

Gjia v's c-m del
po d'it



[Handwritten signature]

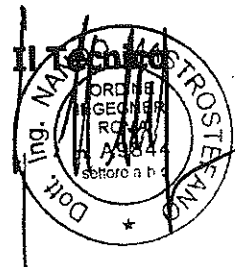
TRIBUNALE DI VELLETRI
R.G. 6077/2008
Dott. R. AUDINO

Unicredit Credit Management s.p.a.
contro

TRIBUNALE DI VELLETRI
DEPOSITATO OGGI
- 20/09/2013
L'Assistente Giudiziario

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Velletri 20-09-2013



Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio in Velletri Piazza Cairoli 37 iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 9844 è stato nominato dal Giudice Istruttore Dott. Riccardo Audino, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in premessa.

PREMESSO

- che è pendente presso il Tribunale di Velletri, procedura Esec. Imm. n. 451/2005;
- che il G.E. con propria ordinanza, ha rilevato che nell'ambito di tale procedura è stata pignorata dal creditore procedente, una quota indivisa tra i
- che non si può procedere alla vendita della quota indivisa ed è pertanto necessario un giudizio di divisione;
- che Il G.E. ha disposto il giudizio di divisione in relazione alla quota indivisa del compendio pignorato,

nell'udienza del 19/06/2012, al sottoscritto esperto, dopo aver prestato il giuramento di rito, è stato assegnato il seguente quesito:

"Studi la divisibilità dei lotti e ne predisponga la stessa."

Il G.I. rinvia l'udienza al 29-01-2013.

Successivamente il sottoscritto ha richiesto dopo reiterati tentativi all'accesso per effettuare il sopralluogo l'ingresso negli immobili con l'ausilio della Polizia di Stato.

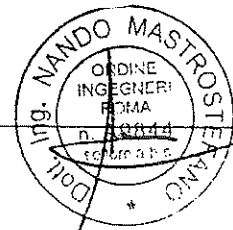
In data 30-11-2012 il G.I. autorizzò la richiesta.

In data 20.12.12 alle ore 9,50 avvenne l'accesso forzoso.

In sede di udienza constatato che le operazioni peritali erano in itinere stante il recentissimo accesso con la Polizia di Stato il G.I. fissò la successiva udienza in data 28-01-2014.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver studiato la documentazione allegata al fascicolo del Tribunale, in data 20-12-2012 alle ore 9,50 si è proceduto all'accesso negli immobili di cui è causa e precisamente in Via Magalotti 74, alla presenza del sostituto commissario ... e dell'assistente capo ... della ...



P.S. di Anzio, nonché del sig. [redacted] esecutato, al fine di rilevare i dati necessari e sufficienti allo scioglimento del quesito posto dal G.I.

In quella sede

1. si è dato lettura e si è interpretato il quesito posto dal sig. Giudice;
2. si è proceduto ad indagini visive: ottiche e fotografiche;
3. è proceduto a misurazioni dirette e/o indirette

Il [redacted] ha ed interpreta il quesito posto e i fascicoli al fine di ben comprendere i motivi del contenzioso.

Alle ore 11,40 si chiudono definitivamente le operazioni peritali.

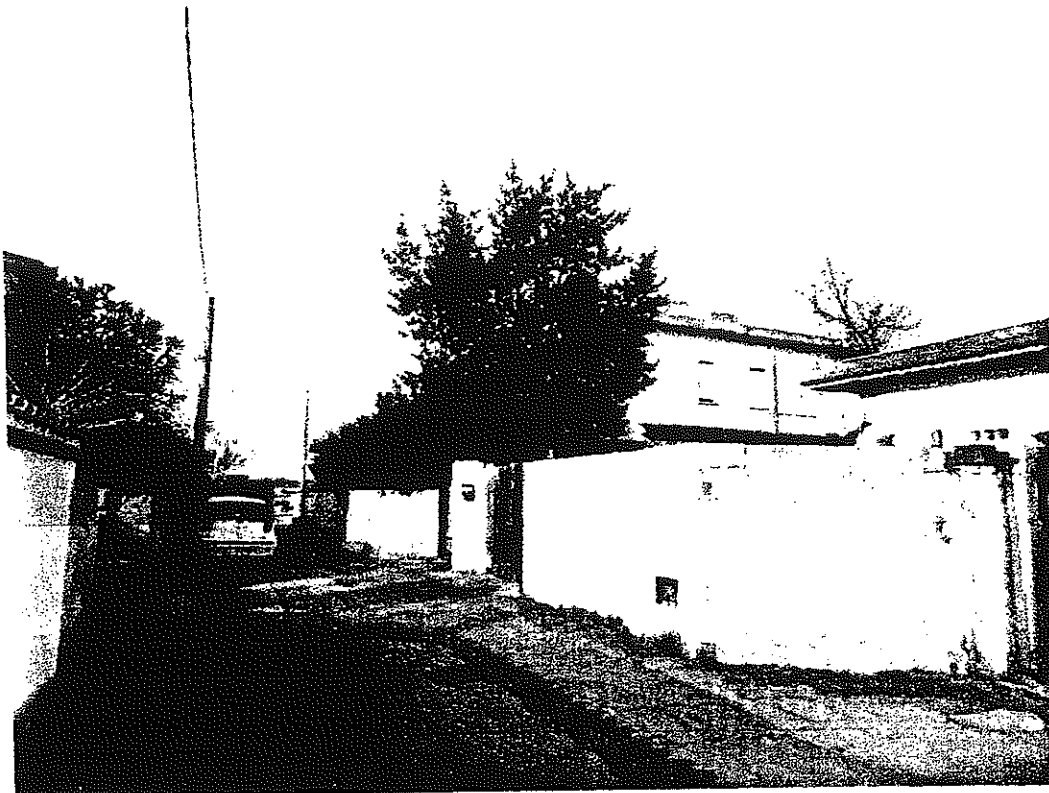
AL QUESITO

"Determinare la visibilità dei lotti e ne predisponga la stessa"

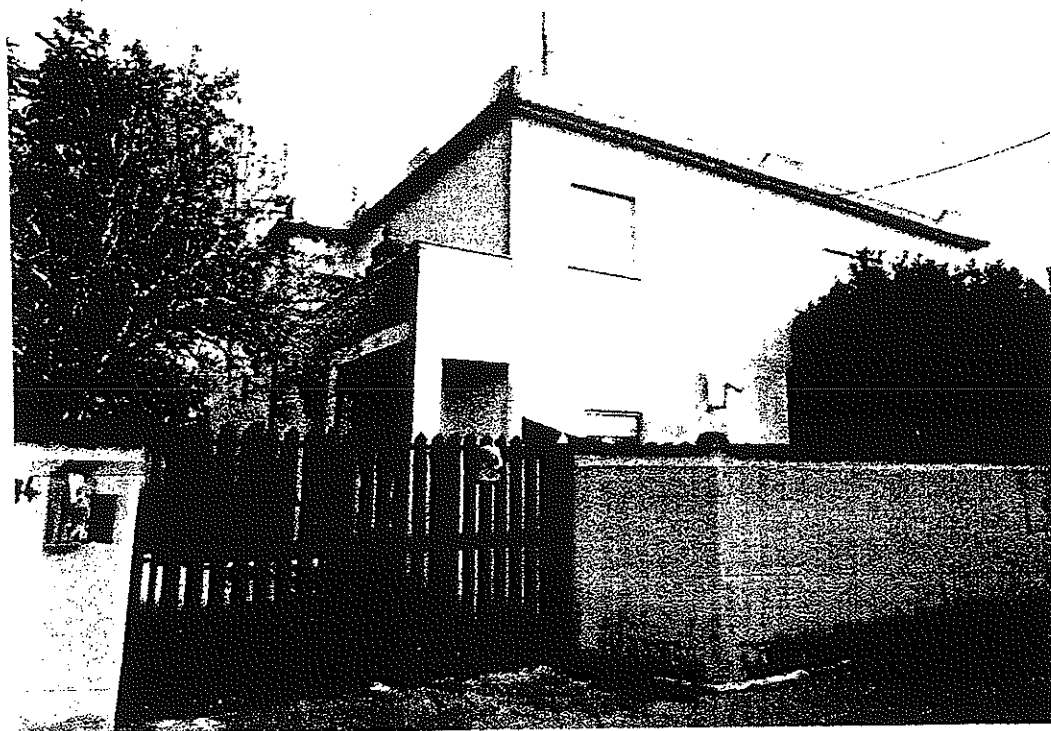
Gli immobili pignorati si trovano in Anzio Via Magalotti 74.

Questi si raggiungono a partire dall'incrocio della stazione di Lavinio sulla Via Nettunense, direzione Anzio. Si gira a destra per Via Valle Schioia, la si percorre per circa 248 mt., quindi si imbecca a sinistra Via Magalotti; dopo circa mt. 418 si gira a destra; percorsi 150 mt. sulla destra si trova l'immobile al n. 74.





Viale condominiale d'accesso



Edificio proprietà Bello - Cervellione



Verifica della proprietà

I sigg. _____, nato _____ il _____ sig. _____ nato a Roma il 14-05-1936, risultano aver acquistato il terreno su cui insiste l'edificio, ognuno per la metà, con atto di compravendita a rogito notaio Giambattista Ghi di Nettuno in data 05-02-1982, trascritto in data 18-02-1982 di formalità, da _____

Successivamente _____ sig. _____ e _____ proprietà per la metà, fu esecutato con atto di pignoramento a favore di CAPITALIA S.p.A. in data 17-10-2005 al n. di formalità 39563.

Accertata la proprietà della sig _____ per la metà dei beni di cui è causa, il sottoscritto esperto procede allo studio della divisibilità dei lotti per poi predisporla.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato quanto segue:

1. Sul terreno pignorato insite effettivamente un edificio composto da due piani:

- Un piano terra;
- Un piano primo;

2. Il piano terra è composto da n. 3 unità immobiliari e precisamente:

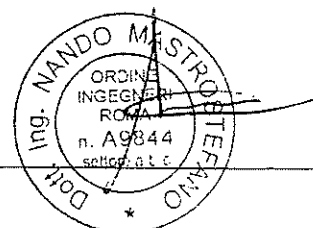
- Appartamento al sub 6;
- Appartamento al sub 7;
- Locale autorimessa al sub 8;
- Corte comune sub 1;

3. Il piano Primo è composto da n. 2 unità immobiliari e 1 BCNC e precisamente:

- Appartamento al sub 9;
- Appartamento al sub 10;
- Scala sub 11 comune ai sub 9-10.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- Si accede ad esso attraverso due passi carrai ed un passo pedonale.
- Il viale d'accesso è condominiale e non è indicato sulla mappa catastale, per cui porzione della corte contribuisce alla formazione dello stesso.
- I prospetti sono tinteggiati;



- La copertura è a terrazzo;
- Il lotto su cui insiste risulta completamente recintato con muro intonacato e tinteggiato e sovrapposte tegole;
- L'edificio è stato legittimato urbanisticamente con Concessione Edilizia n. 7126 rilasciata dal Comune di Anzio in data 16-02-1995.

La struttura dell'edificio è in muratura e conglomerato cementizio armato;

Legittimità urbanistica

L'immobile è stato legittimato urbanisticamente con Concessione Edilizia a sanatoria n. 7126 rilasciata dal Comune di Anzio in data 16-02-1995

Studio della divisibilità dei lotti

Lo studio della divisibilità dei lotti è propedeutico alla divisione dei beni tra i sigg. II
numero delle unità immobiliari, consente di procedere ad un progetto di divisibilità dei beni per la metà, al fine di consentirne la vendita all'esecuzione.

Il sottoscritto CTU procede alla stima delle unità immobiliari per poi procederne alla divisione a favore dei sigg. II
e II ciascuno per la propria metà divisa.

1° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno con annessi portici e piccola corte; confinante con Via condominiale, sub 1, sub 6.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 7, porzione di sub 1."

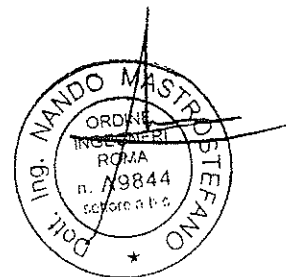
Valore più probabile di mercato € 194.000,00 (Centonovantaquattromila).

Appartamento

Ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portici, corte:

Superficie lorda residenziale	mq	125,26
Superficie utile residenziale	mq	104,42
Superficie portici	mq	30,46
Superficie corte esclusiva a disposizione	mq	51,50

L'immobile attuale non è conforme all'immobile sanato per il seguente motivo:



- L'immobile è stato frazionato in parte a favore del sub 6

La difformità è sanabile ai sensi dei seguenti articoli del DPR 380/2001:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. *Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: ... omissis...*

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del : ... art. 2 e successive modificazioni.

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

3. *In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all' , comma 1, lettera c);

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità ...omissis...

4. *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

6. *La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'*

Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.



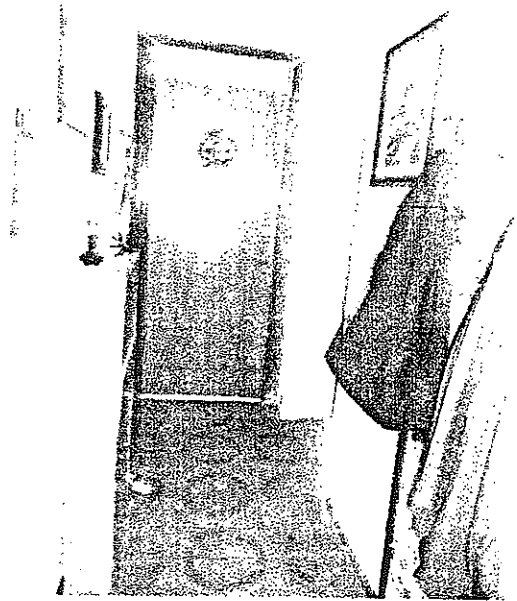
Rifiniture

Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

Soggiorno – ingresso –corridoi:

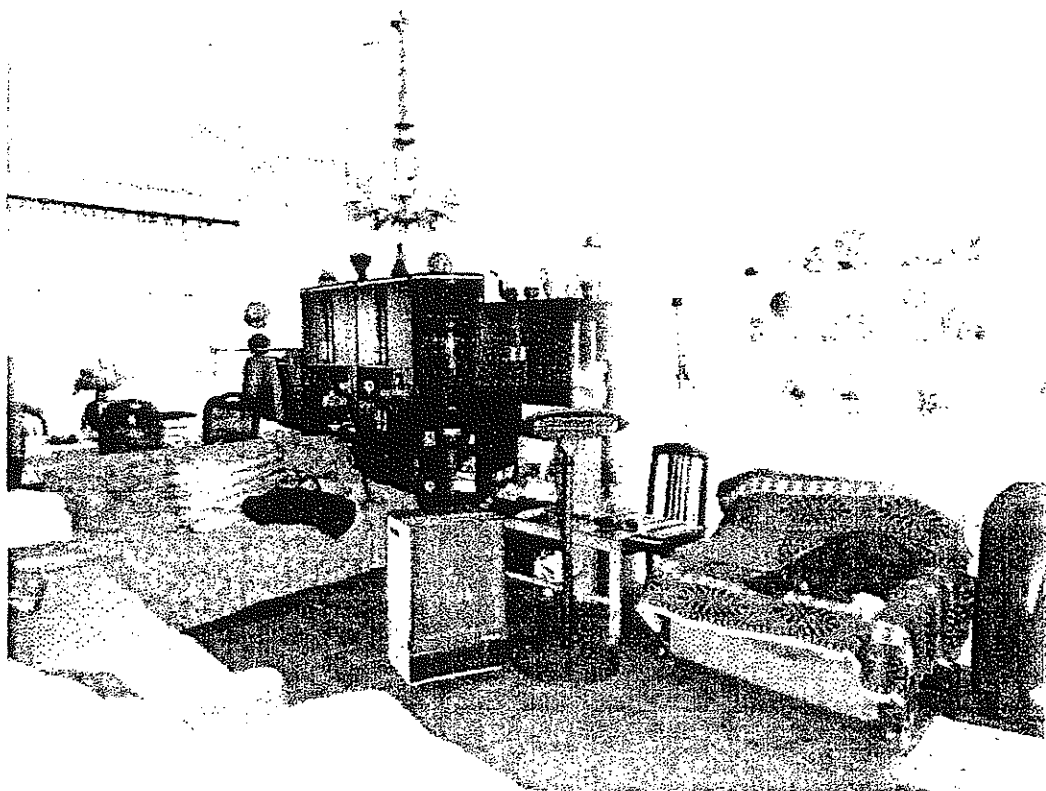
pavimento in ceramica 20x20 cm

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;



1° LOTTO

Ingresso



1° LOTTO

Soggiorno

- cucina:



pavimento in ceramica 10x20 cm;
rivestimento in ceramica 15x15 cm h=181 cm;
soffitto e pareti restanti tinteggiati con tinta semilavabile;
rubinetterie commerciali.



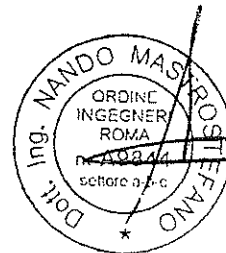
1° LOTTO

Cucina

- camere

pavimento in ceramica 20x20 cm; una delle camere ha la pavimentazione ricoperta in linoleum; l'altra ha una pavimentazione in monocottura 30x30 cm.

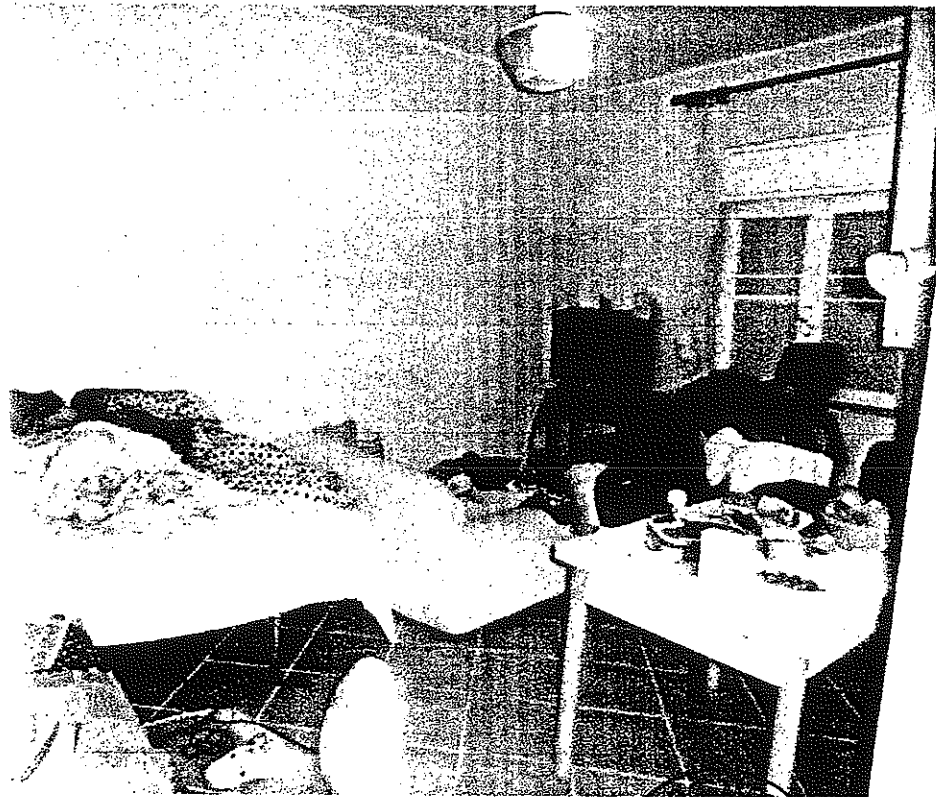
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;





1° LOTTO

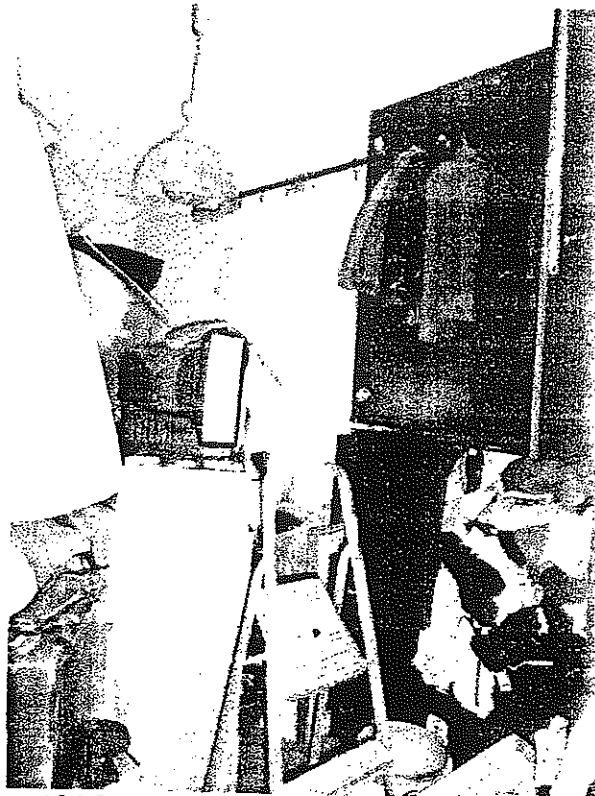
camera



1° LOTTO

Camera





1° LOTTO

Camera

-bagno con vasca

- pavimento in ceramica 15x15 cm;
- rivestimento in ceramica 15x15 cm h=181 cm;
- pareti e soffitto tinteggiati con tinta semilavabile;
- sanitari in vitreous china;
- vasca in acciaio;
- rubinetterie commerciali.



1° LOTTO

Bagno

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairolì 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



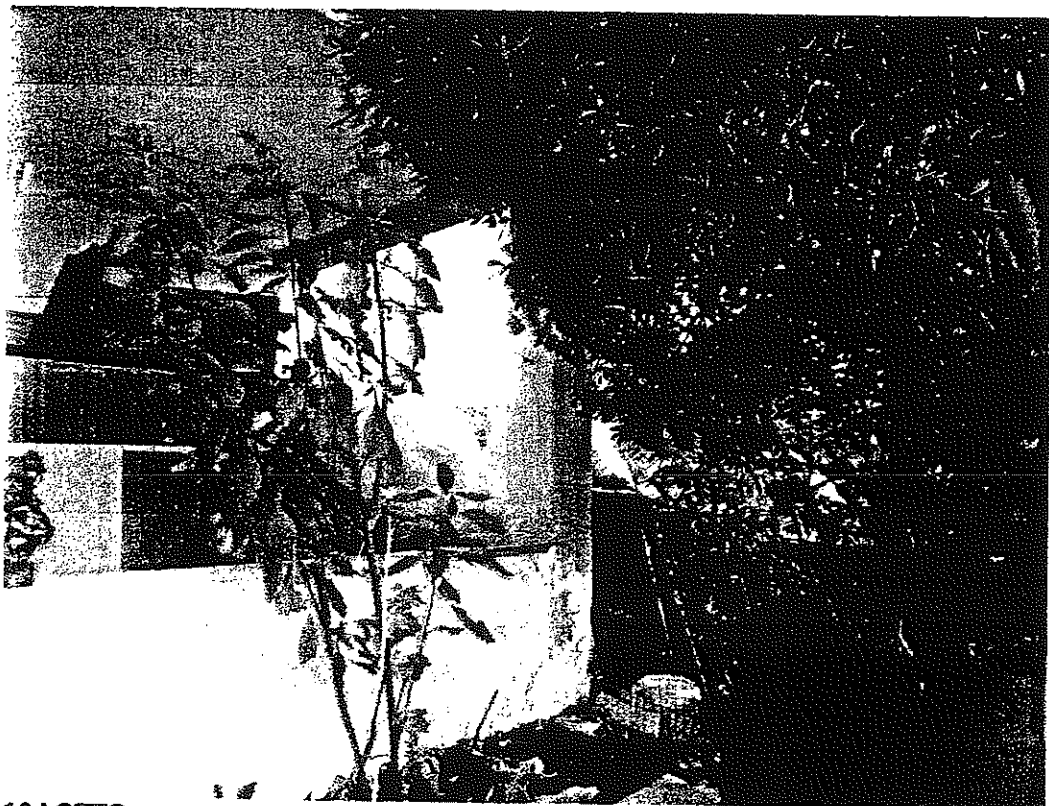
- portici:

pavimento in ceramica 20x20 cm;

parapetto in muratura con copertina in pietra;



1° LOTTO *portico lato viale interno*

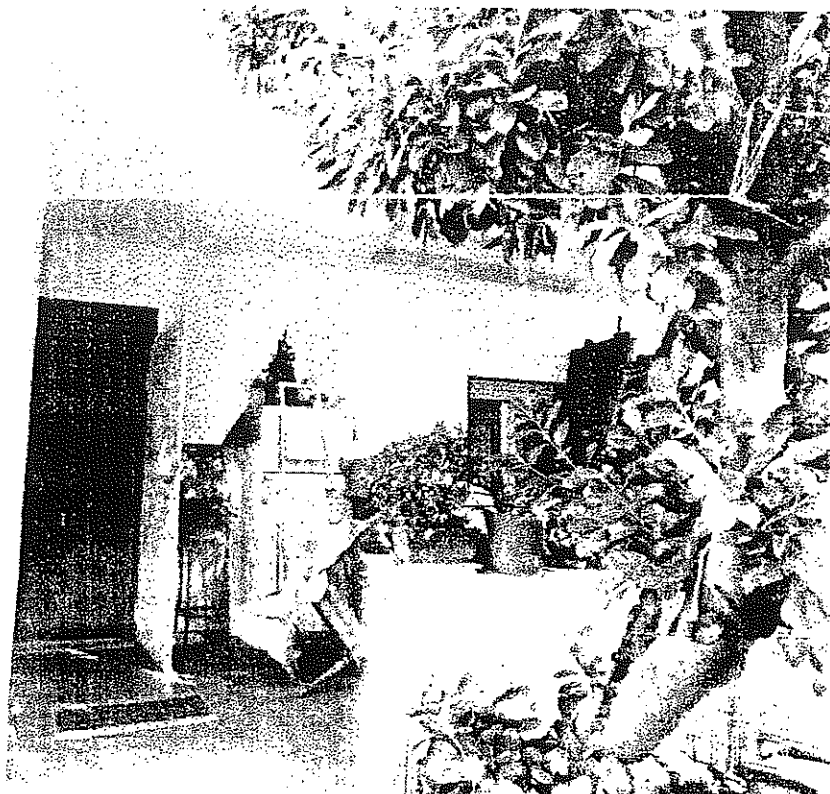


1° LOTTO

Portico lato Viale Condominiale

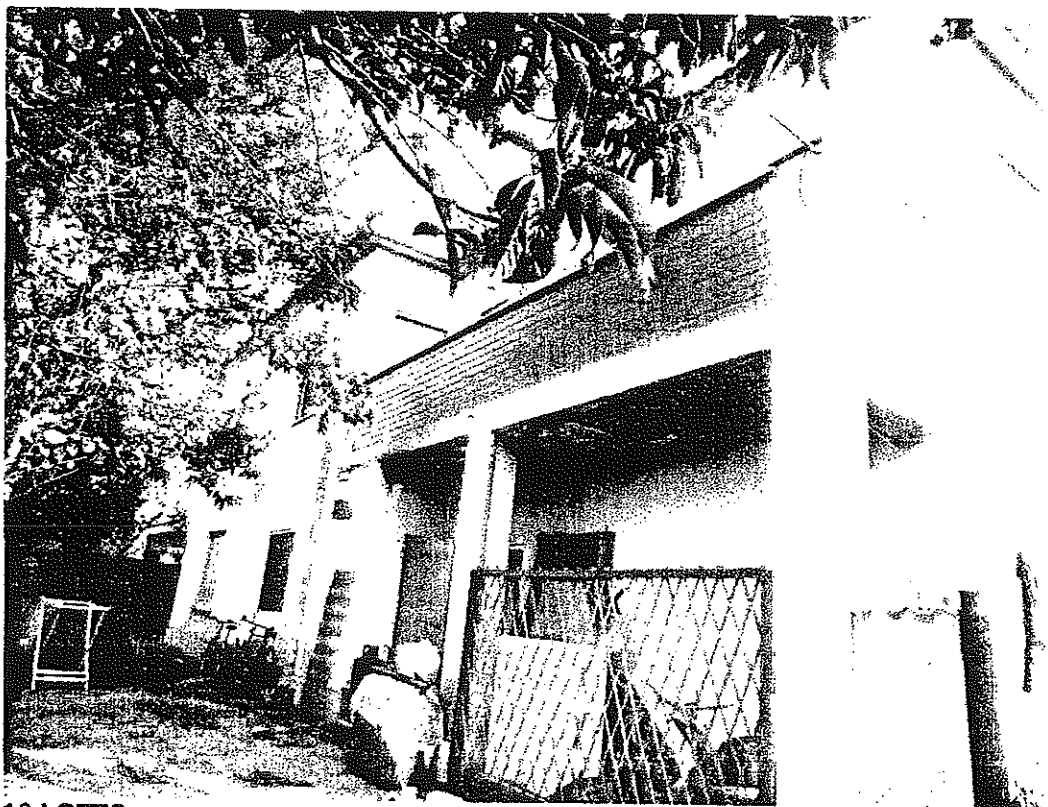
Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609





1° LOTTO

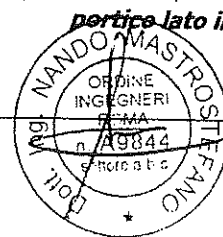
portico lato Viale Condominiale



1° LOTTO

portico lato interno

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



L'immobile é dotato di:

Infissi esterni in legno;

chiusure con avvolgibili in PVC;

portone d'ingresso in legno;

infissi interni in legno tamburato;

impianto elettrico:

acqua comunale;

citofono elettrico;

acqua calda e riscaldamento prodotti con impianto autonomo a gas privato;

fognatura pubblica.

Le condizioni dell'immobile per l'abitabilità **dell'appartamento sono appena sufficienti.**

Sono presenti alcune macchie di umidità di condensa nel bagno e nella cucina.

Stima dell'immobile

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

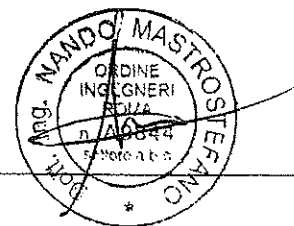
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.



La loro presenza e possibilità di uso comune concorre alla formazione del prezzo unitario di mercato, come l'ubicazione, il soleggiamento etc..

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 700,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

$$\text{€ } 700,00 \times \text{n. } 12 \text{ mesi} = \text{€ } 8.400,00$$

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

$$\text{per cui avremo } \text{€ } 8.400,00 \times 10,50\% = \text{€ } 882,00$$

per cui il reddito netto annuo risulta:

$$\text{€ } 8.400,00 - 882,00 = \text{€ } 7.518,00$$

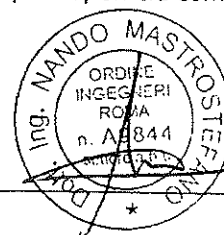
Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

$$\text{€ } 7.518,00 / 4,00\% = \text{€ } 187.950,00.$$

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.500,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:



Ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portici, corte:

Superficie commerciale	mq	125,26
Superficie portici mq 30,46x25%=	mq	7,61
Superficie corte esclusiva mq 51,50 x10%=	mq	<u>5,15</u>
Totale superficie commerciale	mq	138,02

Per una Superficie Commerciale di mq 138,02 avremo:

mq 138,02 x € 1.500,00 = € 207.030,00.

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

(€ 193.228,00 + € 207.030,00)/2 = € 200.129,00

A detrarre

gli oneri amministrativi e tecnici per ottenere la DIA a sanatoria che il CTU ritiene quantificare in presunti € 6.000,00 da cui **200.129,00 - € 6.000,00 = € 194.129,00** valore più probabile di mercato dell'immobile che si arrotonda ad **€ 194.000,00**

2° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto da Camera cucina bagno, porzione di area comune; confinante con locale autorimessa, sub 7, Via Condominiale sub 1.

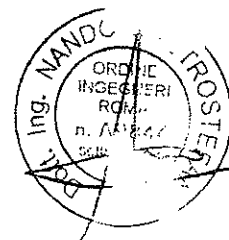
Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 6, porzione di sub 1"

Consistenze:

Appartamento

Camera, cucina, bagno:

Superficie lorda residenziale	mq	56,02
Superficie utile residenziale	mq	44,41
Superficie corte comune mq 157,48/3	mq	52,49



L'immobile attuale non è conforme all'immobile sanato per il seguente motivo:

- L'immobile è nato dal frazionamento dal sub 7 e dalla fusione con porzione del sub 8;
- Mutamento di destinazione d'uso di piccola parte dell'immobile da garage a residenziale;

La difformità è sanabile ai sensi dei seguenti articoli del DPR 380/2001:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

2. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: Omissis ...

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del ... 2 e successive modificazioni.

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all' ... , comma 1, lettera c);

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità ... omissis ...

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall' ...
Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli ... e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.



Rifiniture

Le rifiniture di questo alloggio non sono state rilevate per l'impossibilità materiale ad accedervi.

Si ritengono simili a quelle del 1°lotto.

Tranne che per gli infissi esterni che sono in metallo.

L'immobile é dotato di:

impianto elettrico;

acqua comunale,

citofono elettrico;

acqua calda e riscaldamento prodotti con impianto autonomo a gas privato;

fognatura pubblica.

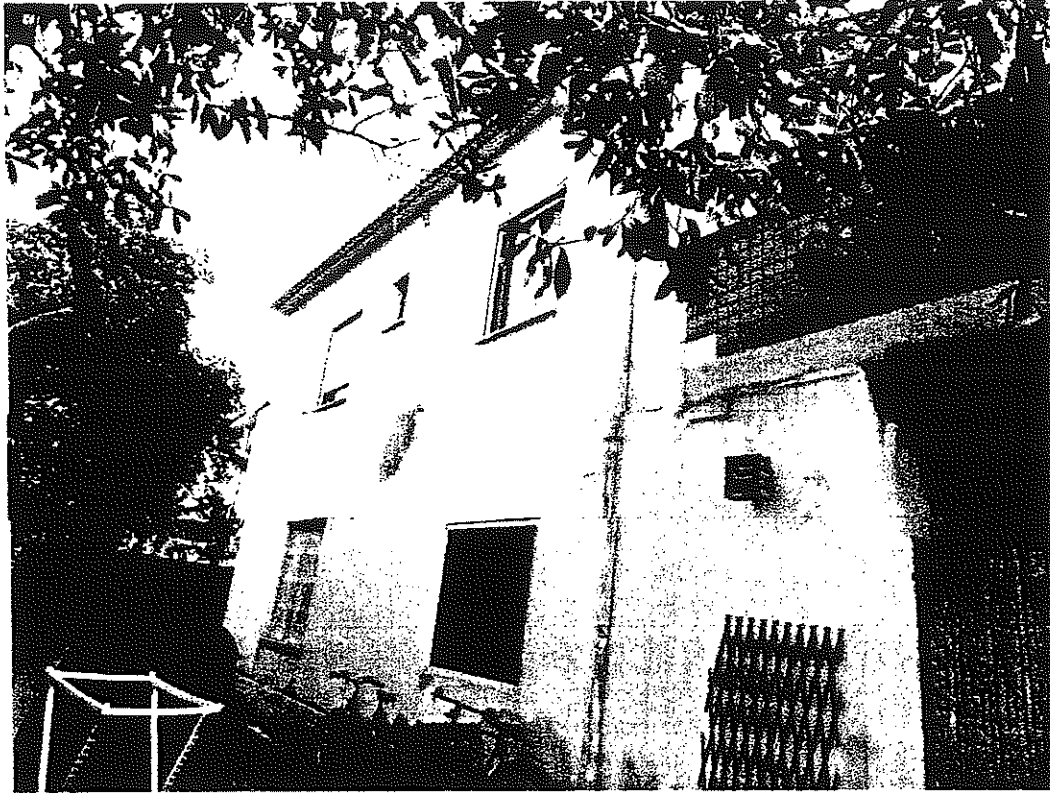
Le condizioni dell'immobile per l'abitabilità **dell'appartamento sono sufficienti.**



2° Lotto

Ingresso dall'esterno





2° Lotto

Si vede la finestra della camera

Stima dell'immobile

L'immobile inanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una comparazione su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

La loro presenza e possibilità di uso comune concorre alla formazione del prezzo unitario di mercato, come l'ubicazione, il soleggiamento etc..

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 400,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 400,00 x n. 12 mesi = € 4.800,00

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 4.800,00 x 10,50% = € 504,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 4.800,00 - 504,00 = € 4.296,00

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 4.296,00 / 4,00% = € 107.400,00.

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.500,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:



Ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portici, corte:

Superficie commerciale mq 56,02

Superficie corte comune ai sub 6-9-10

mq $52,49/3 \times 10\% =$ mq 1,75

Totale superficie commerciale mq 57,77

Per una Superficie Commerciale di mq 57,77 avremo:

mq 57,77 x € 1.500,00 = € 86.655,00.

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

(€ 107.400,00 + € 86.655,00)/2 = € 97.027,50 valore più probabile di mercato dell'immobile.

Si detraggono le spese di sanatoria pari a circa € 3.000,00 per cui avremo che il valore più probabile di mercato è pari ad € 97.027,50 - € 3.000,00 = **€ 94.027,50** che si arrotonda ad **€ 94.000,00**

3° LOTTO

"Locale autorimessa in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto dall'autorimessa oltre due piccoli vani dalla superficie utile complessiva di circa mq 19,00 ed annessa corte di circa mq 59,00 porzione di sub 1; confinante con locale sub 6, sub 7, part.IIa 98. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 8 e porzione di sub1"

Consistenze:

Locale Autorimessa

Superficie lorda residenziale mq 25,56

Superficie utile mq 19,03

Superficie corte esclusiva mq 59,49

L'immobile attuale non è conforme all'immobile sanato per il seguente motivo:

- L'immobile è nato dal frazionamento dal sub 8

La difformità è **sanabile** ai sensi dei seguenti articoli del DPR 380/2001:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire



3. *Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: Omissis ...*

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 12 e successive modificazioni.

(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c) legge n. 98 del 2013)

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

3. *In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità ... omissis ...

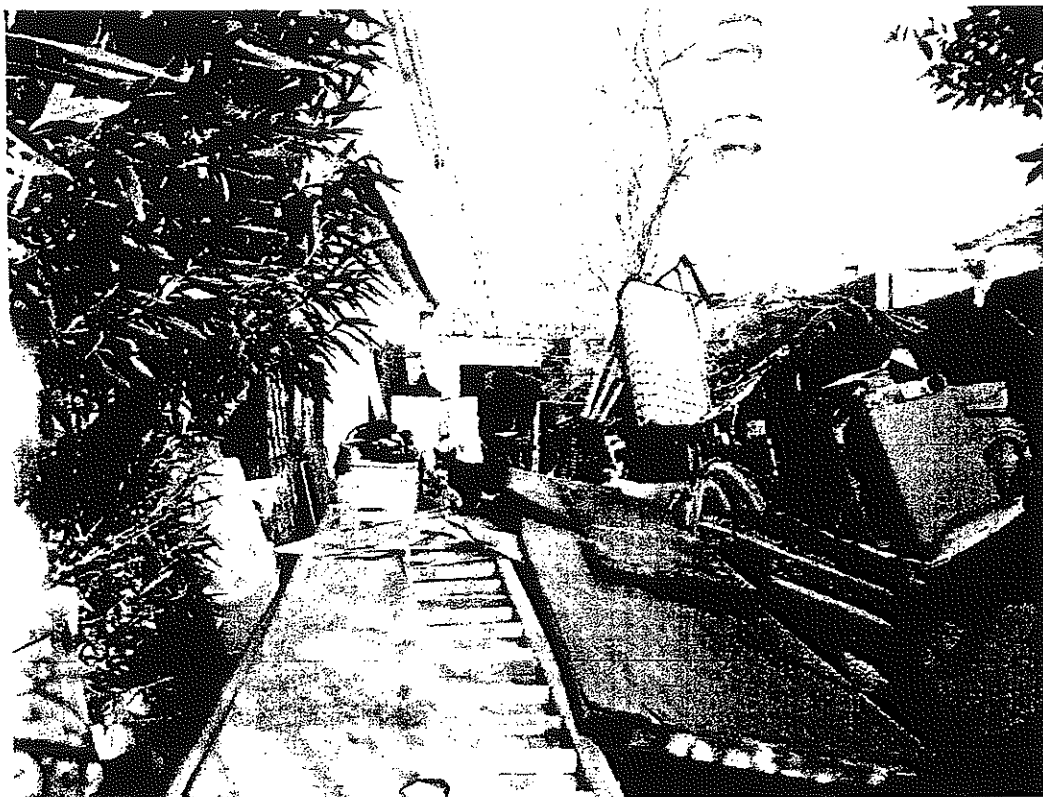
4. *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

6. *La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.*

Rifiniture

Le rifiniture di questo ambiente non sono state rilevate per l'impossibilità materiale di accedere come si

evidenza dalla foto



Si ritengono simili a quelle usuali:

impianto elettrico;

pavimentazione in cemento battuto;

pareti e soffitti intonacate al rustico.

Stima dell'immobile

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;



- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

La loro presenza e possibilità di uso comune concorre alla formazione del prezzo unitario di mercato, come l'ubicazione, il soleggiamento etc..

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 150,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 150,00 x n. 12 mesi = € 1.800,00

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

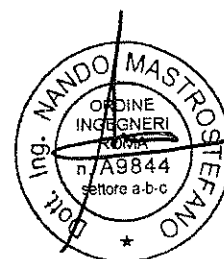
per cui avremo € 1.800,00 x 10,50% = € 189,00

IMU presunta

RC 123,64 x 1,05 x 160 x 1,06% = € 220,18

Sommano detrazioni € 409,18

per cui il reddito netto annuo risulta:



€ 1.800,00 - 409,18 = € 1.390,82

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 1.390,82 / 4,00% = € 34.770,50.

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.000,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

Ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portici, corte:

Superficie commerciale	mq	25,56
Superficie corte comune .mq	$59,49 \times 10\% =$	<u>mq 5,95</u>
Totale superficie commerciale	mq	31,51

Per una Superficie Commerciale di mq 31,51 avremo:

mq 31,51 x € 1.000,00 = € 31.510,00

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

(€ 34.770,50 + € 31.510,00) / 2 = € 33.140,00 valore più probabile di mercato dell'immobile.

Si detraggono le spese di sanatoria che si stimano pari ad € 2.000,00 e si avrà che il valore più probabile di mercato è pari ad € 33.140,00 - € 2.000,00 = **€ 31.140,00** che si arrotonda ad **€ 31.000,00**.

4° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posto al Piano Primo composto da Soggiorno pranzo, angolo cottura, tre camere, bagno con annesso terrazzo e porzione di area comune; confinante con distacco da Via Magalotti, sub 10, distacco da part.lla 98.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 9 e porzione di sub 1 e porzione di sub 11."

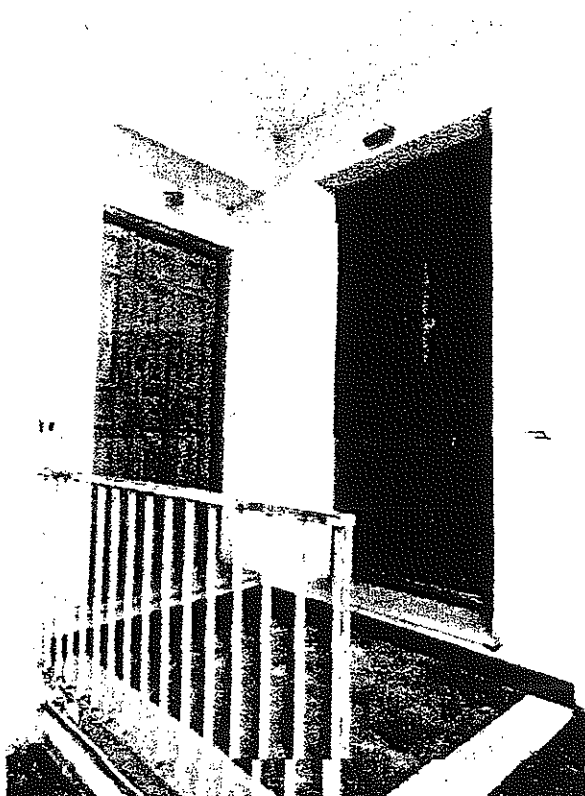
Consistenze:

Appartamento

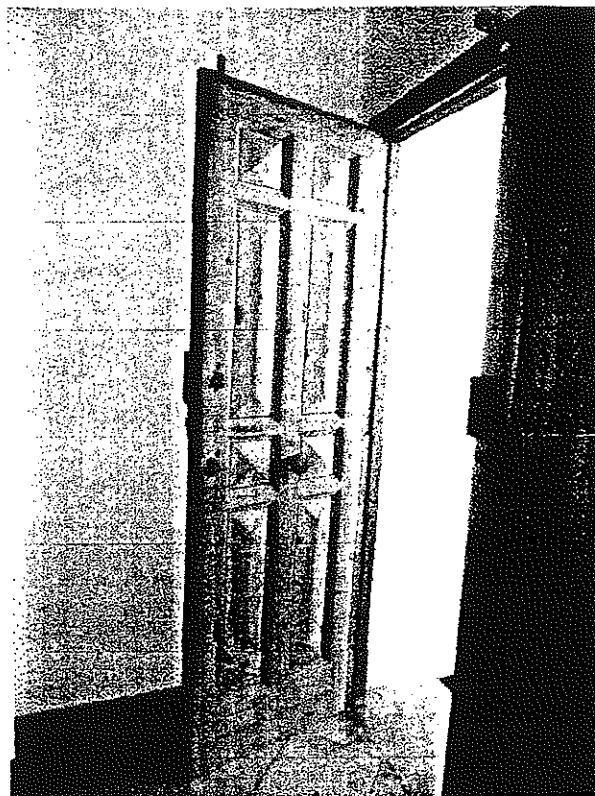
Soggiorno - pranzo, angolo cottura, tre camere, bagno, terrazzo:



Superficie lorda residenziale	mq	98,79
Superficie utile residenziale	mq	82,88
Superficie terrazzo	mq	31,00
Superficie Comune ai sub 6-9-10	mq	52,49
Superficie comune ai sub 9-10	mq	4,29



4° LOTTO



portone di ingresso

L'immobile risulta sufficientemente conforme a quello sanato tranne alcune piccole diversità di distribuzione interna.

L'abuso è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 e precisamente:

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali

dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

... omissis...

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Rifiniture

Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

– **Soggiorno - pranzo- angolo cottura – ingresso –corridoi:**

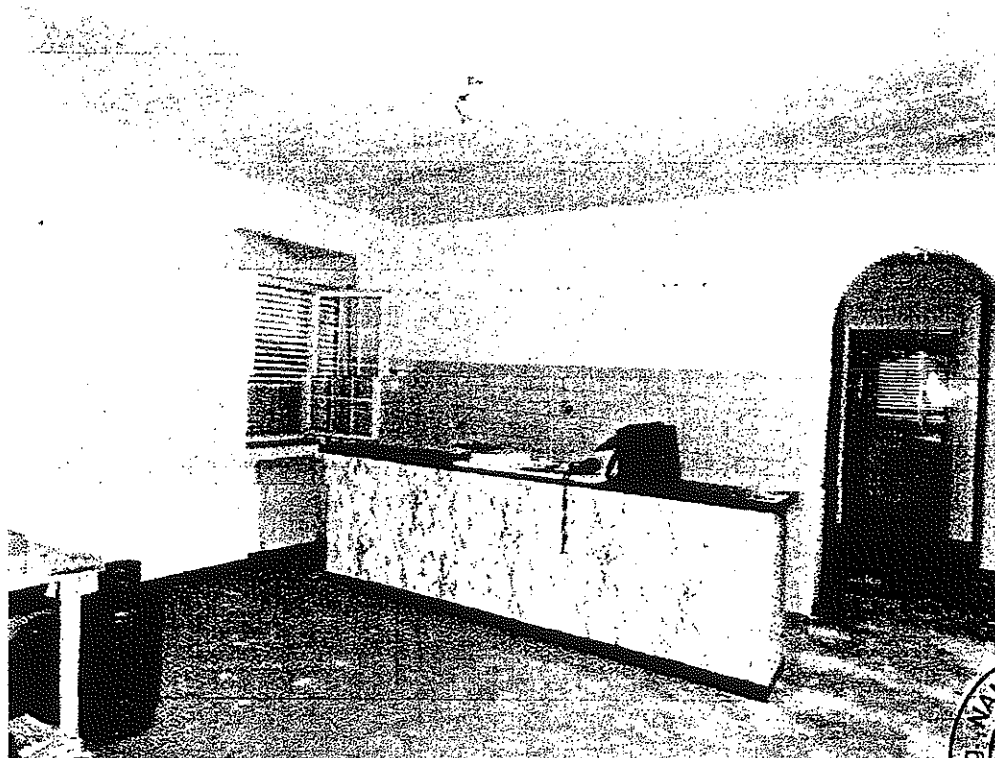
pavimento in monocottura 33x33 cm

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

angolo cottura

rivestimento in ceramica 10x10cm h=161 cm;

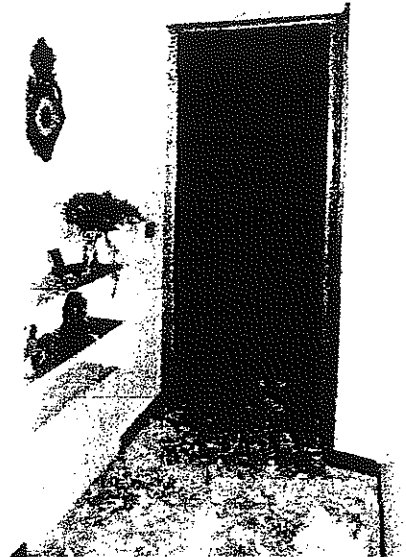
soffitto e pareti restanti tinteggiati con tinta semilavabile;



4° LOTTO

Soggiorno pranzo -angolo cottura





LOTTO

corridoio- disimpegno

- camere

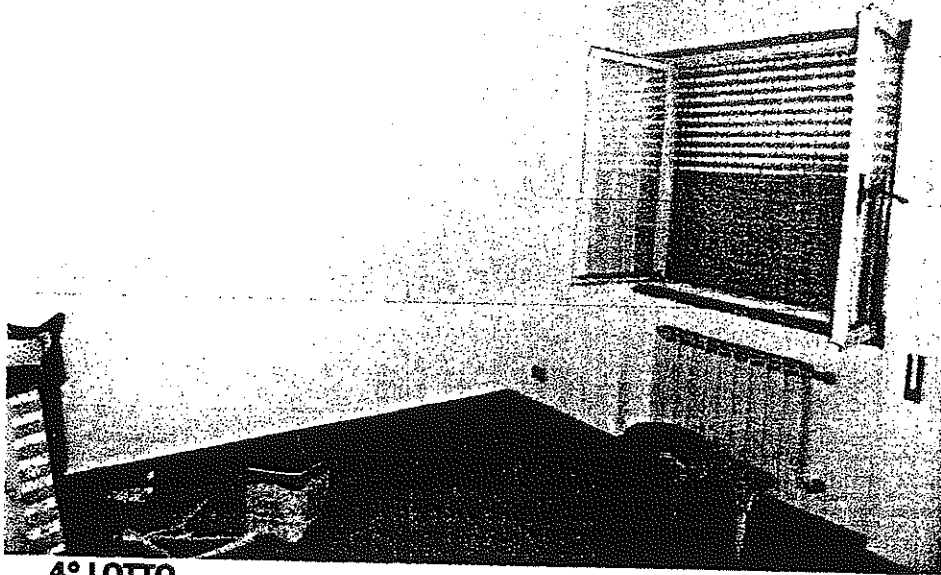
pavimento in monocottura 33x33 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;



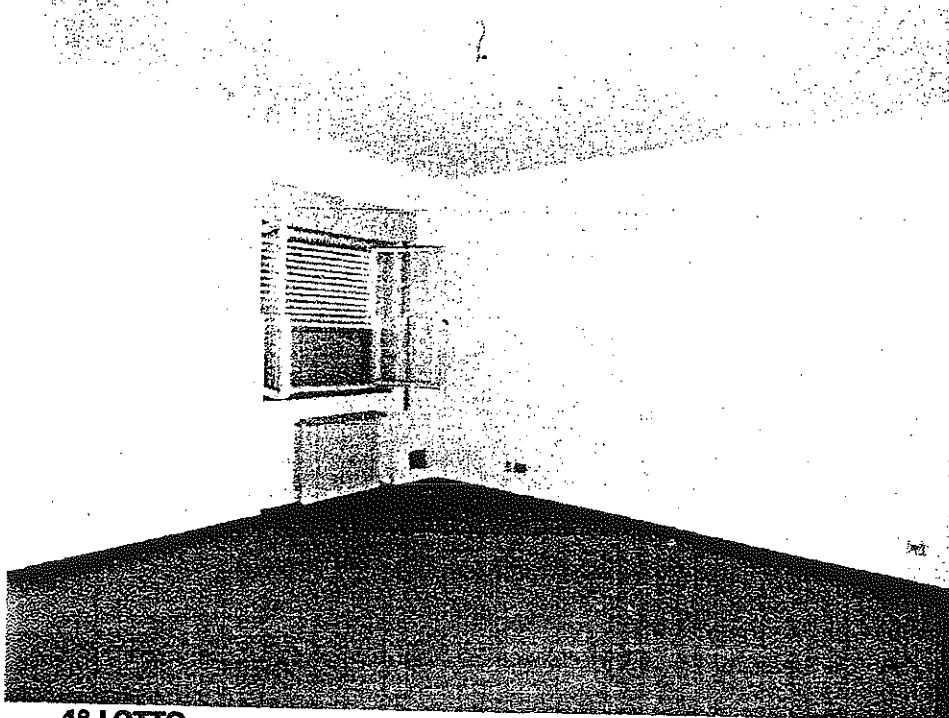
4° LOTTO

camera



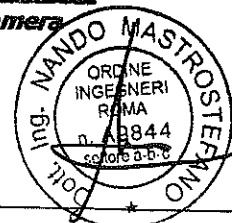
4° LOTTO

camera



4° LOTTO

camera



-bagno con vasca

pavimento in ceramica 30x20 cm;

rivestimento in ceramica 30x20 cm h=240 cm;

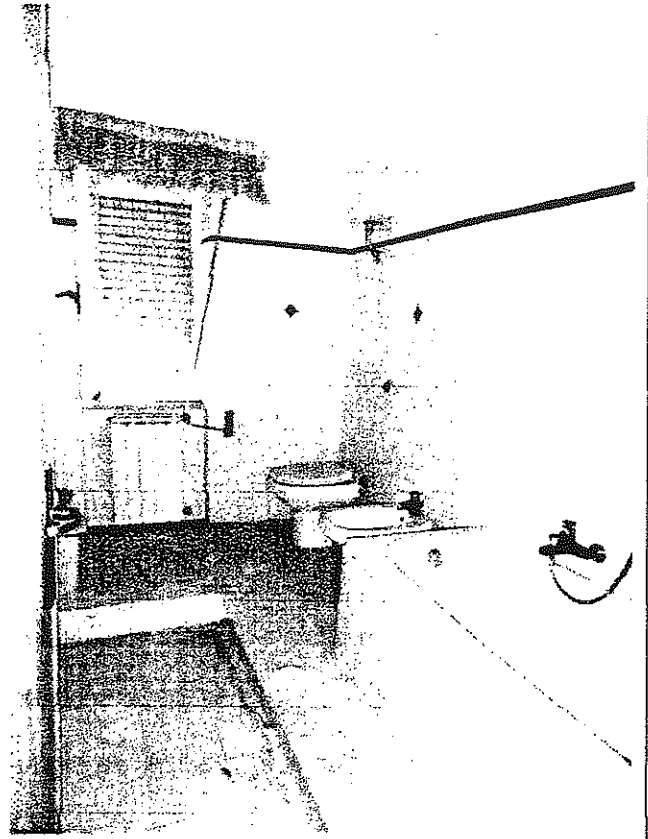
soffitto pareti restanti tinteggiati con tinta

semilavabile;

sanitari in vitreous china;

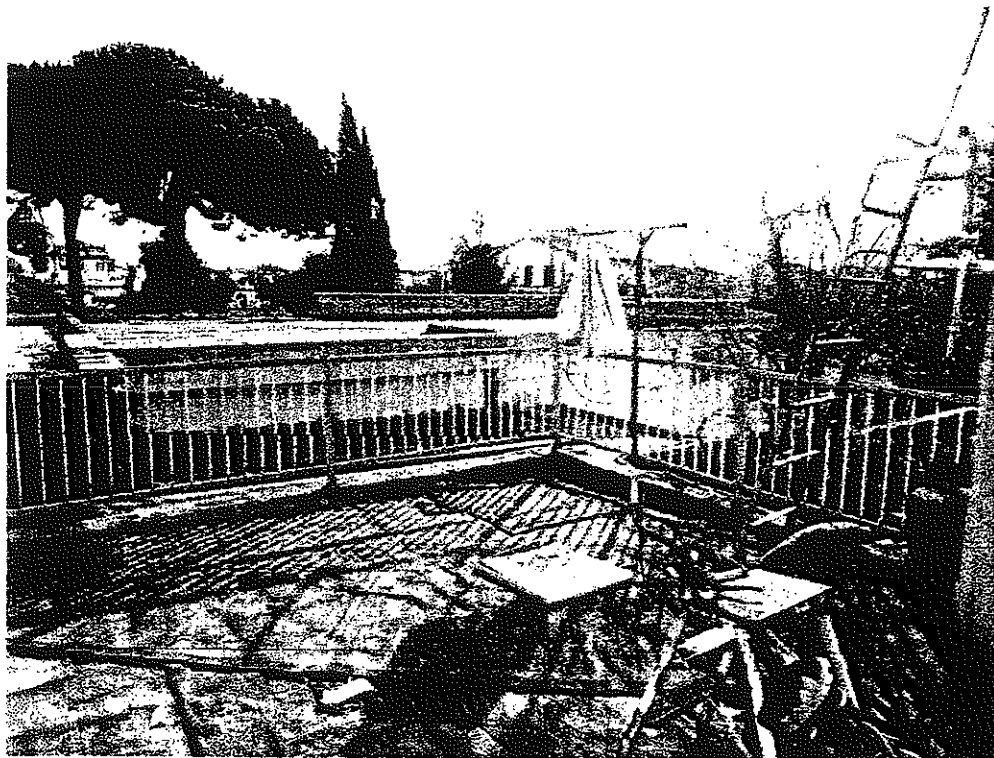
vasca in acciaio;

rubinetterie commerciali.



4° LOTTO

bagno



4° LOTTO

L'immobile é dotato di:

infissi esterni in alluminio;

chiusure in avvolgibili in PVC;

portone d'ingresso in legno da ristrutturare;

soglie e davanzali in coreno;

impianto elettrico;

acqua comunale;

citofono elettrico;

acqua calda e riscaldamento prodotti con impianto autonomo a gas privato;

fognatura pubblica;

Le condizioni dell'immobile per l'abitabilità **dell'appartamento sono buone, risulta completamente ristrutturato**; é necessario soltanto provvedere ad alcune opere di manutenzione per infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo; infatti sono presenti alcune macchie di umidità per infiltrazioni d'acqua dal terrazzo sovrastante che hanno distaccato la tinteggiatura in molti vani dell'appartamento.

Stima dell'immobile

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.



...ro presenza e possibilità di uso comune concorre alla formazione del prezzo unitario di mercato,
...me l'ubicazione, il soleggiamento etc...

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 700,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 700,00 x n. 12 mesi = € 8.400,00

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 8.400,00 x 10,50% = € 882,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 8.400,00 - 882,00 = € 7.518,00

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 7.518,00 / 4,00% = € **187.950,00.**

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.800,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:



Soggiorno -pranzo – angolo cottura, tre camere,bagno,terrazzo:

Superficie commerciale mq 98,79

Superficie terrazzo mq 31,00x 30%= mq 9,30

Scala Comune ai sub 9-10 mq 4,29 x0,25 0 mq 1,07

Superficie corte comune ai sub 6-9-10

mq 52,49/3 x10%= mq 1,75

Totale superficie commerciale mq 110,91

Per una Superficie Commerciale di mq 108,09 avremo:

mq 110,91 x € 1.800,00=€ 199,638,00.

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

(€ 199.638,00 + € 187.950,00)/2 = € 193.794,00

Si detrae l'importo dei lavori per i lavori e le somministrazioni necessarie per eliminare i vizi delle infiltrazioni dal terrazzo e per eliminare i danni rilevati per le infiltrazioni e più precisamente:

per la impermeabilizzazione del terrazzo;

per la tinteggiatura dei soffitti;

per la pavimentazione del terrazzo esclusivo.

Si stima un importo dei lavori pari ad € 7,000,00 Per cui il valore più probabile di mercato dell'immobile è pari ad € 193.794,00-€ 7.000,00 = **€ 186.794,00** che si arrotonda ad **€ 187.000,00**

5° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74 posto al Piano Primo composto da Ingresso, Soggiorno pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, porzione di area comune;confinante con distacco da sub 9, distacco da part.lla 97, distacco da particella 510. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 10, porzione di sub 1 e sub 11."

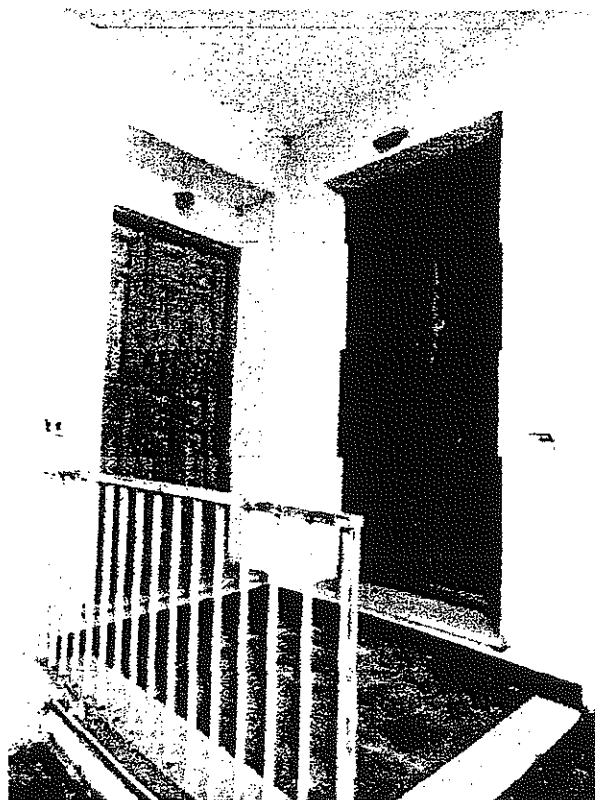
Consistenze:



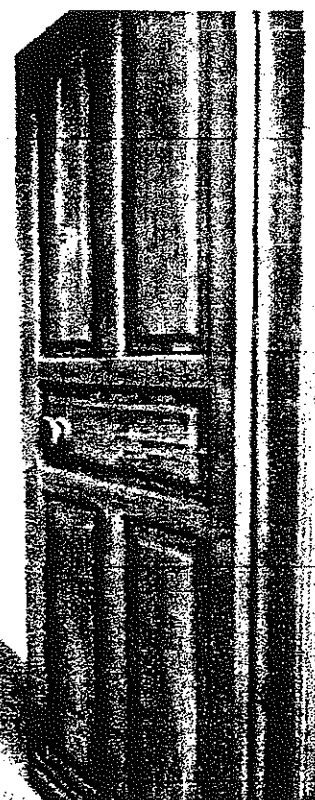
Appartamento

Ingresso Soggiorno - pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio:

Superficie lorda residenziale	mq	93,52
Superficie utile residenziale	mq	76,24
Superficie balcone	mq	10,36
Superficie Comune ai sub 6-9-10	mq	52,49
Superficie comune ai sub 9-10	mq	4,29



5° LOTTO



portone di ingresso - ingresso

L'immobile non presenta difformità rispetto a quello sanato tranne la trasformazione di un bagno in una cameretta. L'abuso è sanabile ai sensi del DPR 380/2001 e precisamente

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)



1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 11, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: ... omissis...

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici; ... omissis ...

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Rifiniture

Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

– Soggiorno - pranzo- angolo cottura – ingresso –corridoi:

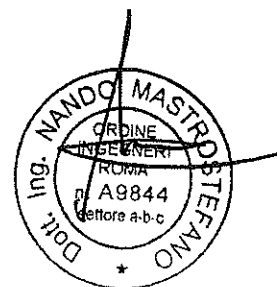
pavimento in marmette di graniglia 40x40 cm

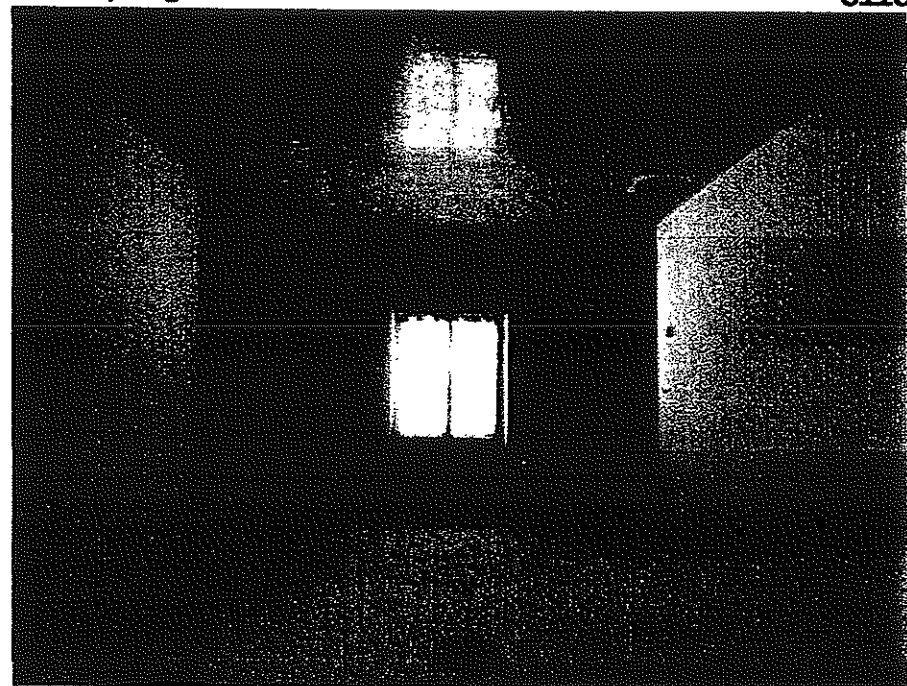
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

angolo cottura

rivestimento in ceramica 10x10cm h=161 cm;

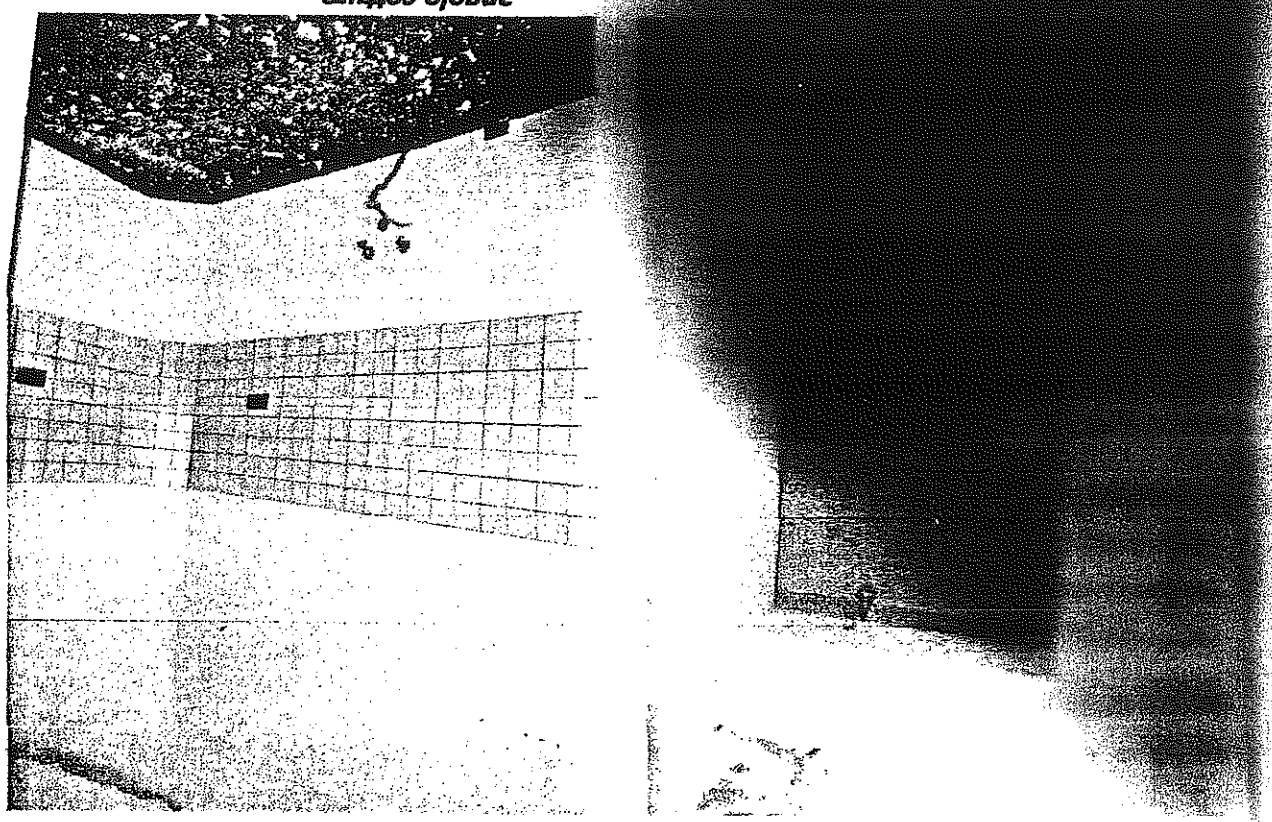
soffitto e pareti restanti tinteggiati con tinta semilavabile;





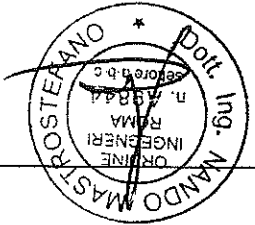
5° LOTTO

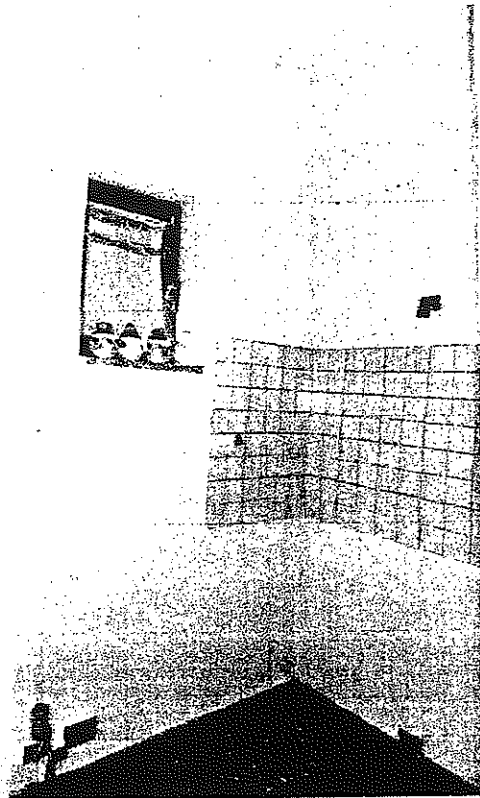
Soggiorno Franzo



angolo cottura

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Caroli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



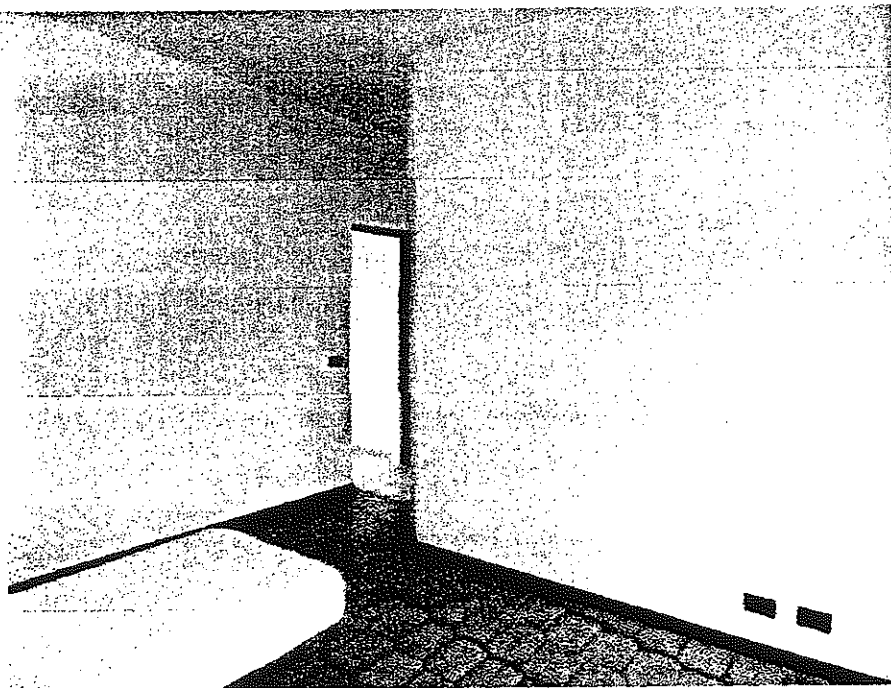


5° LOTTO

angolo cottura

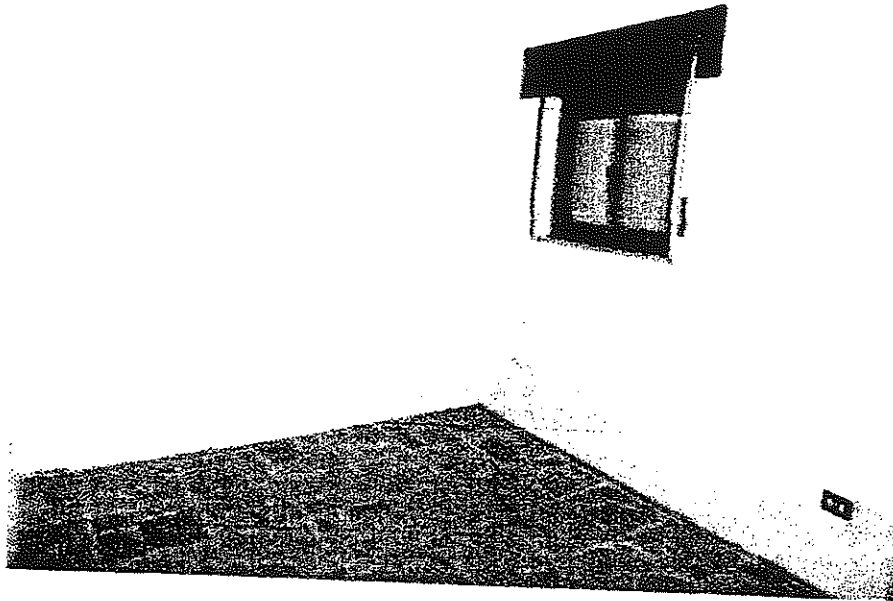
- camere

pavimento in marmettoni di graniglia 40x40 cm l'una in ceramica cm 20x20 l'altra;
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;



5° LOTTO

camera

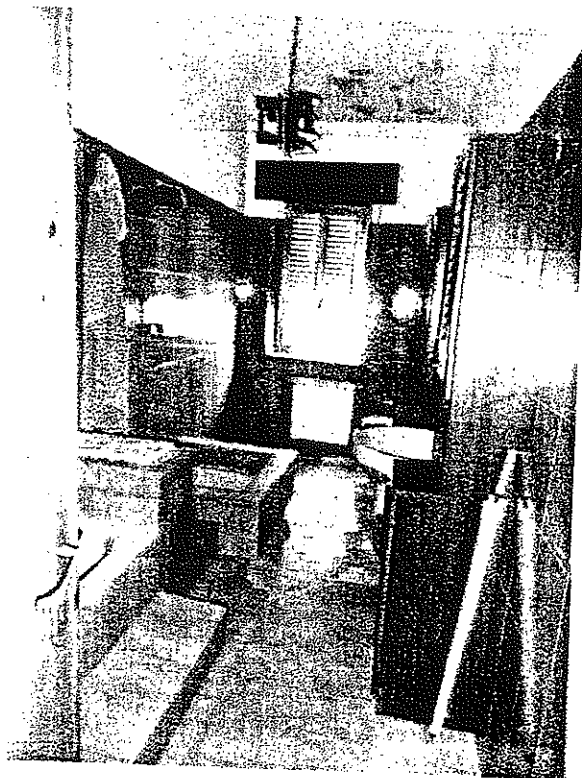


5° LOTTO

camera

-bagno con vasca

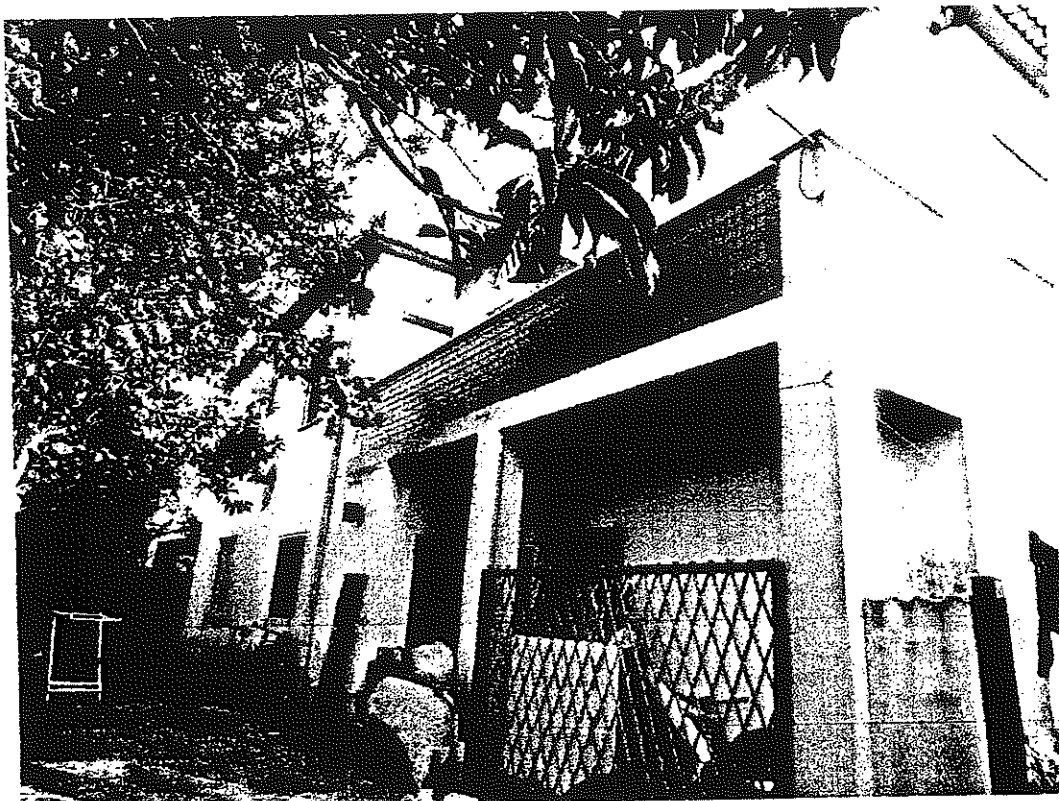
- pavimento in ceramica 30x20 cm;
- rivestimento in ceramica 30x20 cm h=240 cm;
- soffitto pareti restanti tinteggiati con tinta semilavabile;
- sanitari in vitreous china;
- vasca in acciaio;
- rubinetterie commerciali



5° LOTTO

bagno





5° LOTTO

terrazzo

L'immobile é dotato di:

infissi esterni in alluminio;

chiusure in avvolgibili in PVC;

portone d'ingresso in legno da ristrutturare;

soglie e davanzali in coreno;

impianto elettrico;

acqua comunale;

citofono elettrico;

acqua calda e riscaldamento prodotti con impianto autonomo a gas privato;

fognatura pubblica;

Le condizioni dell'immobile per l'abitabilità dell'appartamento sono buone, risulta completamente ristrutturato; é necessario soltanto provvedere ad alcune opere di manutenzione per infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo; infatti sono presenti alcune macchie di umidità per infiltrazioni d'acqua dal



terrazzo sovrastante che hanno distaccato la tinteggiatura in molti vani dell'appartamento.

Stima dell'immobile

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

La loro presenza e possibilità di uso comune concorre alla formazione del prezzo unitario di mercato, come l'ubicazione, il soleggiamento etc..

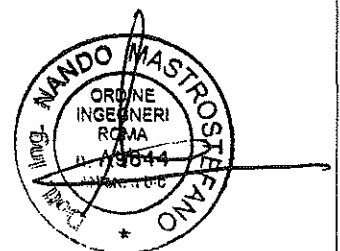
Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 700,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 700,00 x n. 12 mesi = € 8.400,00

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%



per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 8.400,00 x 10,50% = € 882,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 8.400,00 - 882,00 = € 7.518,00

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 7.518,00 / 4,00% = € 187.950,00.

Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.800,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

Soggiorno -pranzo - angolo cottura, tre camere,bagno,terrazzo:

Superficie lorda residenziale mq 93,52

Superficie balcone mq 10,36 x 25% = mq 2,59

Superficie comune ai sub 9-10 mq 4,29 x 25% = mq 1,07

Superficie corte comune ai sub 6-9-10

mq 52,49/3 x10%= mq 1,75

Totale superficie commerciale mq 98,93

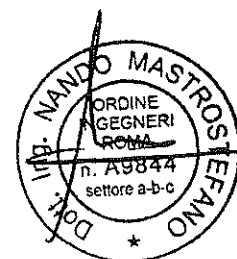
Per una Superficie Commerciale di mq 97,86 avremo:

mq 98,93 x € 1.800,00=€ 178,074,00.

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

(€ 187.950,00 + € 178.074,00)/2 = € 183.012,00

Si detrae l'importo dei lavori per i lavori e le somministrazioni necessarie per eliminare i vizi delle



infiltrazioni dal terrazzo e per eliminare i danni rilevati per le infiltrazioni e più precisamente:

per la impermeabilizzazione del terrazzo di copertura;

per la impermeabilizzazione del terrazzo esclusivo;

per la tinteggiatura dei soffitti;

per la pavimentazione del terrazzo esclusivo.

Si calcola l'importo dei lavori pari ad € 10,000,00 Per cui il valore più probabile di mercato dell'immobile

183.012,00-€ 10.000,00 = € 173.012,00 che si arrotonda ad € 173.000,00

Riepilogo delle stime

LOTTE	Indicazioni catastali	Valore di Stima
1° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 7	€ 194.000,00
2° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 6	€ 94.000,00
3° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 8	€ 31.000,00
4° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 9	€ 187.000,00
5° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 10	€ 173.000,00
TOTALE		€ 679.000,00

I sigg. _____ essendo ognuno proprietari per la metà indivisa

avranno diritto a beni pari ad € 677.000,00:2 = € 339.500,00.

Lo studio di divisibilità dei lotti consente di effettuare il seguente riparto dei beni

RIPARTO DEI BENI

Proprietari	LOTTE	Indicazioni catastali	Valore di Stima	Si assegna
	1° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 7	€ 194.000,00	
	2° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 6	€ 94.000,00	
	3° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 8	€ 31.000,00	
	4° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 9	€ 187.000,00	
	5° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 10	€ 173.000,00	
	TOTALE		€ 679.000,00	

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairolì 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



La differenza di valore dei beni è pari ad

€ 360.000,00

€ 319.000,00

Differenza € 41.000,00

sig. , dovrà versare a sig.

41.000 : 2 = € 20.500,00 a conguaglio

CONCLUSIONI

PREMESSO

- che è pendente presso il Tribunale di Velletri, procedura Esec. Imm. n. 451/2005;
- che il G.E. con propria ordinanza, ha rilevato che nell'ambito di tale procedura è stata pignorata dal creditore procedente, una quota indivisa tra i debit e
- che non si può procedere alla vendita della quota indivisa ed è pertanto necessario un giudizio di divisione;
- che Il G.E. ha disposto il giudizio di divisione in relazione alla quota indivisa del compendio pignorato,

nell'udienza del 19/06/2012, al sottoscritto esperto, dopo aver prestato il giuramento di rito, è stato assegnato il seguente quesito:

"Studi la divisibilità dei lotti e ne predisponga la stessa."

Gli immobili pignorati si trovano in Anzio Via Magalotti 74.

Verifica della proprietà

I sigg. , nat' a il ed' sig. nat' a

il , risultano aver acquistato il terreno su cui insiste l'edificio, ognuno per la metà, con atto di compravendita a rogito notaio Giambattista Ghi di Nettuno in data 05-02-1982, trascritto in data 18-02-1982 di formalità,



Successivamente sig. proprietari per la metà, fu esecutato con atto di pignoramento a favore di CAPITALIA S.p.A. in data 17-10-2005 al n. di formalità 39563.

Accertata la proprietà de' sig. per la metà dei beni di cui è causa, il sottoscritto esperto procede allo studio della divisibilità dei lotti per poi predisporla.

I beni immobili di cui è causa costituiscono l'intero di un edificio.

La struttura dell'edificio è in muratura e conglomerato cementizio armato;

L'immobile è stato **legittimato urbanisticamente** con Concessione Edilizia a sanatoria n. 7126 rilasciata dal Comune di Anzio in data 16-02-1995

Dal sopralluogo effettuato si sono accertati dei beni immobili per i quali il sottoscritto CTU procede alla stima e quindi ne ripartisce la proprietà con un progetto di divisibilità dei lotti a favore dei sigg.

....., ciascuno per la metà, al fine di consentirne la vendita all'esecuzione.

1° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno con annessi portici e piccola corte; confinante con Via condominiale, sub 1, sub 6.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 7, porzione di sub 1."

Valore più probabile di mercato € 194.000,00 (Centonovantaquattromila).

2° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto da Camera cucina bagno, porzione di area comune; confinante con locale autorimessa, sub 7, Via Condominiale sub 1.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 6, porzione di sub 1"

Valore più probabile di mercato € 94.000,00 (Novantaquattromila)

3° LOTTO

"Locale autorimessa in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto dall'autorimessa oltre due piccoli vani dalla superficie utile complessiva di circa mq 19,00 ed annessa corte di circa mq 59,00 porzione di sub 1; confinante con locale sub 6, sub 7, part.IIa 98. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 8 e porzione di sub1"

Valore più probabile di mercato € 31.000,00. (Trentunomila)



4° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posto al Piano Primo composto da Soggiorno pranzo, angolo cottura, tre camere, bagno con annesso terrazzo e porzione di area comune; confinante con distacco da Via Magalotti, sub 10, distacco da part.lla 98.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 9 e porzione di sub 1."

Valore più probabile di mercato € 187.000,00 (Centottantasettemila)

5° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74 posto al Piano Primo composto da Ingresso, Soggiorno pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, porzione di area comune; confinante con distacco da sub 9, distacco da part.lla 97, distacco da particella 510. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 10, porzione di sub 1 e sub 11."

Valore più probabile di mercato € 173.000,00 (Centosettantatremila)

Riepilogo dei dati

LOTTI	Indicazioni catastali	Valore di Stima
1° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 7	€ 194.000,00
2° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 6	€ 94.000,00
3° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 8	€ 31.000,00
4° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 9	€ 187.000,00
5° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 10	€ 173.000,00
TOTALE		€ 679.000,00

I sigg. _____ e _____ essendo ognuno proprietari per la metà indivisa avranno diritto a beni pari ad $€ 679.000,00:2 = € 339.500,00$.



Lo studio di divisibilità dei lotti consente di effettuare il seguente riparto dei beni

RIPARTO DEI BENI

<i>Proprietari</i>	<i>LOTTE</i>	<i>Indicazioni catastali</i>	<i>Valore di Stima</i>	
	1° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 7	€ 194.000,00	
	2° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 6	€ 94.000,00	
	3° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 8	€ 31.000,00	Totale Beni € 319.000,00
	4° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 9	€ 187.000,00	
	5° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 10	€ 173.000,00	Totale Beni € 360.000,00
	TOTALE		€ 679.000,00	

Progetto di divisibilità dei beni

Il progetto di divisibilità prevede:

- che al sig. _____ siano intestati con diritto alla piena proprietà i seguenti beni:

1° LOTTO

Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno con annessi portici e piccola corte; confinante con Via condominiale, sub 1, sub 6.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 7, porzione di sub 1."

Valore più probabile di mercato € 194.000,00 (Centonovantaquattromila).

2° LOTTO

Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto da Camera cucina bagno, porzione di area comune; confinante con locale autorimessa, sub 7, Via Condominiale sub 1.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 6, porzione di sub 1"

Valore più probabile di mercato € 94.000,00 (Novantaquattromila)



3° LOTTO

"Locale autorimessa in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posta al Piano Terra composto dall'autorimessa oltre due piccoli vani dalla superficie utile complessiva di circa mq 19,00 ed annessa corte di circa mq 59,00 porzione di sub 1; confinante con locale sub 6, sub 7, part.IIa 98. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 8 e porzione di sub1"

Valore più probabile di mercato € 31.000,00. (Trentunomila)

**Per un valore più probabile di mercato totale pari ad € 319.000,00
(Trecentodiciannovemila)**

- che a' siano intestati con diritto alla piena proprietà i
seguenti beni:

4° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74, posto al Piano Primo composto da Soggiorno pranzo, angolo cottura, tre camere, bagno con annesso terrazzo e porzione di area comune; confinante con distacco da Via Magalotti, sub 10, distacco da part.IIa 98.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 9 e porzione di sub 1 e porzione di sub11"

Valore più probabile di mercato € 187.000,00 (Centoottantasettemila)

5° LOTTO

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Magalotti 74 posto al Piano Primo composto da Ingresso, Soggiorno pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, porzione di area comune; confinante con distacco da sub 9, distacco da part.IIa 97, distacco da particella 510. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.IIa 468 sub 10, porzione di sub 1 e porzione di sub 11."

Valore più probabile di mercato € 173.000,00 (Centosettantatremila)

Per un valore più probabile di mercato totale pari ad € 360.000,00

(Trecentocinquantottomila)



La differenza di valore dei beni è pari ad

€ 319.000,00

€ 360.000,00

Differenza € 41.000,00

sig. dovrà versare al

41.000 : 2 = € 20.500,00 a conguaglio.


Tanto si doveva

Velletri 20-09-2013

si allega:

- Verbale di accesso;
- Estratto di mappa;
- 6 Planimetria di rilievo-riparto;
- Planimetrie catastali attuali
- Visure catastali

Il Tecnico
Ing. Nando Mastrostefano



VERBALE DI DEPOSITO

Il giorno _____, il mese di Settembre l'anno Duemilatredici

davanti al sottoscritto cancelliere del Tribunale di Velletri è personalmente comparso l'Ing. Nando Mastrostefano il quale chiede di depositare ed effettivamente deposita relazione di consulenza tecnica di ufficio comprendente n. 16 facciate compresa data e firma.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO
Ing. Nando Mastrostefano

