

STIMA DEGLI IMMOBILI – CALCOLO DIRITTO USUFRUTTO VITALIZIO

INTRODUZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Abbiatici con studio in Brescia, Via Del Sebino 13, iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3562 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 115, è stata incaricata di accertare l'attuale valore del diritto di usufrutto vitalizio a favore [REDACTED] gravante sull'immobile sito in Salò (Bs) Via Dei Colli n. 28.

Si procederà in prima fase alla stima degli immobili e di seguito al calcolo del valore del diritto di usufrutto vitalizio.

1. Identificazione e descrizione attuale dei Beni

Localizzazione

Provincia

Comune

Via

Ubicazione rispetto centro abitato

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Brescia

Salò

Dei Colli n.28

semi centrale

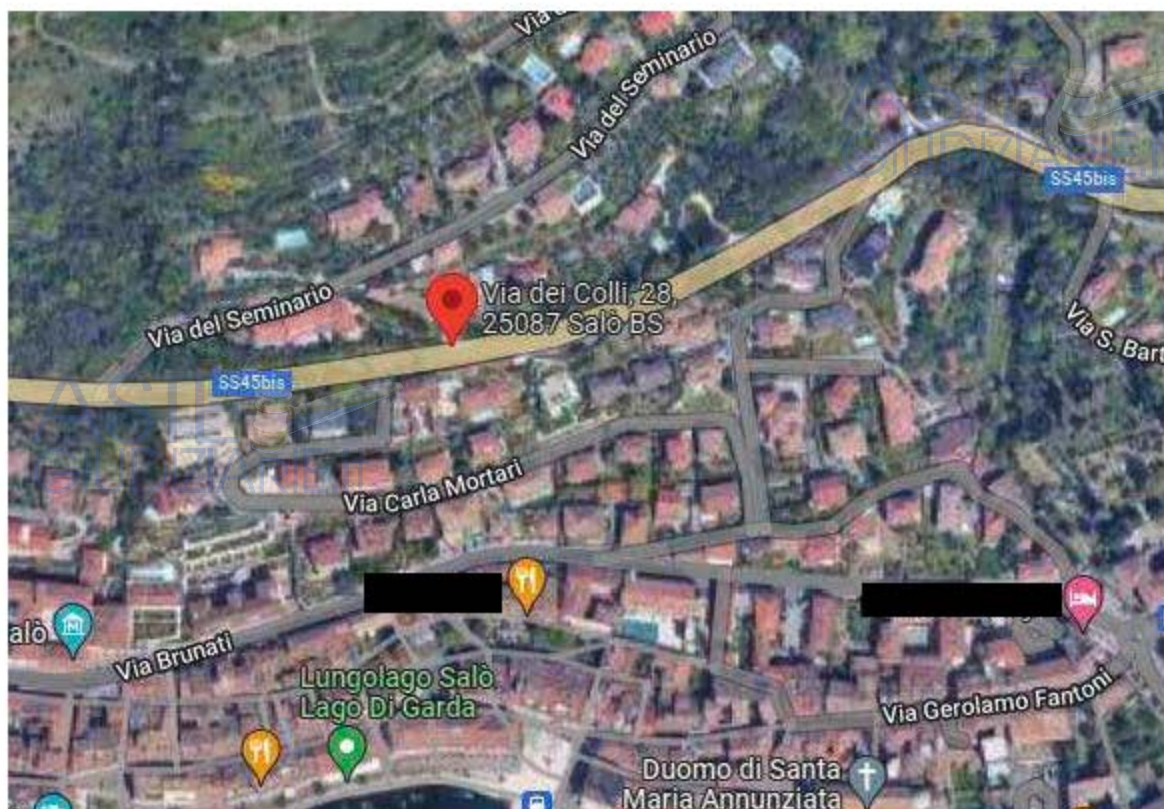
residenziale

Abitazione in villino

autorimessa

ORTOFOTO





Tipologia edilizia dei fabbricati

Consistenza

Edificio costruito in data anteriore all' anno 1967
Interventi di manutenzione straordinaria CILA 2015
Desunta graficamente da elaborati grafici
Verificata mediante rilievo
Data del sopralluogo 01.07.2022

2. Individuazione Catastale dell'immobile in oggetto

Comune di Salò - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana SAL
intestazione:

[REDACTED] nuda proprietà per 1/2
[REDACTED] nuda proprietà per 1/2
[REDACTED] nato Salò (Bs) il 28/04/1959 usufruttuario per 1/1 (in regime separazione dei beni)

Bene	n.	Foglio	Mann	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Rendita
ABITAZIONE IN VILLINO	1	16	6072	1	via Dei Colli n. 28		A/7	2	9,5 vani	€ 834,08
AUTORIMESSA	2	16	6072	2	via Dei Colli n. 28		C/6	1	14 mq	€ 51,54

Oltre alle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Coerenze : unità meglio identificabili dalle planimetrie catastali allegate

3. Descrizione dei Beni

Trattasi di porzione di testa di villette a schiera su due piani fuori terra con ampio giardino esclusivo su due lati. L'immobile che gode di splendida vista a lago, è raggiungibile dalla strada provinciale dall'accesso carraio esclusivo.

L'intero fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. La struttura è in muratura con funzione statica portante e di tamponamento, i solai sono in latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate, i canali di gronda e pluviali sono in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare è composta portico, atrio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera e wc. al piano primo; una scala interna conduce al piano terra composto da disimpegno, lavanderia, locale caldaia, guardaroba, bagno e camera.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di buona qualità con pavimenti in laminato e piastrelle in ceramica. I bagni sono provvisti di apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato monoforo e rivestimenti in piastrelle a tinta chiara.

I serramenti delle finestre e delle porta finestre sono in legno di abete completate da persiane ad ante. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tinta noce con specchiatura opaca.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas posto nel locale lavanderia sottostante. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e a pavimento, con linee di acqua calda e fredda separate. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione forniti in numero adeguato alla destinazione d'uso dei locali.

4. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati coefficienti correttivi in funzione della destinazione e stato d'uso.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEF.	SUP. COMMERCIALE
Abitazione	Mq 206,00	1,00	Mq 206,00
terrazze- balcone -portico	Mq 87,00	0,40	Mq 34,80
TOTALE sup. commerciale appartamento			Mq 240,80
TOTALE sup. commerciale autorimessa	Mq 16,00	0,50	Mq 8,00

5. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, tenuti presenti i fattori corretti e negativi e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/MQ	VALUTAZIONE
VILLETTA	Mq 240,00	2.300,00	€ 552.000,00
AURORIMESSA	Mq 8,00	2.300,00	€ 18.400,00
VALORE TOTALE	Mq 248,00		€ 570.400,00

6. Calcolo usufrutto vitalizio

Il valore dell'usufrutto vitalizio viene calcolato moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale in vigore e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario:

. valore piena proprietà € 570.400,00

. tasso di interesse legale 1,25%

. coefficiente in base all'età del beneficiario 44

(Sganzerla Walter data di nascita 28/04/1959)

Si calcola

Valore usufrutto € 570.400,00 x 1,25% x 44 = **€ 313.720,00**

RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente quantifica il valore di mercato delle unità immobiliari site in Comune di Salò, Via Dei Colli n.28, in € 570.400,00 e computa il valore del diritto di usufrutto vitalizio gravante sull'immobile a favore del [REDACTED] pari a € 313.720,00.

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, 11 luglio 2022

Il Perito

Geom. Roberta Abbiatici



Documentazione allegata

1. Schede catastali - Visura catastale
2. Documentazione fotografica

