) *foglio 16 part. 14 sub. 505 cat., C/2 classe 2 mq. 26 R.C. € 51,03* confinante con Via Vittorio Emanuele, part. 173 su due lati, locale deposito sub. 506, salvo altri

FOTO DA VIA VITTORIO EMANUELE PIANO TERRA



FOTO DA VIA VITTORIO EMANUELE PIANO PRIMO



Gli immobili allo stato attuale corrispondono a quanto enunciato nell'atto di trasferimento Notaio Alessandro CINELLI rep. 68.390 del 18/04/2000.

- 1) Appartamento sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 57 Piano Terra ed annesso ripostiglio esterno con area scoperta, risulta **OCCUPATO;**
- 2) Appartamento sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 55 Piano primo ed annessa area cortilizia al piano terra, risulta **OCCUPATO;**
- 3) Locale deposito sito in Comune di **COLLEFERRO** Via Vittorio Emanuele n. 65 Piano terra e tettoia con annessa area scoperta risulta **OCCUPATO.**

RISPOSTA QUESITO N. 4 “Determinare il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione del compendio immobiliare ha applicato il **Metodo sintetico** in base alla **quotazione di mercato** utilizzando altresì le quotazioni inserite nella Banca Dati dell’Agenzia del Territorio secondo semestre 2015 (**Vedere BANCA DATI Dell’Agenzia del Territorio ALLEGATO 'A'**).

“Comparando i prezzi di immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza del Comune di COLLEFERRO dove insistono gli immobili, simili a quelli in oggetto di stima ed associando ciò che l’esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell’immobile, esponendolo con un valore a mq.”.

C’è da precisare che gli immobili si trovano in stato di manutenzione pessima in questi ultimo quinquennio non hanno avuto una manutenzione idonea pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di destinazione gli si può attribuire un prezzo medio di:

a) Appartamenti € 1.000,00 il mq.

b) Locali magazzino € 500,00 il mq.

Dato lo stato di manutenzione in cui si trovano il prezzo al mq. viene diminuito del 15%, pertanto il prezzo dell'appartamenti sarà di € 850,00 al mq. e per il locale magazzino € 425,00 al mq.

Si determina il valore dei singoli corpi di fabbrica e risultano di:

1) Appartamento foglio 16 part. 14 sub. 501 mq. 100 x € 850,00 VALORE € 85.000,00;

2) Appartamento foglio 16 part. 14 sub. 503 mq. 85 x € 850,00 VALORE € 72.250,00;

3) Locale magazzino foglio 16 part. 14 sub. 505 mq. 26 x € 425,00 VALORE € 11.050,00;

RISPOSTA QUESITO N. 5 “Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali.

LOTTO UNO

Appartamento sito in Comune di COLLEFERRO Via Vittorio Emanuele n. 57 Piano Terra della superficie di mq. 100, annesso ripostiglio esterno con area scoperta della superficie di mq. 27,00 distinto all’Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 16 part. 14 sub. 501 cat. A/4 classe 2 vani 5 Sup. Cat. Mq. 100 R.C. € 222,08 confina con Via Vittorio Emanuele, appartamento int. 2, propr. ENEL, corte condominiale, salvo altri;

VALORE LOTTO UNO

€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

LOTTO DUE

Appartamento sito in Comune di COLLEFERRO Via Vittorio Emanuele n. 55 Piano primo della superficie di mq. 85, annessa area cortilizia al piano terra della superficie di mq. 250 distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 16 part. 14 sub. 503 cat., A/4 classe 2 vani 6 Sup. Cat. Mq. 85 R.C. € 266,49 confinante con Via Vittorio Emanuele, appartamento int. 4, distacco prop. ENEL, area cortilizia esclusiva, salvo altri;

VALORE LOTTO DUE

€72.250,00 (settantaduemila250/00)

LOTTO TRE

Locale deposito sito in Comune di COLLEFERRO Via Vittorio Emanuele n. 65 Piano terra della superficie di mq. 30 e tettoia di mq. 16 ed annessa area scoperta della superficie di mq. 110, distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 16 part. 14 sub. 505 cat., C/2 classe 2 mq. 26 R.C. € 51,03 confinante con Via Vittorio Emanuele, part. 173 su due lati, locale deposito sub. 506, salvo altri.

VALORE LOTTO TRE

€ 11.050,00 (undicimila050/00)

3 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare. *Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, nato a Roma il 20/09/1946 e residente in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16 ASSEVERA quanto riportato nelle precedenti nelle 42 pagine della Consulenza Tecnica di stima eseguita per conto delle Società MOBILSERVICE s.r.l. con sede in Colleferro (RM).*

Colleferro 26.07.2016

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)