

Studio Tecnico Geom. Massimiliano BIAGETTI
Via della Forma n. 55 – 00038 Valmontone (Roma)
Tel. 392.53.89.547 – email: geobiagetti@libero.it
PEC: massimiliano.biagetti@geopec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

Oggetto: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA NRG 6243 DEL 2018

Causa NRG: 6243 del 2018

Rinvio: 08 gennaio 2020

Promossa da: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. p.A



CTU incaricato: Geometra Massimiliano BIAGETTI;

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

Studio Tecnico Geometra Massimiliano BIAGETTI, Via della Forma n. 55 – 00038 Valmontone (Roma) Telefono:
06.95.90.775 – 392. 53.89.547 - Email: geobiagetti@libero.it - PEC: massimiliano.biagetti@libero.it



TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA NRG 6243 DEL 2018

Promossa da: **BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. p.A**

Rinvio: 08 gennaio 2020

Il sottoscritto Geometra **Massimiliano BIAGETTI**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. **8584**, e con Studio in **Via della Forma n. 55 - 00038 Valmontone (Roma)**, email: geobiagetti@libero.it, PEC: massimiliano.biagetti@geopec.it, in data **11 settembre 2019**, è comparso davanti alla S.V. e veniva incaricato a redigere il presente elaborato peritale.

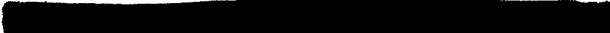
Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto CTU geometra **Massimiliano Biagetti**, riceveva il seguente quesito:

QUESITO:

"...omissis... e si chiede al ctu, già incaricato, di aggiornare la stima del bene, e valutare la persistenza della sua indivisibilità ...omissis..."

SVOLGIMENTO DELLA CTU E RISPOSTA AL QUESITO POSTO IN ESSERE

DESCRIZIONE DEL SOPRALLUOGO TECNICO

Il giorno **20 settembre 2019**, alle ore **09,30**, il sottoscritto CTU geometra **Massimiliano BIAGETTI** si è recato presso l'immobile oggetto di Causa, sito nel **Comune di Anzio in Via Caporetto n. 3**. A detta operazione peritale era presente il signor 

L'operazione peritale è iniziata con un nuovo ed attento esame del bene immobile in oggetto, vale a dire sia della parte ad uso abitativo al piano terra-rialzato, sia dei locali posti al piano seminterrato, compresi i due nuovi piccoli ambienti ad uso ripostiglio ed anche il piccolo ambiente ad uso centrale termica esistente. E' stata altresì esaminata e visitata con cura l'intera area giardinata.

Sempre alla presenza del Marito dell'Esecutata, è stata visionata altresì con attenzione, la posizione dei pozzetti d'ispezione dell'impianto esterno di smaltimento delle acque reflue rispetto al maggior fabbricato in oggetto.



**• UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO,
DATI CATASTALI E DATI DI PRG DELL'AREA OVE INSISTE IL
BENE IMMOBILE IN OGGETTO E REGOLARITA' URBANISTICA.**

I Beni Immobili Oggetto del Presente Elaborato Peritale sono Unità immobiliari composte di Piano terra (civile abitazione in villetta) e Piano seminterrato (tinello e locale garage e due piccoli ripostigli esterni e piccolo locale esterno per uso centrale termica).

Il tutto è posto nel Comune di Anzio (Roma), località Macchie di Sparviero, in Via Caporetto n. 3 e nel dettaglio:

Piano terra e/o rialzato: Ampio ingresso, ampio soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, 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. Detta unità immobiliare è termo autonoma.

Piano seminterrato: Attualmente detto piano seminterrato diversamente a quanto è riportato in Catasto e agli atti del Comune di Anzio, 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.

STATO CONSERVATIVO:

Alla data del sopralluogo del 20 settembre 2019, si riferisce che il bene immobile in oggetto versa sempre sia internamente che esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione, come pure è ben tenuta l'area esterna ad uso giardino.



Si precisa e riferisce che alla data del sopralluogo del 13 febbraio 2018 e del sopralluogo del 20 settembre 2019, esternamente e in aderenza al bene immobile in oggetto, risultano essere stati realizzati esternamente e in aderenza al maggior fabbricato al piano terra, rispetto al sopralluogo del 07 settembre 2007, due piccoli ripostigli, e una centrale termica. Il Tutto per una superficie di circa metri quadri 9,80.

Si allega alla presente sotto l'allegato " B" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi .

• **CONFINI:**

I confini di dette unità immobiliari sono i seguenti: Via Caporetto, Proprietà [REDACTED]

• **STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO:**

I beni immobili in oggetto, ambienti al Piano Seminterrato e Abitazione al Piano Terra/Rialzato, alle varie date di sopralluogo, 07 settembre 2007, 13 febbraio 2018 e 20 settembre 2019, sono state occupate: [REDACTED]

• **DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

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; (Altre) del 07/05/1985 n. 496.1/1985 in atti dal 22/10/2007 (protocollo n. RM1200960) CLASAMENTO.	
02	10	1105	1 3	A/7	6	7 vani	€ 1,319,55	Via Caporetto n. 3, piano: 1 interno 2 (Altre) del 07/05/1985 n. 496.1/1985 in atti dal 22/10/2007 (protocollo n. RM1200960) Classamento.	
	Ditta intestata			[REDACTED]					
	Dati derivanti da:			[REDACTED]					

• **DATI DI PRG VIGENTE DELL'AREA DOVE SONO STATI REALIZZATI I BENI IMMOBILI IN OGGETTO:**

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.



• **REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO:**

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in assenza di giuste autorizzazioni Comunali, ma per essa è stata presentata 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 del

Si rileva però, che il piano seminterrato, condonato e accatastato come C/6, è stato frazionato abusivamente. Sono state ricavati due nuovi ambienti, vale a dire: 1) locale ad uso garage con ripostiglio retrostante; 2) ambiente ad uso tinello, con tanto di angolo cottura, soggiorno e w.c. bagno completo.

Esternamente e in aderenza con il maggior fabbricato sono presenti due piccoli ripostigli, e una centrale termica. Detti due ripostigli sono completamente abusivi.

Il sottoscritto CTU riferisce che in merito alla 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, riferisce che detta pratica di condono edilizio è ancora in Corso di Perfezionamento.

Alla data dell'ultimo accesso effettuato in data 06 febbraio 2018 presso l'Ufficio Tecnico e in Particolare Ufficio Condono Edilizio, risultava ancora mancante della documentazione integrativa e il pagamento a Saldo dell'Oblazione per € 676,80, degli Oneri Concessori per € 2977,39 e il pagamento dei diritti di segreteria € 104,00. Si allega quanto mi è stato consegnato in merito dal Comune di Anzio

Il sottoscritto ritiene giusto effettuare il calcolo degli interessi legali dovuti e la rivalutazione monetaria si degli oneri concessori che dell'Oblazione dovuta.

Pertanto si avranno i seguenti importi dell'oblazione dovuta alla data del 20 settembre 2019, data del sopralluogo effettuato sui beni immobili in oggetto e data di redazione del presente elaborato peritale.

- 1) Oblazione rivalutata € 682,53
- 2) Oneri Concessori Dovuti rivalutati € 3.002,63;
- 3) Diritti di Segreteria € 104,00.

**SONO TOTALI € 3.935,16 RIVALUTATI FINO AL 20 SETTEMBRE 2019.
SI VEDA IL DETTAGLIO DI CALCOLO SOTTOSTANTE.**



Calcolo Interessi Legali DELL'OBLAZIONE DOVUTA

Capitale Iniziale: € 676,80

Data Iniziale: 06/02/2018

Data Finale: 20/09/2019

Interessi: Capitalizzazione annuale

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
06/02/2018	31/12/2018	€ 676,80	0,30%	328	€ 1,82
01/01/2019	20/09/2019	€ 678,62	0,80%	263	€ 3,91

Totale colonna giorni: 591

Totale interessi legali: € 5,73

Capitale + interessi legali: € 682,53

Calcolo Interessi Legali degli Oneri Concessori dovuti

Capitale Iniziale: € 2.977,39

Data Iniziale: 06/02/2018

Data Finale: 20/09/2019

Interessi: Capitalizzazione annuale

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
06/02/2018	31/12/2018	€ 2.977,39	0,30%	328	€ 8,03
01/01/2019	20/09/2019	€ 2.985,42	0,80%	263	€ 17,21

Totale colonna giorni: 591

Totale interessi legali: € 25,24

Capitale + interessi legali: € 3.002,63

Come già riferito in precedenza al fine del Perfezionamento della Pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47 del 28 febbraio 1985, del 27 marzo 1986 al n. 7344 di protocollo, pratica numero 3605 deve essere prodotta della documentazione integrativa, vale a dire:

- 1) Atto sostitutivo di Notorietà Carichi Pendenti, Art. 416-bis, 648-ter del c.p;
- 2) Certificato di Idoneità Statica depositata al Genio Civile;



- 3) Titolo di Proprietà;
- 4) Scheda Parametrica (L. 10/77) per il conteggio Oneri Concessori.

Si Stimano in TOTALE COME COSTI PER I PROFESSIONISTI INCARICATI € 2.122,50
COMPRESSE LE MARCHE DA BOLLO VARIE E I DIRITTI DI ISTRUTTORIA
PRESSO IL GENIO CIVILE DI COMPETENZA.

**IN CONCLUSIONE PER PERFEZIONARE IL CONDONO EDILIZIO SI STIMANO
€ 6.057,66 (SEIMILA CINQUANTASETTE/66). DETTI IMPORTI VANNO
DETRATTI DAL GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO.**

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**.

SANABILITA' DEGLI ABUSI RILEVATI

Da informazioni prese presso L'Ufficio Condono del Comune di Anzio, detta situazione non è al momento sanabile.

ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE O USI CIVICI.

Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato presso il Comune di Anzio, riferisce:

- **La non esistenza** di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- **La non esistenza** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- **La non esistenza** di Usi Civici.

Da ricerche condotte dal sottoscritto CTU, gli unici vincoli e limitazioni che gravano sui beni in oggetto sono i seguente:

Vincolo di natura antisismica;

Vincoli e limitazioni del PRG vigente nel Comune di Anzio.

Detti vincoli e limitazioni resteranno a carico dell'eventuale acquirente.



**ESATTA INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA'
DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO**

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI in merito alle esatte quote di proprietà dei Beni Immobili in Oggetto riferisce come segue:

PREMESSO CHE

In data [redacted] decedeva in Roma [redacted] nato a Udine il [redacted] allora proprietario del terreno dove sorgeranno in seguito i Beni Immobili Oggetto di esecuzione Immobiliare. Il signor [redacted]

Il Codice Civile prima della Riforma del Diritto di Famiglia, disponeva che in presenza di un coniuge superstite e più di un figlio come nel Nostro Caso, al coniuge superstite spettasse 1/3 (un terzo) dell'Usufrutto Uxorio, mentre a ciascuno dei due figli spettasse, 1/3 (un terzo) della Nuda proprietà, oltre i 2/3 (due terzi) della Piena proprietà.

Si aveva così l'Intero della Piena Proprietà Indivisa.

A CONCLUSIONE SI RIFERISCE CHE LE QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI EREDI CHIAMATI A SUCCEDERE SONO LE SEGUENTI:	
1)	[redacted] per 1/3 della Piena proprietà e per 1/6 (un sesto) della Nuda Proprietà;
2)	[redacted] succedeva per 1/3 della Piena proprietà e per 1/6 (un sesto) della Nuda Proprietà;
3)	[redacted] per la quota pari ad 1/3 del diritto dell'Usufrutto (coniuge superstite).

ooooOOOOoooo

VALUTAZIONE DELLA PERSISTENZA DELLA SUA INDIVISIBILITA' ...omissis...

Il sottoscritto geometra Massimiliano Biagetti, a risposta del quesito relativamente la persistente indivisibilità dei beni immobili in oggetto riferisce come segue:

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, riferisce che è POSSIBILE DIVIDERE, ALLA DATA DELLA REDAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE, IL BENE IMMOBILE IN OGGETTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI BEN DISTINTE TRA LORO. IL TUTTO SIA AL PIANO TERRA SIA AL PIANO SEMINTERRATO.



IL TUTTO COSI' COME GIA' ERA STATO DICHIARATO NELLA PRECEDENTE PERIZIA DEL 13 aprile 2018 DEBITAMENTE DEPOSITATA IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI VELLETRI.

Certamente detta divisione comporta notevoli costi. Detti Costi erano stati già stimati e computati nell'elaborato peritale del 13 aprile 2018 e debitamente depositato in Cancelleria agli atti di Causa. Detti costi erano stati Computati in circa € 56.235,40.

STIMA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO AGGIORNATA E STIMA DELLE SINGOLE QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI.

Il sottoscritto geometra Massimiliano BAGETTI, Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato, per Le rispettive quote di proprietà e di diritto dei sigg. Esecutati ritiene giusto adottare un doppio giudizio di stima basato sul più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto e sulla base della stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Prima di tutto il sottoscritto CTU effettuerà il giudizio di stima sui beni immobili in oggetto come se si stesse trattando un giudizio di stima sulla base della piena proprietà.

Successivamente si provvederà al calcolo dei valori sulla base delle rispettive quote dell'Usufrutto e sulla base delle rispettive quote della Nuda Proprietà e Piena proprietà.

a) **Stima secondo il più probabile valore di mercato intera quota della piena proprietà:**

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 2018, semestre 2), 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 € 1.600,00 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 € 800,00 per mese.

Per l'unità immobiliare in oggetto, visto lo stato di manutenzione e conservazione, si può attribuire a parere del sottoscritto CTU, un valore pari a € 1.600,00 (millesecento/00) al metro quadro;

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

- Valore al metro quadro per l'abitazione: € 1.600,00;



- Valore balconi al metro quadro: € 800,00;
- Superficie utile abitabile mq: 113,50
- Superficie totale garage e retrostante ripostiglio: mq:
- Valore dell'area a giardino a corpo: € 30.000.

Calcolo: Parte ad uso abitativo: € 1.600,00 x 113,35 mq = € 181.360,00
 Due terrazzi: € 800,00 x 10,45 = € 8.360,00
 Garage e retrostante ripostiglio: € 800,00 x 64,35 mq = € 51.480,00
 Tinello: € 800,00 x 60,15 mq = € 48.120,00
 Valore dell'area a giardino a corpo: € 30.000

Totale = € 319.320,00

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, € 1000,00 (Euro mille virgola zero centesimi);
- 2) Tasso di capitalizzazione: $r = 0.025$;
- 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: $R = € 900,00 \times 12 \text{ mesi} = \underline{€ 12.000,00}$

Spese: $€ 12.000,00 \times 41 \% = \underline{€ 4.920,00}$

$V = \frac{12.000,00 - 4.920,00}{0.025} = € 283.200,00$

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

$(€ 319.320,00 + € 283.200,00) / 2 = € 301.260,00$ trecento uno mila duecento sessanta/00

SOMME DA DETRARRE PER VETUSTA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, ritiene giusto, al fine di formulare un esatto giudizio di stima dei beni immobili in oggetto, applicare al Giudizio di Stima sopra determinato, delle detrazioni per vetustà dell'immobile e per il perfezionamento del Condo Edilizio. Per l'apprezzamento di detta quota di Vetustà si fa riferimento alle **Percentuali tratte dalla Circolare del Ministero dei L.L.P.P. 28 febbraio 1955 n. 2222.**

Dalla lettura della Richiesta di Condo Edilizio in data 27 marzo 1986 al n. 7344 di protocollo, pratica n. 3605, si apprende che le Unità Immobiliari in Oggetto sono state Ultimate nel 1979.



Pertanto ci troviamo di fronte e beni Immobili realizzati 40 anni fa circa.

Sulla base della Circolare n.2222 del Ministero dei L.L.P.P del 28 febbraio 1995, possiamo adottare un coefficiente di vetustà pari al 4%. Si avrà pertanto un valore come segue:

Calcolo della somma da detrarre: € 301.260,00 x4% = € 12.050,40

Valore dei Beni detratto del coefficiente di vetustà:

€ 301.260,00 – 12.050,40 = € 289.209,60

SOMMA DA DETRARRE PER PERFEZIONARE IL CONDONO EDILIZIO

Come già riferito in precedenza al fine del Perfezionamento della Pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47 del 28 febbraio 1985, del 27 marzo 1986 al n. 7344 di protocollo, pratica numero 3605, occorrono € 6.057,66 (SEIMILA CINQUANTASETTE/66).

PERTANTO, il valore definitivo stimato è il seguente:

CALCOLO: € 289.209,60 – 6.057,66 = € 283.151,94

CALCOLO DEL VALORE DELLE QUOTE DI POSSESSO DEGLI ESECUTATI SULLA BASE DELLA SUCCESSIONE.

VALORE DELLA QUOTA DELL'USUFRUTTO DEL [REDACTED]

Per prima cosa si procederà al Calcolo dell'intera quota dell'Usufrutto, come se [REDACTED] fosse proprietaria dell'intera quota dell'Usufrutto.

Successivamente detta quota calcolata verrà divisa per la quota di 1/3 così come la [REDACTED] in effetti Titolare di detta quota e di detto diritto.

PARAMETRI DI CALCOLO:

1. Valore di mercato (V), come se l'immobile fosse libero dal peso usufruttuario: € 283.151,94;
2. Quota di possesso della Nuda proprietà: 1/3 (un terzo);
3. Età dell'attuale usufruttuario, vale a dire della [REDACTED], a cui corrisponde un coefficiente moltiplicatore pari a: 25;
4. Nuovo tasso legale in vigore: 0,80%.

CALCOLO VALORE USUFRUTTO E DELLA NUDA PROPRIETA':

€ 283.151,94 x 0,8% x 25 = € 56.630,39 valore dell'usufrutto per l'intera quota.



€ 283.151,94 - 56.630,39 = € 226.521,55 valore della Nuda Proprietà per l'intera quota.

Poiché la quota dell'Usufrutto della [redacted] come sopra generalizzata è pari a 1/3 (un terzo), si ha che il valore della quota di proprietà della [redacted] è pari a:

€ 56.630,39 ÷ 3 = € 18.876,80 valore dell'Usufrutto per la quota di 1/3.

€ 226.521,55 / 3 = € 75.507,18 valore della Nuda proprietà per la quota di 1/3.

TOTALE DEI DUE VALORI: € 94.383,97

A CONCLUSIONE:

Il valore della quota dell'Usufrutto pari ad 1/3 e spettante al [redacted] è pari a € 18.876,80.

VALORE DELLA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) DELLA NUDA PROPRIETA' SPETTANTE [redacted]

- Valore di mercato (V), come se l'immobile fosse libero dal peso usufruttuario: € 283.151,94;
- Valore dell'Usufrutto per l'intera quota sulla base di [redacted] € 56.630,39;
- Valore per l'intera quota della Nuda Proprietà sempre facendo riferimento [redacted]
- Numero dei restanti [redacted]

CALCOLO DEL VALORE DI CISCUNA QUOTA DELLA NUDA PROPRIETA' SPETTANTE AI DUE COEREDI:

€ (226.521,55 ÷ 1/3) ÷ 2 = € 37.753,60 PER CIACUN COEREDE

CALCOLO DEL VALORE DEI 2/3 DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' E RELATIVA SUDDIVISIONE PER QUOTA DI SPETTANZA DEGLI STESSI

Parametri di Calcolo:

- Valore di mercato (V), come se l'immobile fosse libero dal peso usufruttuario: € 283.151,94;
- Valore della quota pari a l'intero di 1/3 (un terzo) dell'Usufrutto e Nuda Proprietà: € 94.383,98;
- Numero dei Coeredi (figlio e figlia) a cui spettano i 2/3 della Piena proprietà: 2 (due).

CALCOLO:

(€ 283.151,94 - € 94.383,97) ÷ 2 = € 94.383,97 per ciascuno dei due coeredi di Piena Proprietà.

CONCLUSIONI SUL CALCOLO DEL VALORE DELLE RISPETTIVE QUOTE DI SPETTANZA A VARI COEREDI: CONIUGE SUPERSTITE E I DUE FIGLI:

1. [redacted] usufrutto per un Valore pari a € 18.876,80;
2. [redacted] 1/6 della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;



3. [REDACTED] 1/6 della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;

* SONO TOTALI:

€ 18.876,80 + € 37.753,60 + € 94.383,97 + € 37.753,60 + € 94.383,97 = € 283.151,94

Vale a dire l'intero valore dei Beni Immobili come se si trattasse del Valore della Piena proprietà.

ooooOOoooo

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI a conclusione del presente elaborato peritale riferisce come segue:

- 1) Il valore aggiornato di stima dei Beni immobili in oggetto è il seguente e per le seguenti giuste quote relative agli Esecutati
 - [REDACTED] dell'Usufrutto per un Valore pari a € 18.876,80;
 - [REDACTED] 1/6 della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;
 - [REDACTED] della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;

- 2) In merito alla divisibilità dei beni Immobili in Oggetto il sottoscritto CTU ribadisce la loro divisibilità riferendo e ribadendo che ciò è fattibile previa redazione di Giuste Pratiche di Perfezionamento del Condo Edilizio ancora da perfezionare e ritirare e previa Redazione di Pratiche Edilizie presso il Comune di Anzio e presso il Genio Civile di Competenza. Sono altresì di conseguenza da realizzare una serie di opere edilizie al fine di realizzare la divisione dei beni immobili in oggetto. Il Tutto comporta però NOTEVOLI COSTI che sono stati stimati in € 56.235,40 così come sono stati calcolati e stimati nella perizia del 13 aprile 2018 debitamente a suo tempo depositata agli Atti di Causa della Esecuzione Immobiliare 496 del 1998.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA:

Intera quota della Piena Proprietà di Beni Immobili in Comune di Anzio (Roma), località Macchie di Sparviero, in Via Caporetto n. 3 e nel dettaglio:

Abitazione al Piano Terra/Rialzato (civile abitazione in villetta) e **Piano seminterrato** (tinello e locale garage e due piccoli ripostigli esterni e piccolo locale esterno per uso centrale termica). Il Tutto nel dettaglio: **Piano terra e/o rialzato:** Ampio ingresso, ampio soggiorno pranzo, cucina, ripostiglio, 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. Detta unità immobiliare è termo autonoma.

Piano seminterrato: Attualmente detto piano seminterrato diversamente a quanto è riportato in Catasto e agli atti del Comune di Anzio, 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.

STATO CONSERVATIVO:

Alla data del sopralluogo del **20 settembre 2019**, si riferisce che il bene immobile in oggetto versa sempre sia internamente che esternamente in **buono stato di manutenzione e conservazione**, come pure è ben tenuta l'area esterna ad uso giardino.

Si precisa e riferisce che alla data del sopralluogo del **13 febbraio 2018** e del sopralluogo del **20 settembre 2019**, esternamente e in aderenza al bene immobile in oggetto, risultano essere stati realizzati esternamente e in aderenza al maggior fabbricato al piano terra, rispetto al sopralluogo del **07 settembre 2007**, due piccoli ripostigli, e una centrale termica. Il Tutto per una superficie di circa metri quadri **9,80**.

Si allega alla presente sotto l'allegato "B" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi.

• **CONFINI:**

I confini di dette unità immobiliari sono i seguenti: Via Caporetto, Proprietà [REDACTED]

• **STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO:**

I beni immobili in oggetto, ambienti al Piano Seminterrato e Abitazione al Piano Terra/Rialzato, alle varie date di sopralluogo, **07 settembre 2007**, **13 febbraio 2018** e **20 settembre 2019**, sono occupate [REDACTED]

• **DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI:**

Locali al Piano Seminterrato: foglio 10, mn 1105, sub 2, categ. C/6, cl. 1, mq. Rendita € 669,33;

Abitazione: foglio 10, mn 1105 sub 1 e 3, categ. A/7, categ. A/7, cl.6, Rendita € 1.319,55.



Il valore e quote dei Beni Posti in vendita sono:

1/3 dell'Usufrutto per un Valore pari a € 18.876,80;

1/6 della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;

1/6 della Nuda Proprietà per un valore pari a € 37.753,60 e 1/3 della Piena proprietà per un valore pari a € 94.383,97;

Detti Valori sommati tra loro formano € € 283.151,94

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

