



Banca con atto a rogito Notaio V. Galeotta di Montereale del 2 aprile 1987, repertorio 18357, al tasso d'interesse del 13,50% annuo.

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

1. Pignoramento Trascritto il 19 ottobre 1998 al n. 21000 del Registro Particolare e 32297 del Registro Generale, a favore della BANCA POPOLARE DI APRILIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in Aprilia, Piazza Roma sc.

**ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTO).**

Nel Certificato Notarile attestante le Risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari ai sensi dell'Articolo 567 secondo Comma C.P.C. come modificato dall'articolo 1 della Legge 3 agosto 1998 numero 302, nonché da verifica del sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, si riferisce quanto segue:

[REDACTED]  
Conservatoria di Roma 2 in data 18 agosto 1977 al numero 15376 di Registro Particolare e al numero 18643 del Registro Generale. Il tutto relativamente a immobile in Anzio, località Macchie di Spalviero, area di terreno estesa per mq. 1185, distinta in Catasto Terreni al Foglio 10, particella 1105.

A seguito di detta successione apertasi il 12 gennaio 1974, le quote e i rispettivi diritti sugli immobili attribuite agli eredi sono le seguenti:

- [REDACTED] per l'intera quota dell'usufrutto uxorio;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà;

Il tutto in virtù del Vecchio diritto di famiglia, ancora vigente all'epoca dell'apertura della denuncia di successione (12/1/1974).

- 2). **Quesito 2 (due) Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);**

• **Ubicazione delle tre unità immobiliari:**

1. **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione al piano terra, garage e tinello al piano seminterrato, con area annessa ad uso giardino, sita nel Comune di Anzio (Roma), località Macchie di Spalviero, in Via Caporetto n. 3. Detta unità, immobiliare si sviluppa su due livelli, vale a dire: piano seminterrato e piano terra.**

• **Descrizione immobile e Caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)**

Detta unità immobiliare è così composta:

Piano terra e/o rialzato: Ampio ingresso, soggiorno pranzo, cucina con ripostiglio interno, w.c. - bagno, due stanze da letto di cui una con bagno interno e due piccoli balconi. A detto piano terra e/o rialzato si accede tramite scala esterna. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri: 113,35

(centotredici virgola trentacinque) per un'altezza interna pari a metri 2,90. I due piccoli balconi, con parapetto in muratura, hanno una superficie utile totale pari a metri quadri 10,45 (dieci virgola quarantacinque). La pavimentazione interna di detta unità immobiliare è in lastre di marmo, ad eccezione dei due bagni che hanno pavimentazione e rivestimento delle pareti in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in persiane in ferro blindate mentre le finestre sono in legno. Gli infissi interni sono in legno laccato.

**Piano seminterrato:** Attualmente detto piano seminterrato è suddiviso in due unità immobiliari, comunicanti tra loro tramite porta interna, vale a dire: locale ad uso garage con ripostiglio retrostante, il tutto sviluppa la seguente superficie: il garage metri quadri 51,70 (cinquantuno virgola settanta) per un'altezza di metri 2,40, il ripostiglio ha una superficie pari a metri quadri 12,65 (dodici virgola sessantacinque) per un'altezza interna pari a metri 2,25.

La seconda unità immobiliare al piano seminterrato è un tinello, munito di angolo cottura, w.c. - bagno, il tutto per una superficie utile abitabile pari a metri quadri 60,15 (sessanta virgola quindici) per un'altezza di metri 2,30. Il w.c. bagno ha una doppia altezza, inferiore rispetto al resto del piano, vale a dire metri 2,10 e metri 2,00. Il tutto è meglio evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente perizia.

Internamente ed esternamente detta unità immobiliare versa in buono stato di manutenzione e conservazione, come pure è ben tenuta l'area esterna ad uso giardino.

• **Confini:**

I confini di dette unità immobiliari sono i seguenti: Via Caporetto

• **Dati catastali Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO	
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	
01	10	1105	2	C/6	1	120 mq	€ 669,33	Via Caporetto n. 3, piano: T interno 1;	
02	10	1105	1 3	A/7	6	7 vani	€ 1,319,55	Via Caporetto n. 3, piano: 1 interno 2.	
	Ditta intestata								
	Dati derivanti da:								

3) **Quesito 3 (tre)** accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

In merito a tale quesito il sottoscritto CTU riferisce quanto segue: C'è conformità tra la descrizione attuale del bene in oggetto, per quanto concerne: Comune di appartenenza, località, foglio e particella del terreno su cui insiste l'intero fabbricato. Nell'atto di pignoramento non sono indicati i dati catastali in merito alla categoria, classe, vani, metri e rendita catastale delle unità

immobiliari al piano terra e seminterrato, né l'indicazione in merito all'esatto indirizzo, esatto numero civico, esatto numero dei piani, ed esatti confinanti.

1. **C'è conformità nei dati catastali attuali per quanto concerne foglio, particella, del terreno dove sorgono gli immobili oggetto di perizia. Si riferisce che nell'Atto di pignoramento non sono indicati i dati Catastali relativi la categorie, classe e rendita delle unità immobiliari in oggetto, il tutto poiché la pratica Catastale alla data di trascrizione del Pignoramento, non era ancora stata lavorata (inserita agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano). Il sottoscritto CTU, previa autorizzazione del Signor Giudice del 27/09/2007 e depositata in Cancelleria in data 28 settembre 2007, ha provveduto a presentare in data 16 ottobre 2008, protocollo 1169814, Giusta Istanza presso il NCEU al fine di far Censire l'immobile in oggetto ed avere pertanto i dati Catastali esatti.**

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

- punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato, almeno dal punto di vista catastale: foglio, particella e località, l'immobile in oggetto e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;
- punto b) I dati indicati nel pignoramento non sono erronei, e consentono l'individuazione del bene;
- punto c) I dati Catastali indicati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 19 ottobre 1998 al numero 21000 del Registro Particolare, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando.

La non corrispondenza dei dati catastali, così come esposta al precedente punto c), è dovuta dal fatto che la pratica Catastale alla data di trascrizione del Pignoramento non era ancora stata lavorata (inserita agli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano). Il sottoscritto CTU ribadisce che, **previa autorizzazione del Giudice del 27/09/2007 depositata in Cancelleria in data 28 settembre 2007, ha provveduto a presentare, in data 16 ottobre 2007, Giusta Istanza presso il NCEU, al fine di far Censire l'immobile in oggetto ed avere pertanto i dati Catastali esatti.**

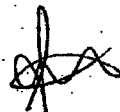
Si allega alla presente, nella sezione allegati, copia dell'istanza depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e la visura storia catastale del compendio pignorato.

- 4). **Quesito 4 (quattro): Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

**Sulla base del confronto tra: quanto rilevato in sede di sopralluogo, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, non si può procedere a presentare giusta pratica di variazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma per quanto concerne il piano seminterrato (foglio 10, particella 1105, sub. 2).**

**Il tutto poiché detto piano seminterrato è stato frazionato in assenza di giuste autorizzazioni comunali, da un unico ambiente ad uso garage in due ambienti comunicanti tra loro tramite porta interna vale a dire: locale ad uso garage con ripostiglio retrostante, e un tinello munito di angolo cottura, w.c. - bagno.**

- Il sottoscritto CTU pertanto, si limita soltanto a presentare giusta istanza presso il NCEU, per far procedere al Classamento dell'intero immobile oggetto della presente perizia.



4

In data 16 ottobre 2007, infatti, previa autorizzazione del Giudice del 27/09/2007, è stata presentata Giusta Istanza presso il NCEU, al fine di far Censire l'immobile in oggetto ed avere pertanto i giusti dati Catastali esatti.

**5) Quesito 5 (cinque):** Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Anzio, si riporta quanto segue:

Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Anzio, è da riferire quanto segue: Il terreno su cui sono edificate le due unità immobiliari in oggetto, ricade ancora sotto i dettami del Piano Regolatore Generale (Deliberazione della Giunta Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004), in Zona B4. La zona B, all'articolo 15 riferisce: *Zone B: Aree edificate e/o di completamento. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A, così come definite all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68.*

Le zone B indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite -più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura. In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti. L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere aumentato "una tantum" fino a un massimo del 15% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In generale:

- L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati. Comunque per le zone B/2, B/3, B/4 e B/5 le norme danno indicazione precisa dell'altezza massima ammessa.

- Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a m 5.

- La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada.

- Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.

- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato. Le zone B individuate nel Piano regolatore sono:

**15.4 B/4.**

Sono le zone un tempo agricole (e che in parte tali sono rimaste e in parte sono state costruite in difformità dagli strumenti urbanistici) e sono altresì zone destinate a servizi o a viabilità che non possono più essere utilizzate come tali in quanto parzialmente o totalmente costruite, ovvero zone con prescrizione "G3" (lotto minimo 10.000 mq). In esse lo stato di fatto non si differenzia completamente dalle zone prima indicate come B/3 in quanto sono zone costruite, abitate e in gran parte dotate di urbanizzazioni primarie, e che hanno tipologie simili a quelle prima descritte.

In queste zone B/4 valgono le seguenti regole:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,15 mq/mq di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri.

*Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto\*.*

\* modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.

Il 20 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le speci arboree indicate nelle presenti norme.

• per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,075 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

*Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto\*.*

**\* modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

• per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,05 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

*Superficie coperta massima pari al 35% della superficie del lotto\*.*

**\* modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le speci arboree indicate nelle presenti norme.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

**6) Quesito 6 (sei):** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito è stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza di giuste autorizzazioni Comunale, ma per essa è stata presentata, presso il Comune di Anzio, giusta Richiesta di Condono Edilizio in data 27 marzo 1986 al n. 7344 di protocollo, pratica n. 3605. il tutto ai sensi della Legge 47 del 28 febbraio 1985 ed a nome [REDACTED]

Si rileva che il piano seminterrato, condonato e accatastato come un garage (categoria C/6), è stato frazionato abusivamente. Sono state ricavate due nuovi ambienti, vale a dire: 1) locale ad uso garage di minor dimensioni, con ripostiglio retrostante; 2) ambiente ad uso tinello, con tanto di angolo cottura, soggiorno e w.c. bagno completo. Da informazioni prese presso L'Ufficio Condono del Comune di Anzio, detta situazione non è al momento sanabile.

Al fine del perfezionamento della pratica di Condono originaria, deve essere integrata la seguente documentazione:

1. Atto di proprietà;
2. Certificato di residenza;
3. Deve essere effettuato il versamento degli ONERI CONCESSORI. Il computo degli oneri concessori sarà effettuato a cura dell'Ufficio Competente del Comune di Anzio, poiché comprensivo anche di interessi come per Legge;
4. Versamento di € 104,00 per Diritti di istruttoria, intestato a Comune di Anzio Servizio di Tesoreria.

### DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

Dalla visione del fascicolo presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, risulta che per l'unità immobiliare oggetto di perizia non è stato rilasciato ancora il Certificato di abitabilità.

7) **Quesito 7 (sette):** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU, riferisce che non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. Pertanto quanto è in oggetto deve essere venduto, a parere del sottoscritto CTU, in un unico lotto.

8) **Quesito 8 (otto):** Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

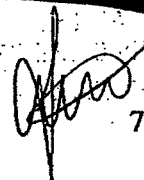
- L'unità immobiliari in oggetto è pignorato erroneamente, alla data di deposito della presente perizia pro quota, per una quota pari ad 1/3 (un terzo) della piena proprietà anziché per la quota pari ad 1/2 (un mezzo della nuda proprietà) [redacted]
- Quanto è oggetto di esecuzione immobiliare, a parere del sottoscritto CTU, NON È DIVISIBILE IN NATURA.

9) **Quesito 9 (nove):** accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 marzo 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'unità immobiliare in oggetto è occupata attualmente dall'attuale comproprietaria [redacted] alla sua famiglia. Il tutto in virtù di Denuncia di successione [redacted] Denuncia di successione [redacted] 1977 al numero 15576 del Registro Particolare e al numero 18643 del Registro Generale e in virtù di un contratto di affitto della durata di otto anni, riguardante l'immobile oggetto di Esecuzione, stipulato tra la [redacted] Detto contratto di locazione è stato debitamente registrato presso l'Ufficio del [redacted] data 10 settembre 1996 a [redacted] contratto di affitto non risulta essere stato rinnovato.

10) **Quesito 10 (dieci):** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Le unità immobiliari in oggetto non sono occupate da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma sono occupate dall'attuale comproprietaria, vale a dire [redacted]

  
7

11) **Quesito 11 (undici):** indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli, oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce la **non esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;**
- la **non esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);**

- Da ricerche condotte dal sottoscritto CTU, l'unico vincolo che grava sul bene in oggetto è il seguente: **Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74.**

Detto vincolo resterà a carico dell'eventuale acquirente.

12 **Quesito 12 (dodici):** determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura di esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

1. Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato per la quota pari ad un 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà della [redacted] il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire il sistema del Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

a) Stima secondo il più probabile valore di mercato:

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2007, semestre 1), si può riferire quanto segue:

- Per unità immobiliari ad uso Civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si può attribuire un valore pari a € 2.300,00 al metro quadro;
- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si può attribuire un valore di locazione € 1.100,00 per mese.

Il valore della nuda proprietà si ottiene dalla differenza fra, il valore di dell'immobile considerato libero dal peso usufruttuario, e il valore del diritto usufruttuario, si procede come segue:

Tenuto conto quanto in precedenza riferito possiamo attribuire al nostro immobile un valore pari a € così ricavato:

- Valore al metro quadro per l'abitazione: € 2.300,00;

- Valore balconi al metro quadro: € 600,00;
- Superficie utile abitabile: mq 113,50
- Superficie totale garage e retrostante ripostiglio: mq: 64,35
- Superficie totale del tinello: mq. 60,15
- Valore dell'area a giardino a corpo: € 30.000.

**Calcolo:** Parte ad uso abitativo: € 2.300,00 x 113,35 mq = € 260.705,00  
 Due terrazzi: € 600,00 x 10,45 = € 6.090,00  
 Garage e retrostante ripostiglio: € 1000,00 x 64,35 mq = € 64.350,00  
 Tinello: € 1500,00 x 60,15 mq = € 90.225,00  
 Valore dell'area a giardino a corpo: € 30.000

**Totale = € 451.370,00 (quattrocentocinquantunomila trecentosettanta/00).**

**b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

1. Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 1100,00 (Euro mille virgola zero centesimi);
- 2) Tasso di capitalizzazione:  $r = 0.020$ ;
- 3) Spese medie annue facenti carico al proprietario (sfitto, imposte, ICI, ecc... circa il 41 %.

Applicando la formula:  $V = \frac{R - S}{r} =$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;  
 S = Spese medie annue;

R = Reddito medio annuo lordo;  
 r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo:  $R = € 1.100,00 \times 12 \text{ mesi} = \underline{€ 13.200,00}$   
 Spese: € 13.200,00 x 41 % = € 5.412,00

$V = \frac{13.200,00 - 5.412,00}{0.020} = € 389.400,00$

Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:

$(€ 451.370,00 + € 389.400,00) / 2 = € 420.385,00$  Quattrocentocinquantunomila trecentoottantacinque/00.

Poiché deve essere calcolato il valore della quota pari ad un mezzo della nuda proprietà si procede come segue:

**STIMA DELL'IMMOBILE GRAVATO DA USUFRUTTO**

1. Valore di mercato (V), come se l'immobile fosse libero dal peso usufruttuario: € 319.342,50;
2. Età dell'attuale usufruttuario, vale a dire [redacted], a cui corrisponde un coefficiente pari a: 10,75;
3. Probabile sopravvivenza, come da tavola di sopravvivenza provincia di Roma: anni 14;
4. Nuovo tasso legale in vigore dal 01/02/2008: 3%.

**CALCOLO VALORE USUFRUTTO:**

€ 420.385 x 3% x 10,75 = € 135.574,16 (centotrentacinquemila cinquecentosettantaquattro/16)

Il valore della Nuda Proprietà si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dell'unità immobiliare come libero dal peso usufruttuario e il valore dell'usufrutto come sopra calcolato.

Valore nuda proprietà (intera quota 1/1):

$V_n = 420.385,00 - 135.574,16 = € 284.810,84$

Poichè [redacted] è titolare del diritto di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà del bene oggetto di esecuzione, il valore di detta quota è pari a:

Valore di 1/2 nuda proprietà =  $€ \frac{284.810,84}{2} = € 142.405,42$

**CONCLUSIONI:**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia hanno un valore, per la quota pari a 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà pari a:

€ 142.405,42 (centoquarantaduemilaquattrocentocinque/42).

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

