



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

Unicredit Credit Management s.p.a.
contro

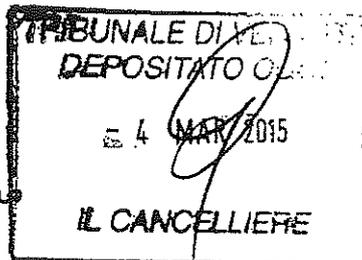
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Aggiornamento

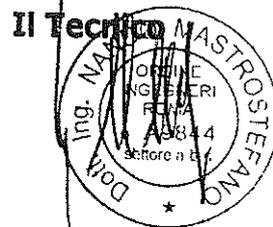
Velletri 18-02-2015

Deposito cartaceo
per problemi tecnici
sul processo telematico

4/3/15



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



Dopo aver effettuato le variazioni catastali e conformemente alla ripartizione dei beni effettuati si procede alla seguente formazione dei lotti di vendita:

1° Lotto di vendita

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Lorenzo Magalotti 72, posto al Piano Terra, composto da soggiorno, tre camere, cucina, bagno con annessi portici e piccola corte esclusiva; confinante con Via L. Magalotti, sub 501, sub 502, sub 6, salvo altri. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 503(già sub 7) (appartamento con corte). sub 502 (viabilità comune con sub 8)."

Il prezzo da porsi a base d'asta è pari ad € 157.000,00 (Centocinquantasettemila) valore più probabile di mercato

2° Lotto di vendita

"Appartamento in Anzio, loc.tà Lavinio, Via Lorenzo Magalotti 74 posto al Piano Primo composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, balcone e lastrico solare; 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 (l'appartamento), sub 505(lastrico solare), sub 11 (scala comune con sub 9), sub 501 (viabilità comune con subb 6-9)."

Il prezzo da porsi a base d'asta è pari ad € 154.000,00 (Centocinquantaquattromila) valore più probabile di mercato.

Conclusioni

Riepilogo stime

1° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 503	€ 157.000,00
2° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 6	€ 69.000,00
3° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 8	€ 28.000,00
4° lotto	Foglio 29 part.lla 468 subb 9-506	€ 174.000,00
5° lotto	Foglio 29 part.lla 468 subb 10-505	€ 154.000,00
TOTALE		€ 582.000,00

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio in Velletri Piazza Cairolì 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 [redacted];
- 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,
- che 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."**
- che successivamente il CTU depositò la Perizia;
- che nell'udienza in data 11-11-14 Il G.I. affida al CTU l'incarico per l'aggiornamento della perizia e rinvia l'udienza al 14-04-2015.

RISPOSTE AL QUESITO

"Aggiornamento dello Studio della divisibilità dei lotti e ne predisponga la stessa"

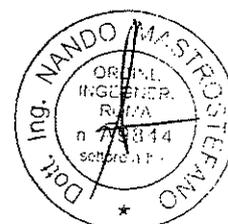
Il sottoscritto CTU elabora la perizia conservando l'impianto della perizia precedente.

Si aggiornano le stime e di conseguenza il progetto di divisione.

Gli immobili pignorati si trovano in Anzio, loc.tà Lavinio, 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

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



Verifica della proprietà

I sigg. _____ nat. _____ il _____ e _____ nat. _____ 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 _____ 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' _____ 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;

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



- La copertura è a terrazzo;
- Il lotto su cui insiste risulta completamente recintato con muro intonacato e tinteggiato e sovrapposte tegole;

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

La stima dei beni suddivisi in lotti é propedeutico alla loro divisibilità.

Il numero delle unità immobiliari consente di procedere ad un progetto di divisibilità dei beni per la metà, al fine di consentire la vendita della porzione che sarà assegnata all'esecutat

Il sottoscritto CTU procede alla stima delle unità immobiliari per poi procederne alla divisione a favore dei sigg. 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.lla 468 sub 7, porzione di sub 1."

Appartamento

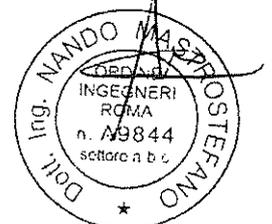
Ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, portici, corte:

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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 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 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

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



Rifiniture

Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

Soggiorno – ingresso – corridoi:

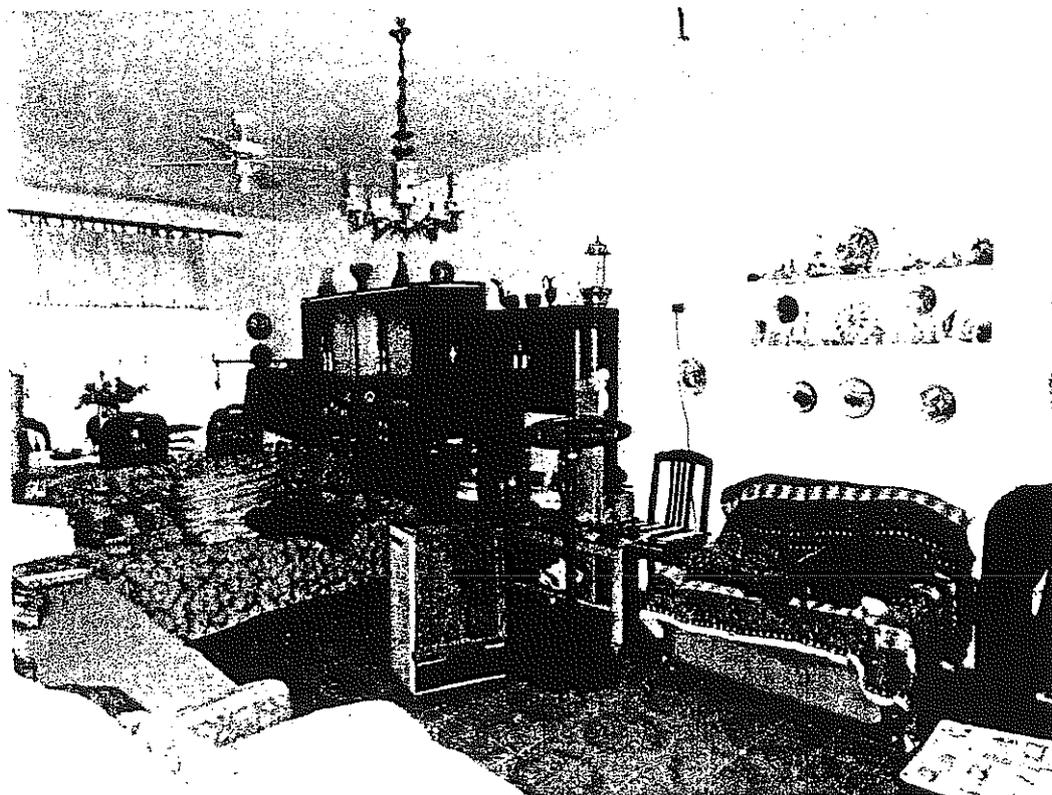
pavimento in ceramica 20x20 cm

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

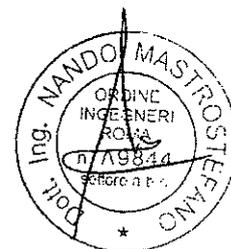
Cucina

- 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;

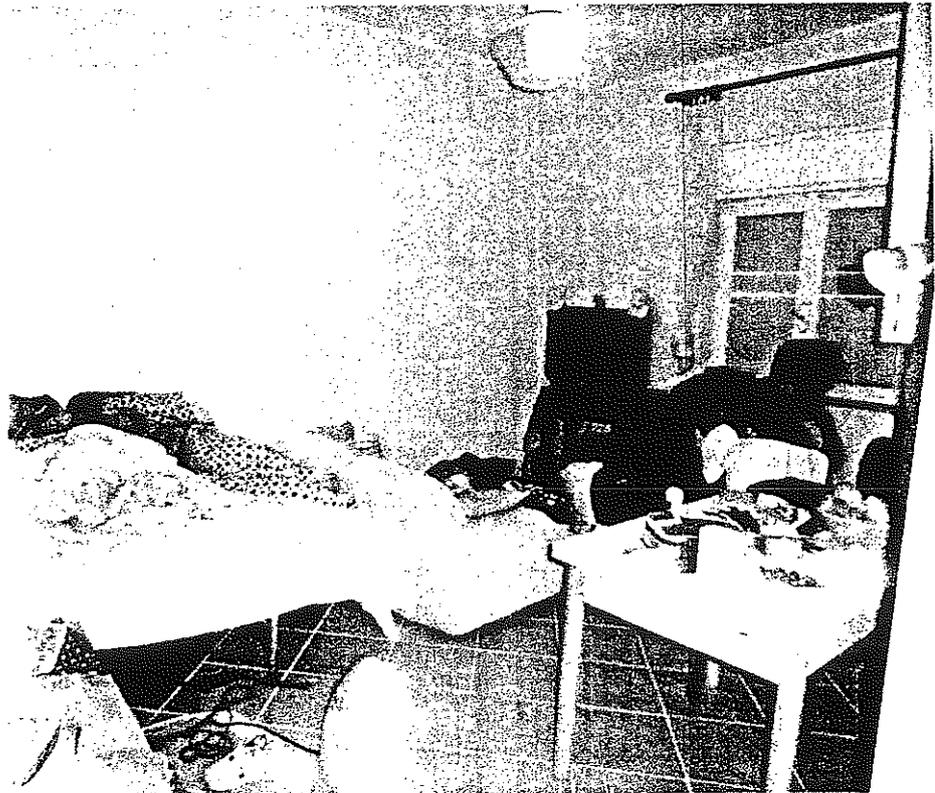
Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609





1° LOTTO

camera

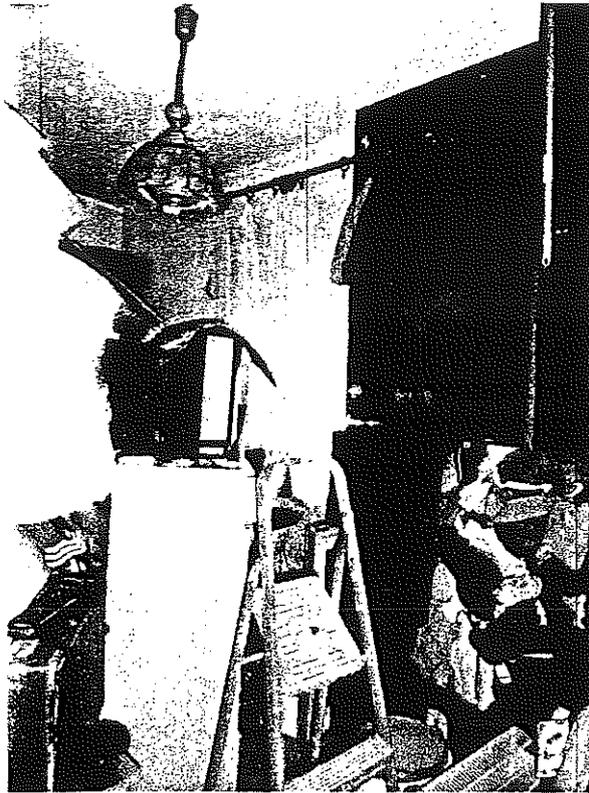


1° LOTTO

Camera

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





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 Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



- portici:

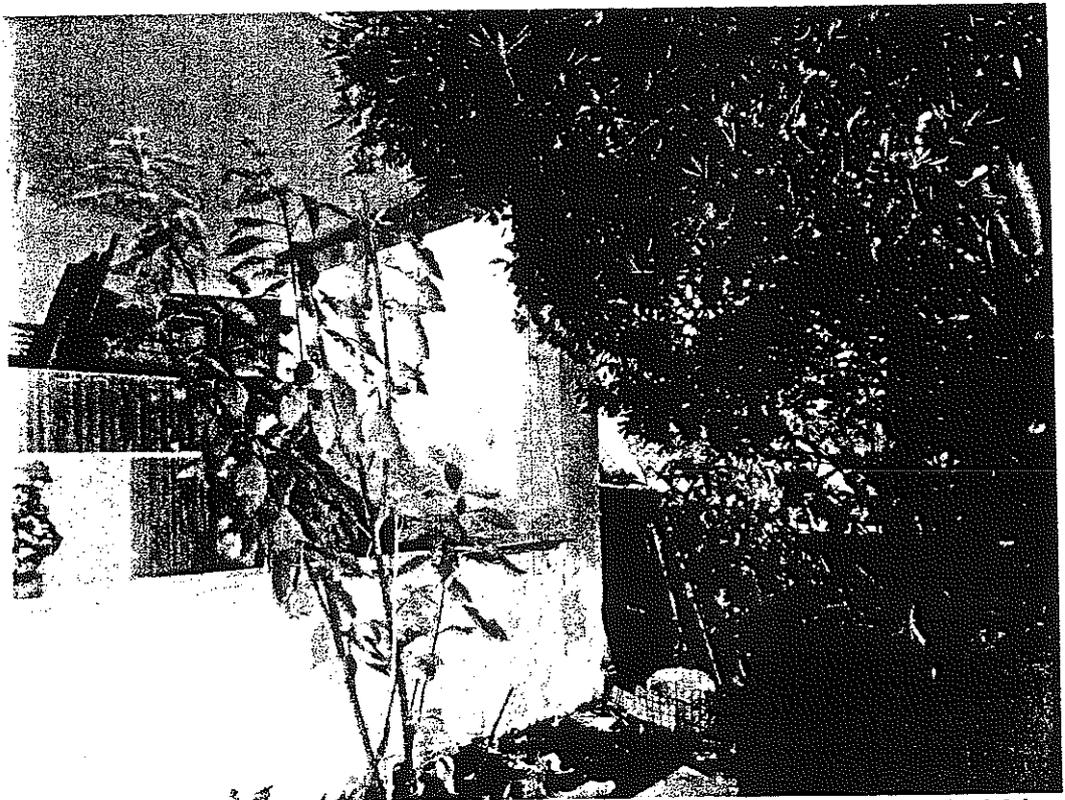
pavimento in ceramica 20x20 cm;

parapetto in muratura con copertina in pietra;



1° LOTTO

portico lato viale interno



1° LOTTO

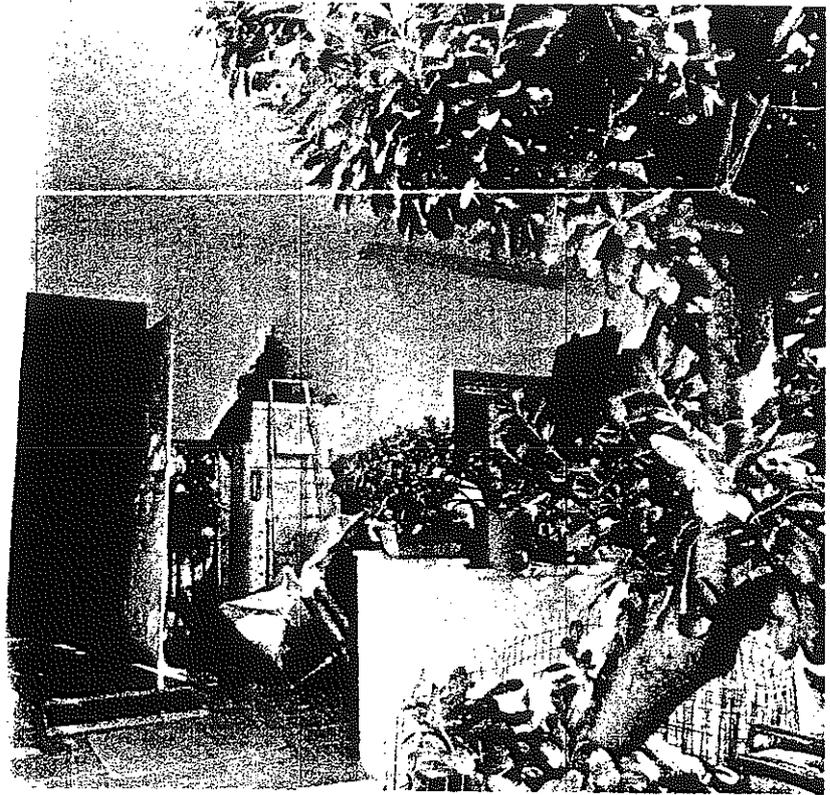
Portico lato Viale Condominiale

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



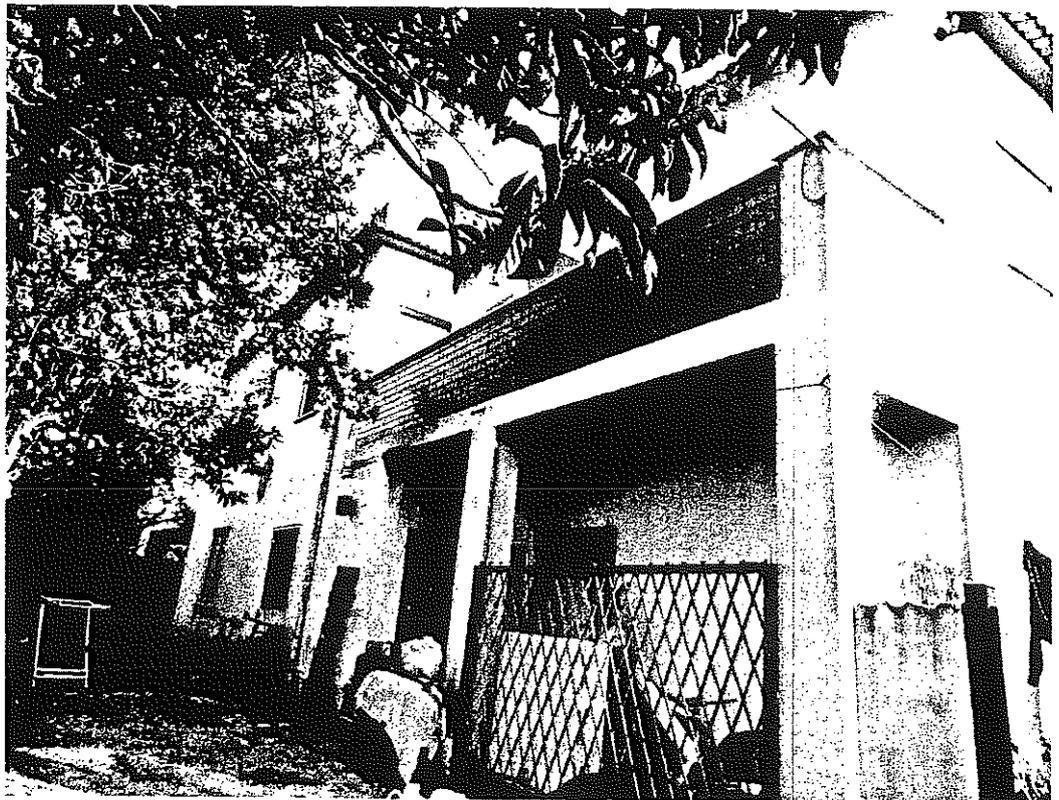
Tribunale di Velletri
R.G. 6077/08

Unicredit Credi Management Bank c.to



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,

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



Unicredit Credi Management Bank c.to
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 600,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un

affitto annuo pari a: € 600,00 x n. 12 mesi = € 7.200,00 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 € 7.200,00 x 10,50% = € 756,00;

considerando che, chi acquista l'immobile di che trattasi, lo utilizzi come prima casa non si detrae l'IMU;

Il reddito netto annuo risulta:

$$€ 7.200,00 - 756,00 = € 6.444,00$$

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

$$€ 6.444,00 / 4,00\% = € 161.100,00.$$

Stima sintetica

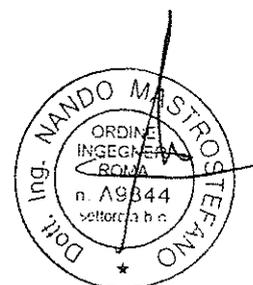
Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.200,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

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

Superficie commerciale mq 125,26

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



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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 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 31, 33, 34, 35 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

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



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 300,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un

affitto annuo pari a: € 300,00 x n. 12 mesi = € 3.600,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni 1,00%

registrazione 1,00%

per perpetuità 1,00%

amministrazione 1,00%

manutenzione 5,00%

sfitti ed inesigibilità 1,50%

Totale 10,50%

per cui avremo € 3.600,00 x 10,50% = € 378,00

Considerando che, chi acquista l'immobile di che trattasi, lo utilizzi come prima casa non si detrae l'IMU;

il reddito netto annuo risulta:

€ 3.600,00 - 378,00 = € 3.222,00

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

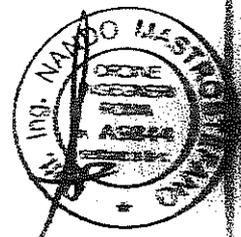
€ 3.222,00 / 4,00% = € 80.550,00.

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 1.100,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

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



camera, cucina, bagno:

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 € 1.100,00 = € 63.547,00.

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

(€ 80.550,00 + € 63.547,00) / 2 = € 72.048,50 valore più probabile di mercato dell'immobile.

A detrarre: gli oneri amministrativi e tecnici per la DIA a sanatoria che il CTU ritiene quantificare in presunti € 3.000,00 da cui € 72.048,50 - € 3.000,00 ad = **€ 69.048,50** valore più probabile di mercato dell'immobile che si arrotonda ad **€ 69.000,00**

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 sub 1"

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:

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



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. 42 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);

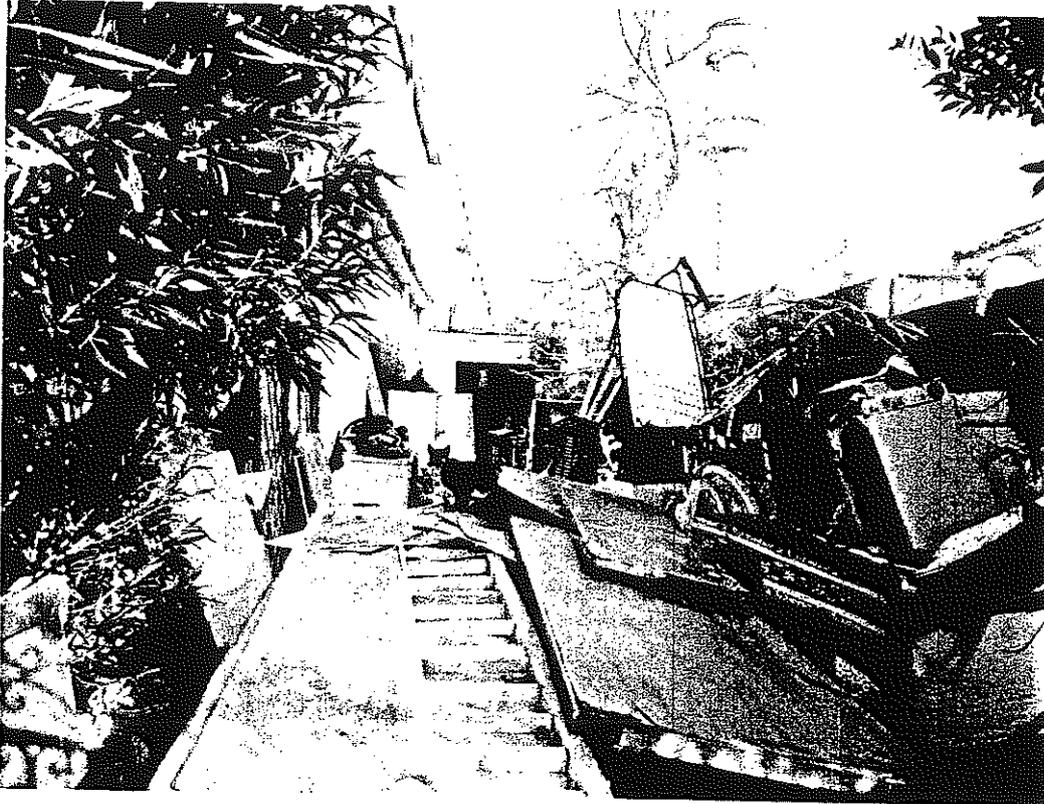
Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità ... omissis ...

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 31, 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 ad accedervi come si evidenzia 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;

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



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

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 rassegna 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

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



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 800,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

Superficie commerciale	mq	25,56
Superficie corte comune	mq	59,49 x10%= 5,95
Totale superficie commerciale	mq	31,51

per una Superficie Commerciale di mq 31,51 avremo: **mq 31,51 x € 800,00=€ 25.208,00**

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

€ 34.770,50 + € 25.208,00)/2 = € 29.989,25 valore più probabile di mercato dell'immobile.

deducendo le spese di sanatoria che si stimano pari ad € 2.000,00 si avrà

29.989,25-€ 2.000,00=€ 27.989,25 valore più probabile di mercato che si arrotonda **ad € 28.000,00.**

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

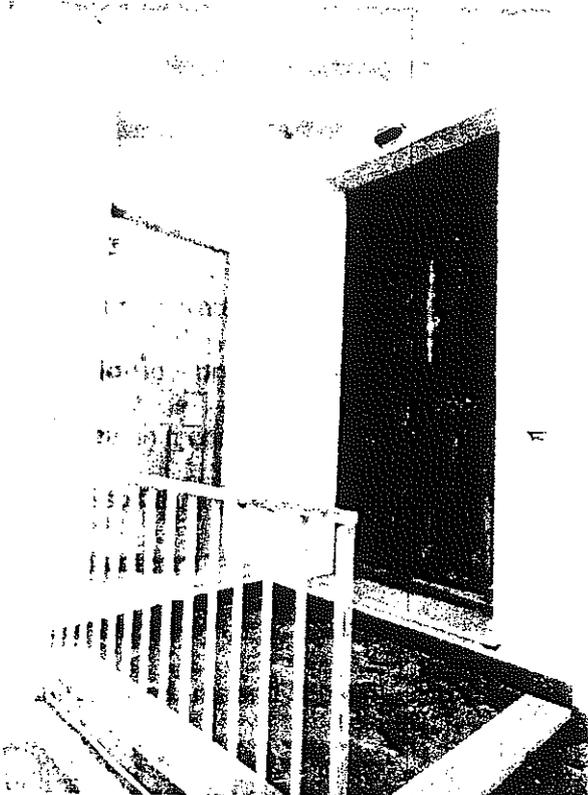
Soggiorno – pranzo, angolo cottura, tre camere, bagno, terrazzo:

Superficie lorda residenziale	mq	98,79
Superficie utile residenziale	mq	82,88
Superficie terrazzo	mq	31,00

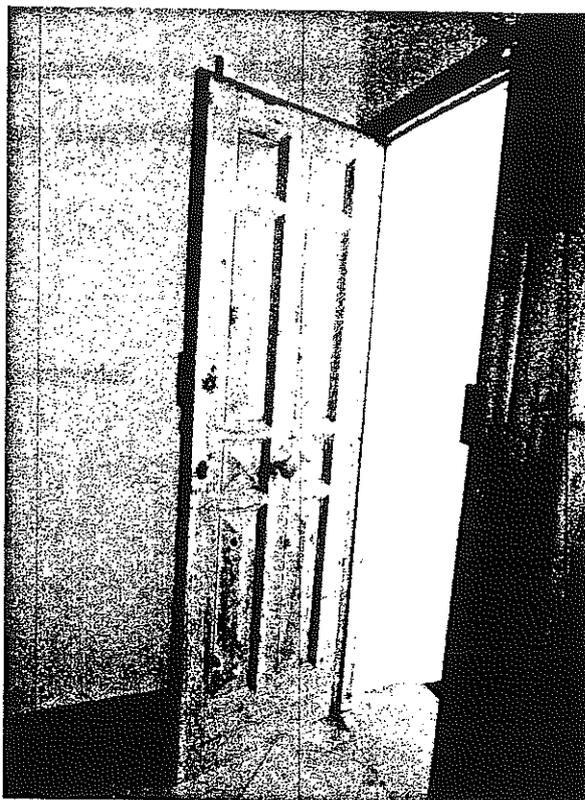
Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



Superficie Comune ai sub 6-9-10	mq 52,49
Superficie comune ai sub 9-10	mq 4,29
Terrazzo ad uso esclusivo sub 9-10	mq 192,31/2= mq 96,15



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

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



dell'edificio, non comportando aumento del numero delle unità abitative 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, comporta una 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 previste sono le seguenti:

ambito pranzo- angolo cottura - ingresso - corridoi:

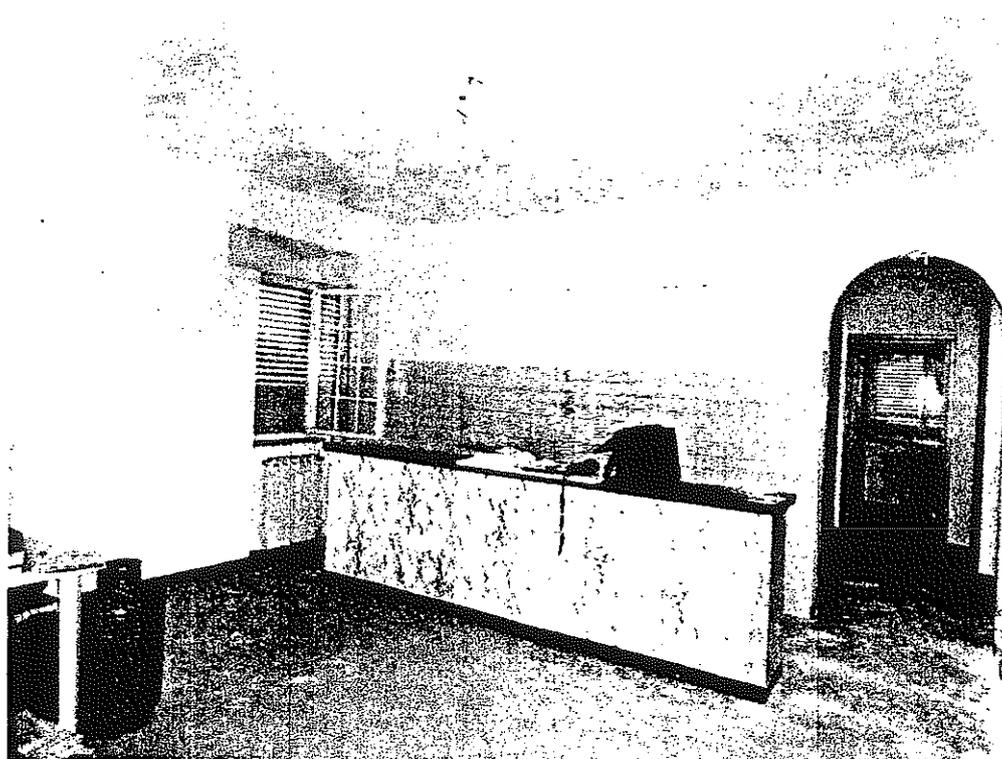
• pavimenti in monocottura 33x33 cm

• pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

angolo cottura

• piano di lavoro in ceramica 10x10cm h=161 cm;

• pareti restanti tinteggiati con tinta semilavabile;



4° LOTTO

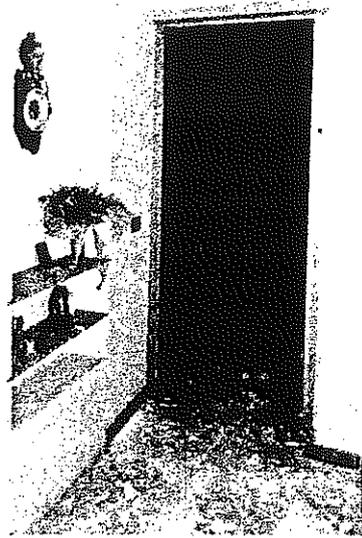
Soggiorno pranzo -angolo cottura

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





4° LOTTO



corridoio- disimpegno

- camere

pavimento in monocottura 33x33 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

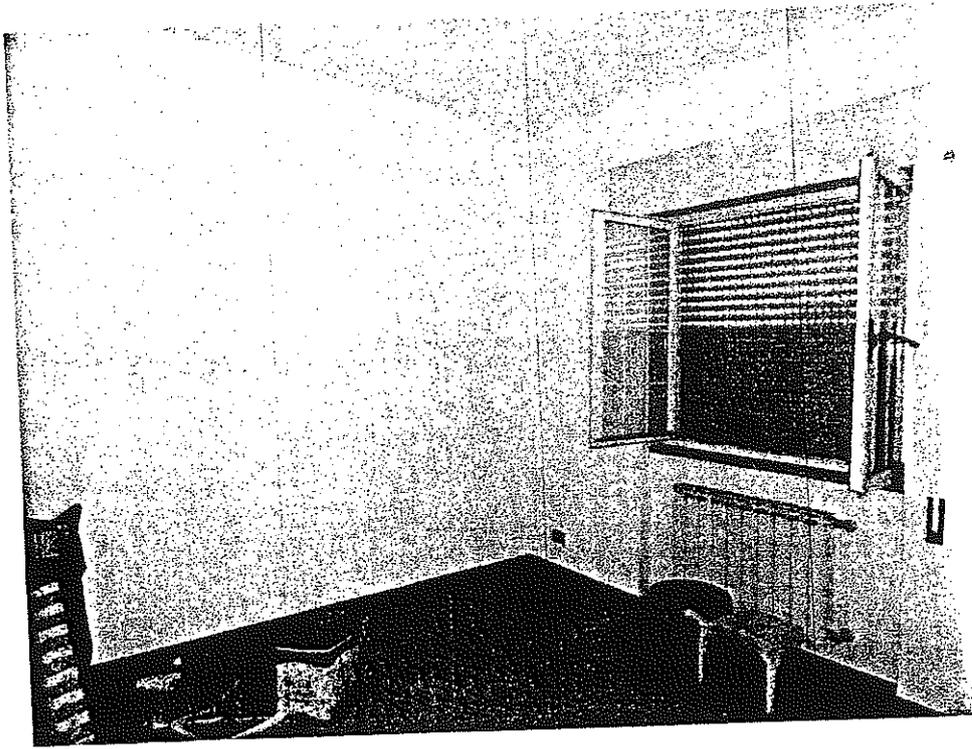


4° LOTTO

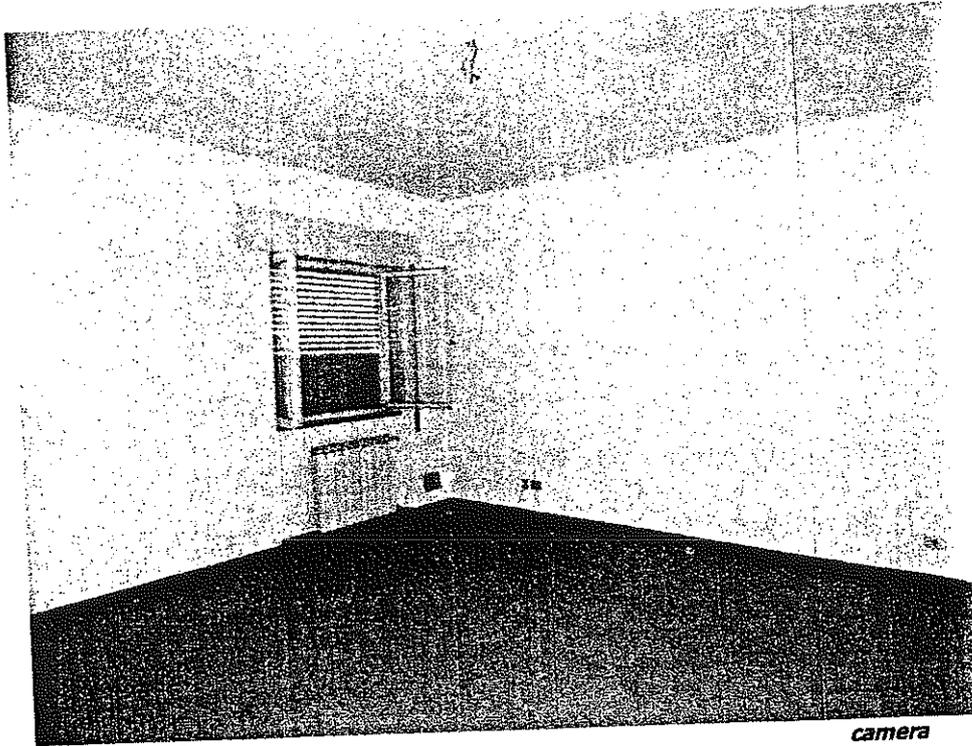
camera

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





4° LOTTO camera



4° LOTTO

camera

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



-bagno con vasca

pavimento in ceramica 30x20 cm;

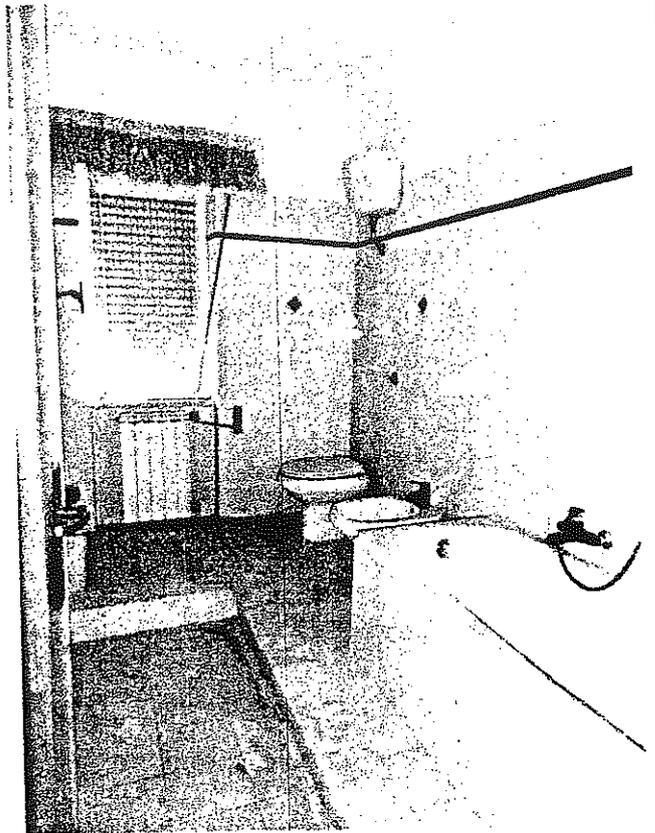
rivestimento in ceramica 30x20 cm h=240 cm;

soffitto pareti restanti tinteggiati con tinta
semilavabile;

sanitari in vitreous china;

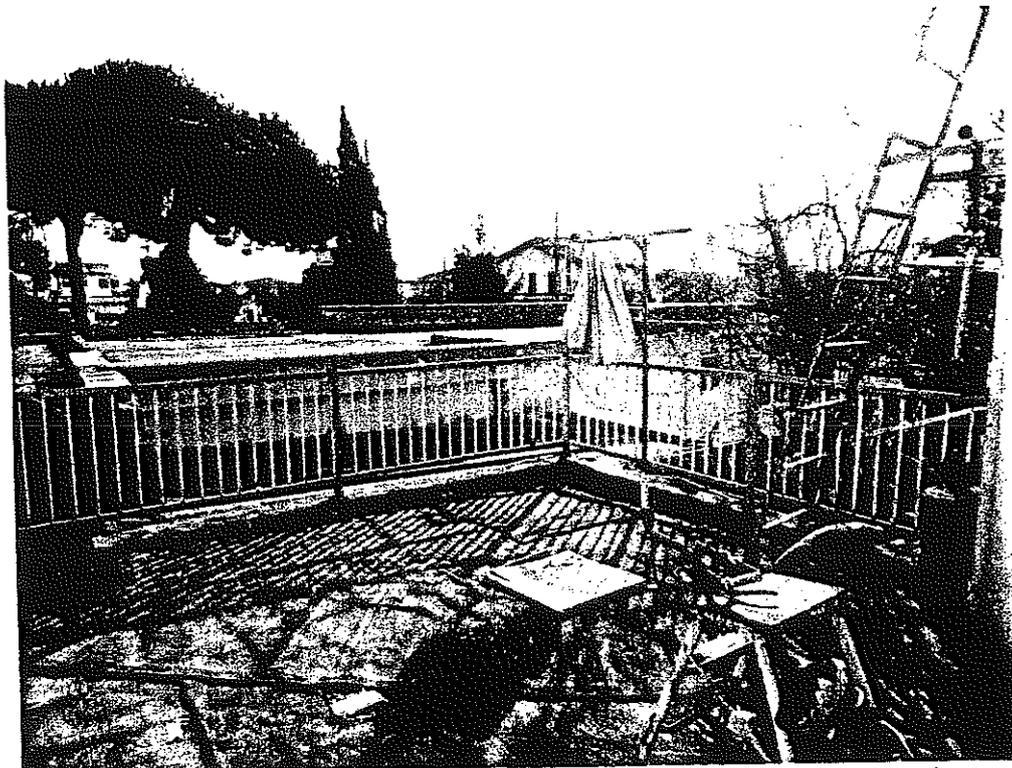
vasca in acciaio;

rubinetterie commerciali.



4° LOTTO

bagno



4° LOTTO

terrazzo

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



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

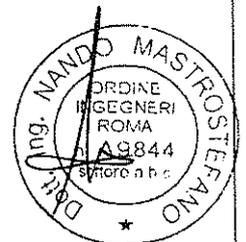
L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

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.

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



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 soiare 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%
sfiti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

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

Considerando che ,chi compra l'immobile lo acquista come prima casa senza onere dell'IMU da 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:

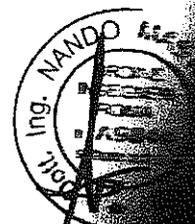
$$\text{€ } 7.518,00 / 4,00\% = \text{€ } 187.950,00.$$

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 1.400,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Consistenze:

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



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 =	mq	1,07
Terrazzo ad uso esclusivo sub 9-10 mq 192,31/2= mq 96,15 x 15% =	mq	14,42
Superficie corte comune ai sub 6-9-10 mq 52,49/3 x10%=	mq	<u>1,75</u>
Totale superficie commerciale	mq	124,26

Per una Superficie Commerciale di mq 124,26 avremo:

mq 124,26 x € 1.400,00=€ 173.964,00.

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

(€ 187.950,00 + € 173.964,00)/2 = € 180.957,00

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

da cui € 180.957,00-€ 7.000,00 = **€ 173.957,00**, valore più probabile di mercato dell'immobile

si arrotonda ad **€ 174.000,00 (centosettantaquattromila)**

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

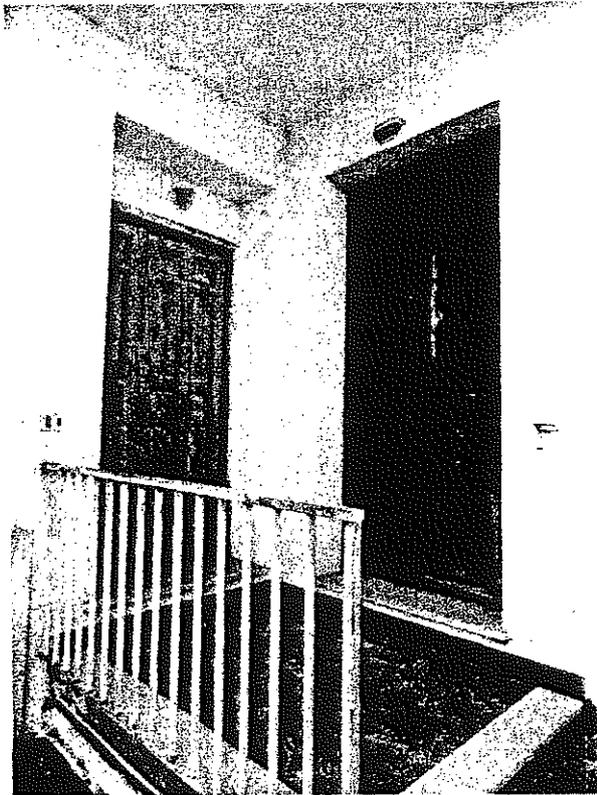
Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37-00049 Velletri
Tel/fax 069635609



Unicredit Credi Management Bank c.to

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
Terrazzo ad uso esclusivo sub 9-10	mq	192,31/2= mq 96,15



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. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: ... omissis...*

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



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

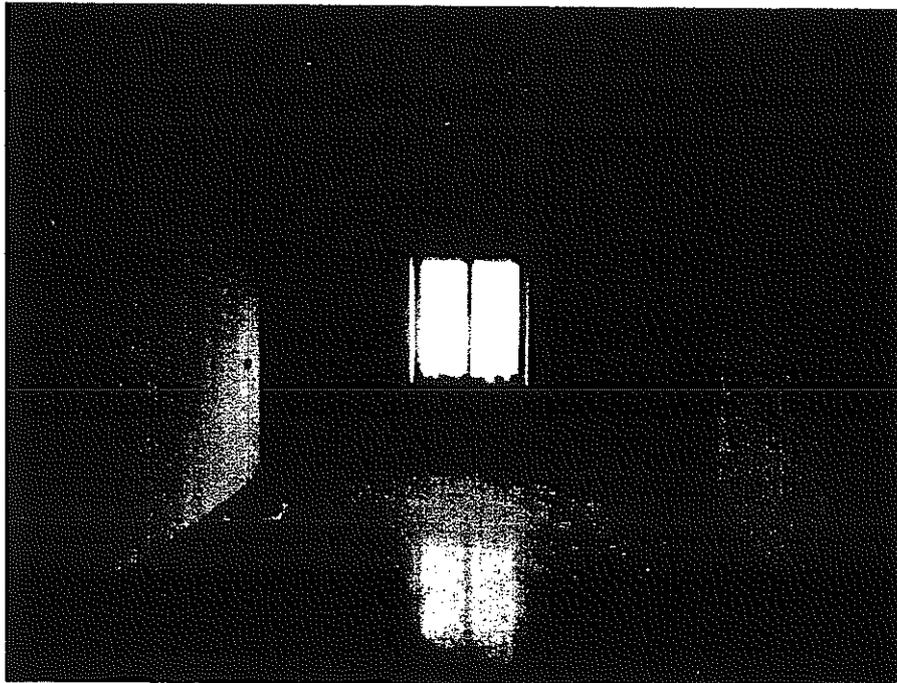
Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

– 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;

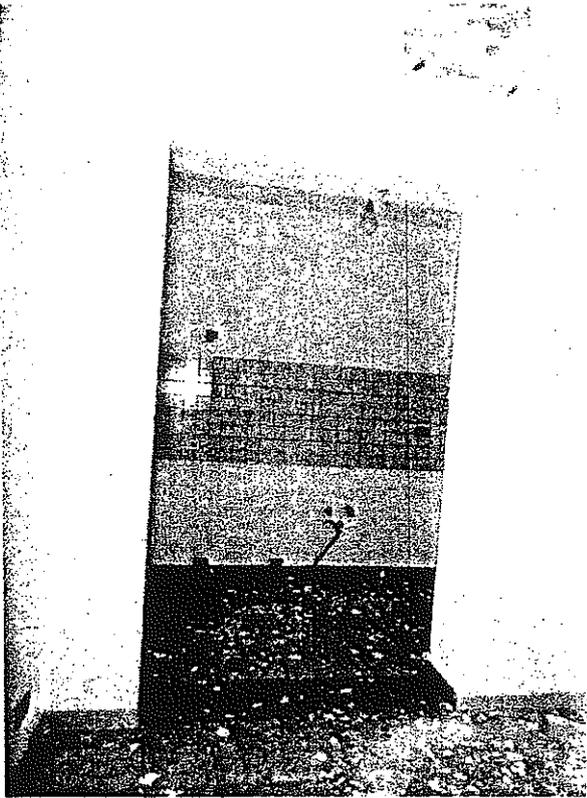


5° LOTTO

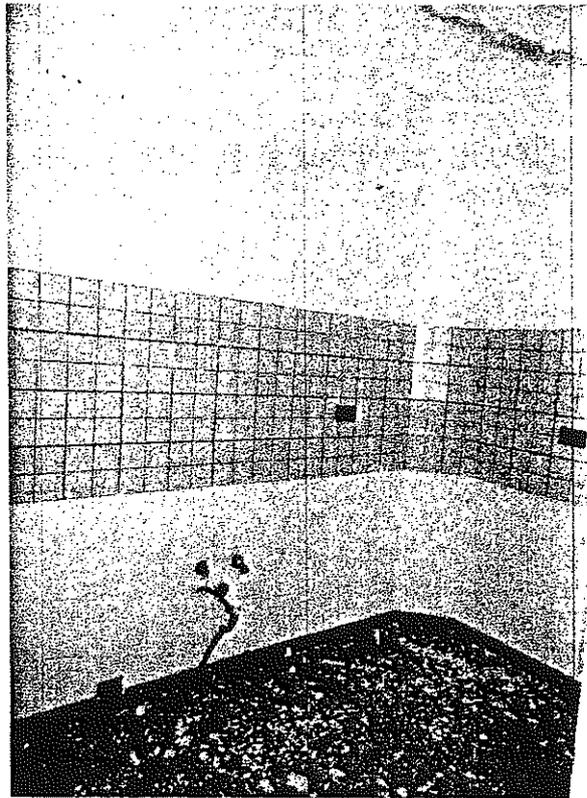
Soggiorno Pranzo

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

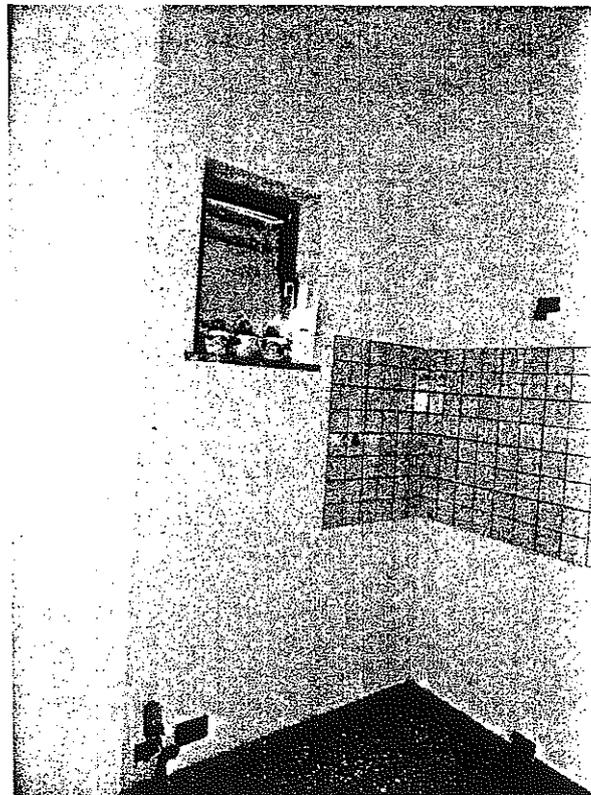




5° LOTTO



angolo cottura



5° LOTTO

angolo cottura

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



Tribunale di Velletri

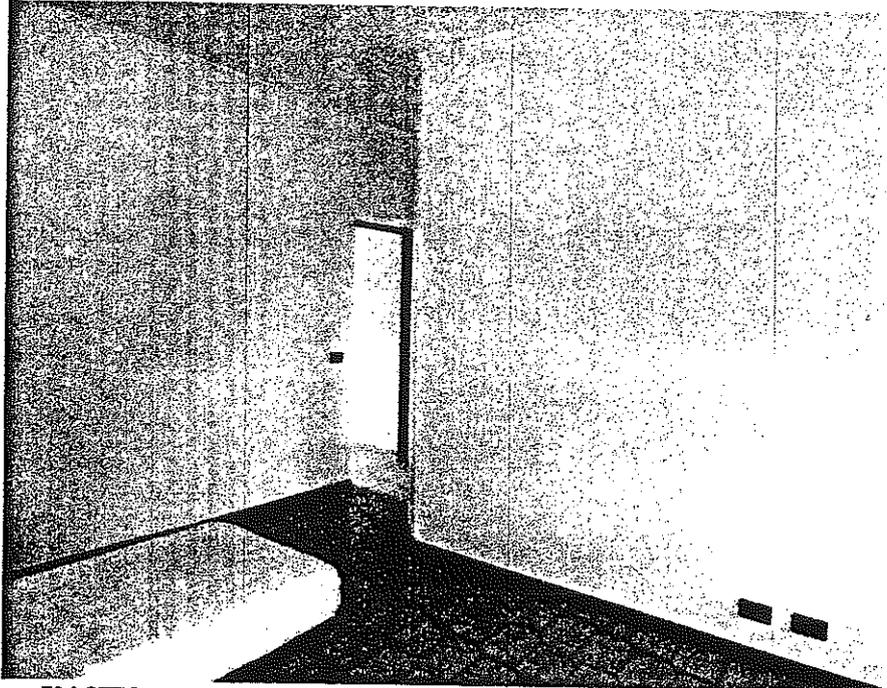
R.G. 6077/08

Unicredit Credi Management Bank c.t.c.

- camere

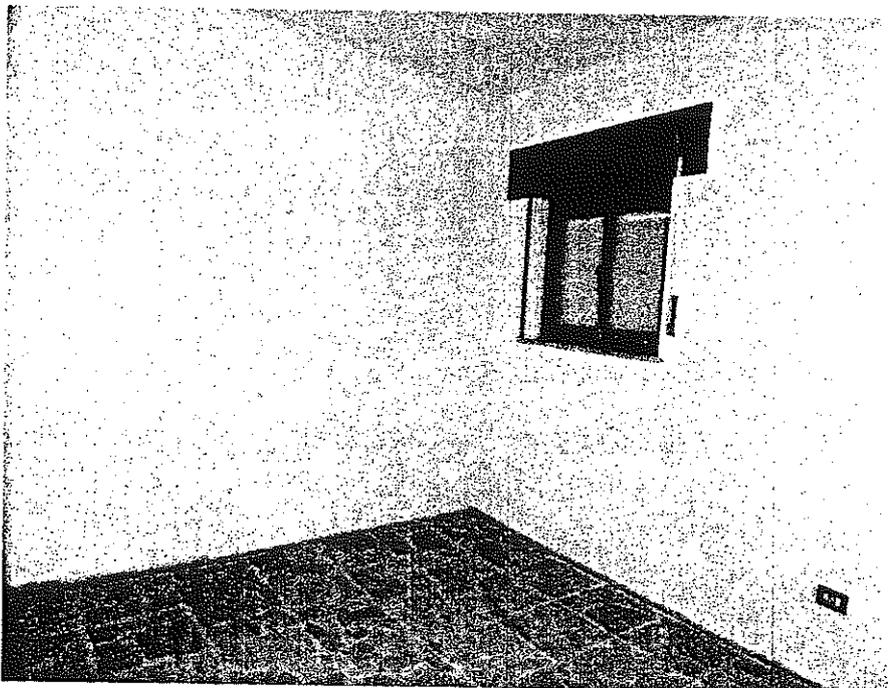
pavimento in marmettoni di graniglia 40x40 cm l'una in ceramica cm 20x20 l'altra;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;



5° LOTTO

camera



5° LOTTO

camera

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



-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;

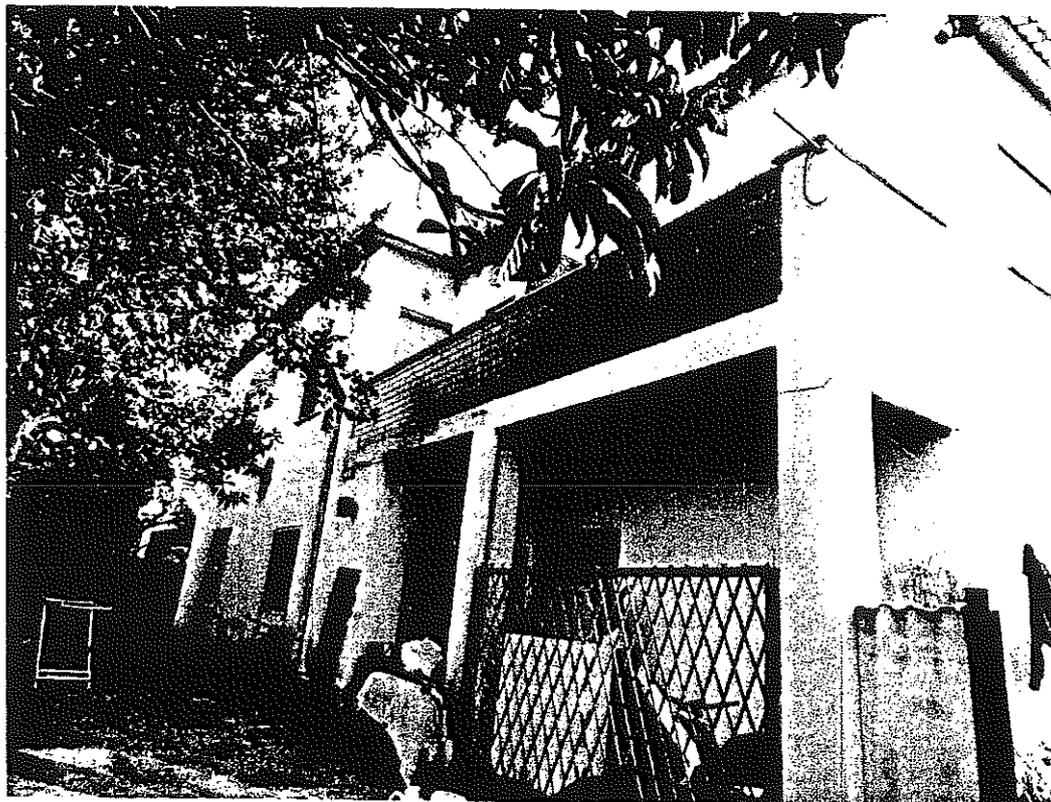
vasca in acciaio;

rubinetterie commerciali



5° LOTTO

bagno



5° LOTTO

terrazzo

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairolì 37-00049 Velletri
Telfax 069635609



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

provenienti dal terrazzo; infatti sono presenti alcune macchie di umidità per infiltrazioni d'acqua da 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

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



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 600,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 600,00 x n. 12 mesi = € 7.200,00

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 € 7.200,00 x 10,50% =

€ 756,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 7.200,00 - 756,00 = € 6.444,00

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

€ 6.444,00 / 4,00% = € 161.100,00.

Stima sintetica

mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le

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



strutture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.400,00 per mq di superficie commerciale
sperta per cui avremo:

consistenze:

giorno -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
terrazzo ad uso esclusivo sub 9-10	mq 192,31/2= mq 96,15 x 15% =	mq	14,42
superficie corte comune ai sub 6-9-10	mq 52,49/3 x10%=	mq	1,75
Totale superficie commerciale		mq	113,35

Per una Superficie Commerciale di mq 113,35 avremo:

mq 113,35 x € 1.400,00=€ 158.690,00.

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

(€ 170.025,00 + € 158.690,00)/2 = € 164.357,50

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 stima un importo dei lavori pari ad € 10.000,00 Per cui il valore più probabile di mercato

dell'immobile è pari ad € 164.357,50-€ 10.000,00 = **€ 154.357,50 che si arrotonda ad € 154.000,00**

(centocinquantaquattromila)

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



Riepilogo stime

1° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 7	€ 157.000,00
2° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 6	€ 69.000,00
3° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 8	€ 28.000,00
4° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 9	€ 174.000,00
5° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 10	€ 154.000,00
TOTALE		€ 582.000,00

1 sigg. _____ ognuno proprietari per la metà indivisa
avranno diritto a beni pari ad $€ 582.000,00:2 = € 291.000,00$.

RIPARTO DEI BENI

Proprietari	LOTTE	Indicazioni catastali	Valore di Stima	
	4° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 9	€ 174.000,00	
	2° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 6	€ 69.000,00	
	3° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 8	€ 28.000,00	Totale Beni € 271.000,00
	1° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 7	€ 157.000,00	
	5° lotto	Foglio 29 part.IIa 468 sub 10	€ 154.000,00	Totale Beni € 311.000,00
	TOTALE		€ 582.000,00	

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



Unicredit Credi Management Bank c.to

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

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.lla 468 sub 7, porzione di sub 1."

Valore più probabile di mercato € 157.000,00 (Centocinquantasettemila).

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"

Valore più probabile di mercato € 69.000,00 (Sessantanovemila)

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.lla

98. Il tutto distinto in NCEU al foglio 29 part.lla 468 sub 8 e porzione di sub 1"

Valore più probabile di mercato € 28.000,00. (Ventottomila)

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



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 € 174.000,00 (Centosettantaquattromila)

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 € 154.000,00 (Centocinquantaquattromila)

Riepilogo dei dati

LOTTI	Indicazioni catastali	Valore di Stima
1° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 7	€ 157.000,00
2° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 6	€ 69.000,00
3° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 8	€ 28.000,00
4° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 9	€ 174.000,00
5° lotto	Foglio 29 part.lla 468 sub 10	€ 154.000,00
TOTALE		€ 582.000,00

I sigg. _____ essendo ognuno proprietari per la metà indivisa
avranno diritto a beni pari ad $€ 582.000,00:2 = € 291.000,00$.

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



LOTTO

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

ore più probabile di mercato € 28.000,00. (Ventottomila)

un valore più probabile di mercato totale pari ad € 271.000,00
(centosettantunomila)

che / sig. *9/8/00* 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 € 157.000,00 (Centocinquantasettemila).

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 € 154.000,00 (Centocinquantaquattromila)

Per un valore più probabile di mercato totale pari ad € 311.000,00 (Trecentoundicimila)

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



la differenza di valore dei beni è pari ad

€ 311.000,00

€ 271.000,00

la differenza € 40.000,00

la sig. : dovrà versare al

€ 20.000,00 : 2 = € 20.000,00 a conguaglio.

quanto si doveva

Velletri 20-02-2015

si allega:

1. Verbale di accesso;
2. Estratto di mappa;
3. 6 Planimetria di rilievo-riparto;
4. Planimetrie catastali attuali
5. Visure catastali

Il Tecnico

Ing. Nando Mastrostefano





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

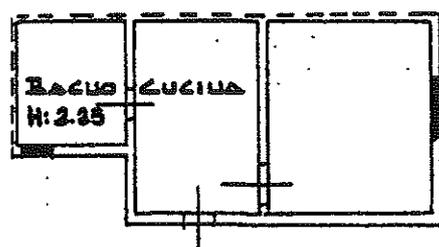
MOD. BH 1

LIRE
500

in Comune di A. U. Z. I. O. via V. I. C. O. L. O. L. M. A. L. A. G. O. T. T. I. civ. 74.

DISTACCO SU VICOLO L. MALAGOTTI

DISTACCO SU PROP.TA

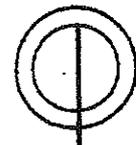


DISTACCO SU PROP.TA

PIANO TERRA H: 2.30

N.C.E.U.
084569 69880
11/11/93

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Compilate dal GEOMETRA
(nome, cognome e nome)
Data: 09/11/2012 Richiedente:
Formato di con.: A4 (21x297) in bianco

RISERVATO ALL'UFFICIO



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

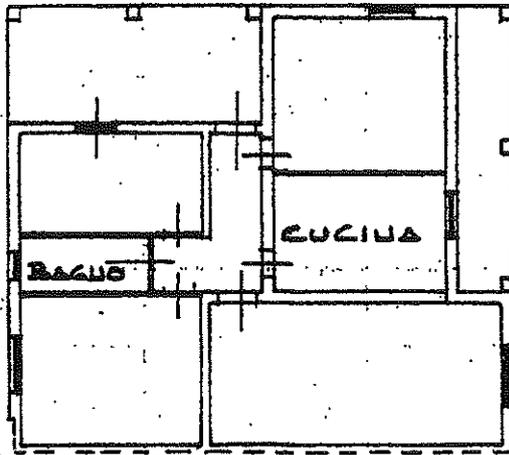
MOD. BN (I)

LIRE
500

di u.i.u. In Comune di ALIZIO via VICOLO L. MALAGOTTI civ. 74

DISTACCO SU VICOLO L. MALAGOTTI

DISTACCO SU PROPRIETÀ



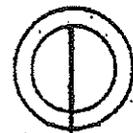
DISTACCO SU PROPRIETÀ

APPARTAMENTO 608/6

PIANO TERRA H: 2.80

N.C.E.U.
084369 04 NOV 93

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:24

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilato da ALIZIO

(Titolo: economo a norma)

04/11/1993 - Data: 09/11/2012

Formato di foglio: A4 (210x297)

ALL. G/3



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

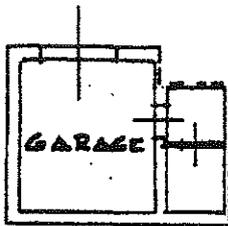
MOD. BN (K

LIRE
500

di u.i.u. in Comune di ALIZIO via VICOLO L. MALAGOTTI civ. 74

DISTACCO SU VICOLO L. MALAGOTTI

DISTACCO SU PROPRIETA'

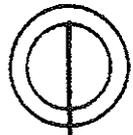


DISTACCO SU PROPRIETA'

PIAUGO TERZA H: 2.80

N.C.E.U.
86A0N70 690980

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

Formato di acc.: A4(211x297) - Fatt. di sc. di 25%
iscritto all'albo dei Geometri



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

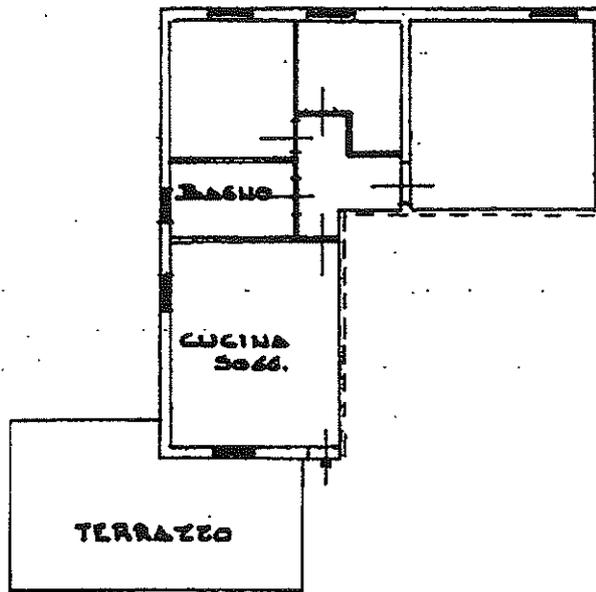
ALL. 6/2
 MOD. EN (1)

LIRE
 500

di u.i.u. in Comune di ALIZIO..... via VICOLO MALAZOTTI..... civ. 124.....

DISTACCO SU VIA VICOLO MALAZOTTI

DISTACCO SU PORTA

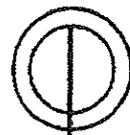


APPARTAMENTO 306/10

PIANO PRIMO H: ML 3.00

N.C.E.U.
 084370 04.NOV93

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Mod.
 variazione

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO



MINISTERO DELLE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

ALL 4/5
MOD. 5/57

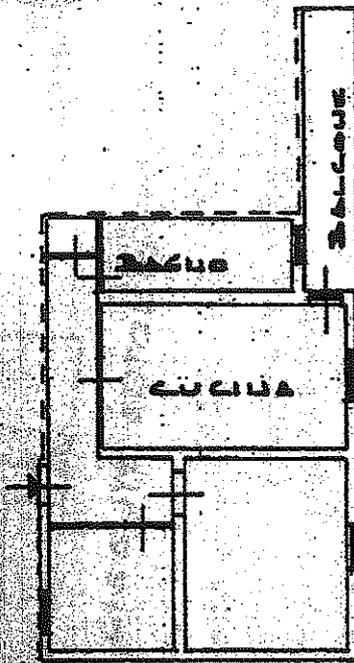


Comune di A. L. E. I. O. via VICOLO MALAGOTTI civ. 74A

DISTACCO SU VIA VICOLO MALAGOTTI

PROTA

APPARTAMENTO SUB/10



DISTACCO SU PROTA

N. C. E. D.
N. C. E. D.
N. C. E. D.

QUADRO PRIMO H: ML 200

ORIENTAMENTO



SCALE DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO