

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 30/2018

XX

PERIZIA

LOTTO 1 : appartamento e garage in fraz. Montecchio

LOTTO 2 : box auto in Camucia

LOTTO 3: box auto in Camucia

LOTTO 4: locali ufficio in Camucia

LOTTO 5: locali ufficio in Camucia

LOTTO 6: locali ufficio in Camucia

LOTTO 7: app.to, pertinenze, resede e app. agricolo in Monsigliolo

LOTTO 8: terreno olivato in Camucia, loc. Salcotto di Sotto

Data 05 maggio 2019

IL PERITO

Geom. Valentini David

INDICE

- Proprietà, provenienza
- Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione
- Descrizione
- Impianti
- Certificazione energetica
- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale
- Altri vincoli e oneri
- Formalità non opponibili
- Identificazione catastale, nel pignoramento, all'attualità
- Destinazione urbanistica
- Conformità edilizia
- Stato dell'immobile
- Suddivisione in lotti
- Stima
- Determinazione valore di mercato
- Valore ricercato
- Valore quota pignorata
- Unitarietà del lotto formato
 - Riepilogo per ciascun lotto formato

4. Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

5. Formalità non opponibili

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri.

Il costo dell'affrancazione, indipendentemente da quello presumibile e oggi stimato, sarà quello valutato dall'Agenzia del Territorio nel momento in cui la richiesta di cancellazione verrà depositata all'Ufficio stesso, unitamente alla sentenza d'assegnazione del bene esecutato.-

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00
-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00
-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Sommano **€. 623,00 -**

6. Identificazione catastale – identificazione nel pignoramento

Identificazione catastale

- **UNITA' NEGOZIALE n.1 = coincide con il lotto 1.-**
 - C.F. del Comune di Cortona, loc. Montecchio, fg.254 - p.lla 470 sub.13 - Cat. A/2 - classe 2[^] - cons. vani 5 - RC.= €. 348,61; *(la quota pignorata è di 1/2).*-
 - C.F. del Comune di Cortona, loc. Montecchio, fg.254, p.lla 470 sub. 7 - Cat. C/6 - classe 4[^] - Cons. mq. 23 - RC= €.73,65; *(la quota pignorata è di 1/2).*-

- **UNITA' NEGOZIALE n.ri2- 3 =coincide con i lotti 2-3-4-5-6**
 - C.F. del Comune di Cortona, viale Gramsci, fg.143 - p.lla 119 sub. 57- Cat. C/6 - classe 4[^] - Cons. mq. 19 - RC= €. 60,84; *(la quota pignorata è di 1/1).*-
 - C.F. del Comune di Cortona, viale Gramsci, fg.143 - p.lla 119 sub. 58 - Cat.C/6 - classe 4[^] - Cons. mq. 18 - RC.= €. 57,64; *(la quota pignorata è di 1/1).*-
 - C.F. del Comune di Cortona, viale Gramsci, fg.143 - p.lla 119 sub. - 113- Cat. A/10 - classe 3[^] - Cons. vani 4 - RC= €. 867,65; *(la quota pignorata è di 1/1).*-
 - C.F. del Comune di Cortona, viale Gramsci, fg.143 - p.lla 119 sub. 114 - Cat.A/10 - Classe 3[^] - Cons. vani 2 - RC= €. 433,82 ; *(la quota pignorata è di 1/1).*-
 - C.F. del Comune di Cortona, viale Gramsci, fg.143- p.lla 119 sub. 115 - Cat.A/10 - classe 3[^] - Cons. vani 3 - RC= €. 650,74; *(la quota pignorata è di 1/1).*-
- **UNITA'NEGOZIALE n.ro 4 =comprende il lotto 7 e una piccola porzione di terreno a vocazione agricola, non edificabile; quest'ultima rappresentata dalla p.lla 210 del fg.229, menzionata nell'unità negoziale n.5) .-**
 - C.F. del Comune di Cortona, loc. Monsigliolo, fg. 229 - p.lla 62 sub.1 - Cat. A/3 - classe 4[^] - cons. vani 9,5 - RC.= €. 711,42; *(la quota pignorata è di 1/6).*-
 - C.T. del Comune di Cortona, loc. Monsigliolo, fg. 229 - p.lla 210 - sem.3[^]- RD.= €. 1,20 e RA.= €. 0,88.-*(la quota pignorata è di 1/6).*-
- **UNITA' NEGOZIALE n. 5 =costituisce il lotto n.8 (precisando che la p.lla 210 del fg.229, sopra menzionata è stata accorpata con il lotto n.7)**
 - C.T. del Comune di Cortona, terreni a vocazione agricola in loc. Monsigliolo, fg. 108 - p.lla 326 - uliveto 1[^] - mq. 1.660 - RD= €. 7,72 e RA= €. 6,43; *(la quota pignorata sulle suddette part.lle è di 1/6).*-

Tutte le u.i. hanno diritto sulle parti a comune degli edifici.-

7. Criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, intendendo per lo stesso il prezzo di mercato come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio di stima, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente. Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva. In sintesi il valore del bene ricercato per tener conto del regime effettivo di vendita coattiva deve essere ridotto mediamente del 15% (secondo giudizio del Perito estimatore) rispetto al valore di mercato calcolato con i principi ordinari di stima.

8. Suddivisione in lotti

Nel caso specifico **Il CTU. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n.8**

lotti:

LOTTO n.1

E.I. 30/2018

XX

(fraz.Montecchio civ.5M- di cui al sopraluogo del 07-11-2018)

-Appartamento di civile abitazione e garage.- *(al C.F. del Comune di Cortona, fg.254, p.lla 470 sub.ni 7- 13; per la quota pignorata di 1/2)* Il tutto inserito in un fabbricato

residenziale di maggior consistenza, articolato su tre piani e costituito da n. 6 appartamenti con garage al P.Terra, è ubicato in Comune di Cortona, fraz. Montecchio, (AR).-

1.- Descrizione immobili

-L'appartamento cui trattasi è ubicato in fraz. Montecchio, ha accesso dal vano scala condominiale è posto al Piano Primo unitamente ad altri n.2 alloggi; occupa la posizione centrale e ha affaccio solo sul prospetto posteriore.-

Lo stesso è accessibile, unitamente agli altri alloggi, escluso solo quello del P.Terra che ha accesso autonomo, dalla scala condominiale contrassegnata con il civico n. 5M , che diparte dal piazzale condominiale; è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, bagno/w.c., camera matrimoniale e cameretta, oltre l' ampia terrazza dove si affacciano il soggiorno, il bagno w.c. e la cameretta; sul margine dx .e sx. della terrazza, e accessibili da questa, vi insistono n.2 piccoli armadi/ripostiglio che ospitano: il primo la lavatrice ed il secondo la caldaia murale a gas metano che alimenta il riscaldamento e l'acqua calda per la cucina ed i servizi.-

-il garage è ubicato al piano terra ed è il 3° a partire da sx., per chi dal prospetto posteriore osserva il fabbricato, e ha ingresso internato rispetto al portico posteriore.-

Il fabbricato dispone di parcheggi esterni, pubblici, ubicati sul piazzale antistante.-

L'ubicazione del fabbricato, se pur inserita nell' abitato della fraz. Montecchio è periferica rispetto al centro del paese, ma, al pari delle altre è vicina ai centri commerciali e ai servizi presenti a Camucia.-

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero- cemento ,le scale e le terrazze sono in c.a., la copertura è a padiglione e il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. a vista e provviste di canali di gronda e discendenti di lamierino di rame.-

Le terrazze sono in aggetto e protette da ringhiere di ferro, verniciate color bianco; La tipologia e l'architettonico è tipico delle case d'abitazione di tipo economico popolare, disimpegnate da unica scala, condominiale.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende l'appartamento, il garage, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate color giallo "ocra" con i pilastri e travi dei portici, delle terrazze e delle logge di color bianco.-

Il vialetto d'accesso al fabbricato così come la loggia al cui interno è collocato il portone di accesso al vano scala condominiale ed è pavimentato con mattonelle di cotto dim. 30x30; le terrazze sono pavimentate con piastrelle di cotto impruneta antigelivo.-

Il portone d'ingresso al P.Terra è realizzato, al pari delle finestre del vano scala, con profili di alluminio e vetri; lo stesso all'esterno è provvisto di barre di protezione antintrusione e serratura, apriporta elettrico.-

In dx. del portone suddetto sono collocati i campanelli ed il citofono.-

Il portoncino, caposcala dell'appartamento è in legno, tamburato e rivestito con compensati impiallacciati in noce tanganka, provvisto di cerniere e chiusura tipo yale;

Esternamente le finestre ed i finestroni sono protetti da avvolgibili in pvc. di color bianco avorio.-

• **Finiture interne unità abitativa**

La scala condominiale interna è a due rampe per piano, con pedate, alzate, rampanti e battiscopa in marmo "perlato royal", con le pianerelle pavimentate con piastrelle di gres ceramico; è ampia e luminosa con le pareti intonacate e tinteggiate.-

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con malta di calce e cemento, finite con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base calce quindi traspiranti-

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, dim. 30x30 ,di più formati, colore bianco avorio e grigio (finto marmo) per tutti i locali; il battiscopa è anche esso in gres ceramico ed è della stessa tonalità delle piastrelle.- La parete destinata ad accogliere la cucina componibile è rivestita, con piastrelle di ceramica maiolicata; Il bagno/w.c. è pavimentato erivestito con piastrelle di ceramica fino a mt. 2,00 dal pavimento.--

Quest'ultimo è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china quali lavabo, vaso, bidet e vasca in acciaio di colore bianco, tutti allestiti con rubinetterie di qualità commerciale.-

Le finestre ed i finestroni sono di legno di pino di Svezia, tinto noce, complete di vetri semidoppi, telaio, cerniere, maniglia d'acciaio, con chiusura a tre punti.-

Le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con noce tanganika, verniciate color noce chiaro, complete di telaio , controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia di alluminio.-

- Finiture interne garage

I garage ha l'accesso protetto da una basculante di lamiera verniciata e non ha finestre; le pareti interne hanno finiture normali, quindi intonacate e tinteggiate con tempere a base calce; La pavimentazione è costituita da un massetto cementizio.-

Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile è discreto per quanto attiene la tipologia costruttiva, mentre risulta modesto e carente per le finiture che risultano di vecchia concezione , non più di moda e funzionali.- Le finestre, i finestroni necessitano di essere nuovamente verniciati così come le pareti interne ed in particolar modo per il w.c./bagno, dove si sono formate delle muffe e macchie scure sul soffitto (mancanza di isolamento termico).-

2. Impianti

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia sia nei vani abitabili che nel garage.- In sede di sopralluogo, si è riscontrato:

- Il funzionamento dell'impianto elettrico.-

Le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono sufficienti; si rileva la installazione del centralino salvavita, a 4 moduli, in prossimità della porta d'ingresso dell'appartamento.-

Tale quadretto è previsto ed imposto dalle leggi e dai regolamenti del buon costruire (*disposto del D.M. 37/2008 che impone l'installazione di centralino "salvavita", dotato di n.2 interruttori differenziali magnetotermici, all'ingresso di ogni appartamento, indispensabile per proteggere le due linee elettriche: quella "luce" da 10/A e quella "calore" da 16/A, da sovratensioni*).- Si presume che l'impianto sia rispondente alle norme e alle leggi vigenti all'epoca della costruzione.-

L'appartamento non è dotato di illuminazione d'emergenza; il portone caposcala per l'accesso alla u.i., e quello al P. Terra, che permette l'accesso al vano scala condominiale sono dotati di campanello; il citofono e l'apriporta sono collegati solo con il portone d'ingresso al vano scala condominiale, quello al Piano terra.-

La unità abitativa è dotata di impianto telefonico e TV.-.-

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto citofonico con apriporta è ubicato all'esterno del vano scala condominiale .-

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale a gas metano, posta sull'armadio/ripostiglio accessibile dalla terrazza; la caldaia scarica i fumi direttamente a parete.-

Nel dettaglio: dagli attacchi di quest'ultima partono le tubazioni di andata e ritorno del circuito primario fino al collettore e da qui si diramano ai singoli corpi scaldanti, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna ,in acciaio. La gestione è a unica zona, comandata da cronotermostato.

La caldaia murale, produce anche l'acqua sanitaria per la cucina ed i servizi.-

Per la stessa non è stato reperito Il libretto di impianto, istituito dal comma 9, art. 11, DPR 26.08.1993, n.412, successivamente modificato dal D. Min. 17.03.2003 e per ultimo dal D.M. 10.02.2014, documentazione ove vanno annotati i controlli periodici e i parametri principali

dell'impianto, aggiornata costantemente da personale qualificato.- A richiesta l'esecutato ha comunque dichiarato che la caldaia è stata oggetto di verifica annuale ed è stata denunciata al Catasto Caldaie della Provincia.-

L'impianto del gas della unità immobiliare, alimenta sia la caldaia, che produce l'acqua calda per il riscaldamento e sanitaria, sia i fuochi della cucina.-

Si presumono soddisfatte le norme di corretta posa vigenti al momento di esecuzione (UNI 7129:1992 pubblicate con Decreto 21.04.93 sul S.O. n. 43 alla G.U. n. 101 del 03.05.1993).

Lo scarico dei prodotti di combustione della caldaia è predisposto con sbocco a parete;

L'impianto idraulico approvvigiona la cucina, il bagno; i materiali utilizzati per gli impianti fissi di distribuzione delle acque destinate al consumo umano si presumono conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione- La potabilità dell'acqua è garantita dall'allacciamento al pubblico acquedotto.

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizio igienico) avviene per immissione nella pubblica fognatura.-

3. Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica.-

All'occorrenza sarà redatto, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

4. Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

5. Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

6. Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano lo stato realizzato, ma non lo stato autorizzato.-

7. Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è residenziale.-

8. Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità residenziale ed il garage, oggetto della presente stima sono stati edificati in virtù di C.Ed. n.718/92 del 14-01-1993.-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo, si sono rilevate piccole *variazioni e modifiche che non risultano contemplate nei titoli autorizzativi per le quali è necessario procedere alla sanatoria Edilizia.-*

Tali Difformità consistono:

- diversa disposizione delle tramezzature dell'appartamento;

-diversa e modesto spostamento delle aperture;

-realizzazione di n.2 armadi/ripostigli collocati sulla terrazza e con accesso da questa, di cui il primo in sx. è riservato al posto lavatrice ed il secondo in dx. contiene la caldaia murale che produce acqua calda per gli impianti e servizi della u.i.

9. Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.-

10. Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo

segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
 - della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- €. 1.150,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'area destinata a viabilità è quella desunta dai dati presenti in catasto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'appartamento, del garage è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'appartamento con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per 1/2 del loro spessore);

Le superfici accessorie comprendono le SIp. Delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*;

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici di ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. abitazione	S.accessorie	S.collegate	S.ornamento	destinazione
P.no terra		25,23			Garage
P.no primo	75,84			11.05 (terr.)	Abitazione
Totale	75,84	25,23		11,05	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: _____ coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,portico coeff. 0,25

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della u.i. e del garage in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{mq. } 75,84 \times 1,00 + \text{mq. } 25,23 \times 0,50 + \text{mq. } 11,05 \times 0,25 = \underline{\text{mq. } 91,22}$$

= pari a **mq. 91,22 di SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Appartamento, garage e pertinenze: $\text{mq. } 91,22 \times \text{€}/\text{mq. } 1.150,00 = \text{€. } 104.903,00$
- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: $(200,00+59,00+35,00)= \dots\dots\dots\text{€. } 294,00$

-verbale pignoramento: $(200,00+59,00+35,00)= \dots\dots\dots\text{€. } 294,00$

-ipoteca volontaria : $35,00 \dots\dots\dots = \underline{\text{€. } 35,00}$

Prima detrazione..... **€. 623,00 –**

- Compensi per il Professionista per istanza presentata ai sensi dell'art. 209 L.65/2014, per il conseguimento del P.di C. in Sanatoria per le difformità riscontrate nell'appartamento cui trattasi; il tutto comprensivo di elaborati grafici e sovrapposto, con evidenziale le parti difformi, relazione tecnica e relazione fotografica.....€. 1.500,00
- Versamento diritti segreteria €. 60,00
- Marche da bollo: n.2x€.16,00 €. 32,00
- Sanzione Amm.va €. 1.000,00
- spese: copie, rimborso auto propria per accessi (12,00 +38,00).... €. 50,00

seconda detrazione**€. 2.642,00**

- Tinteggiatura interna appartamento : €. 1.200,00

terza detrazione**€. 1.200,00**

Complessivamente la somma di dette detrazioni è di :**€. 4.465,00**

11. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

€ 104.903,00+ 0 – €. 4.465,00 = €. 100.438,00

12. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 100.438,00 - 15% = **€ 85.372,30-**

Arrotondato a **Euro 85.400/00.**- In lettere Euro ottantacinquemilaquattrocento/00.-

- Valore quota pignorata

Il valore della quota pignorata è pari a 1/2 del valore di stima ricercato.-

- Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

RIEPILOGO LOTTO 1

Appartamento + garage, di cui l'esecutato è prop.rio per 1/2.-

- Immobile residenziale, ubicato in Comune di CORTONA, frazione Montecchio n.ro 5/M costituito da unità abitativa al piano primo, garage sito al Piano Terra, oltre a tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda abitabile, composta da ingresso/ soggiorno,cucina, disimpegno notte, ripostiglio, n.2 camere da letto e bagno/w.c.misura mq. 75,84; la superficie calpestabile del terrazzo misura mq 11.05; la superficie lorda calpestabile del garage è di mq. 25,23.-

VALORE IMMOBILE € 85.400/00.- In lettere Euro ottantacinquemilaquattrocento/00.-

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 254 - particella 470- sub. 13 (appartamento) - categoria A/2 - classe 2^ - consistenza 5 vani - sup.cat.87 mq. - rendita €. 348,61 - CASE SPARSE , MONTECCHIO - piano 1°.-
- foglio 254 - particella 470- sub. 7 (garage) -categoria C/6 - classe 4^ - consistenza mq. - sup.cat. mq. 25 - rendita euro 73,65 - CASE SPARSE, MONTECCHIO -piano T.-
- L'unità abitativa ed il garage hanno diritto al:
 - sub.1 BCNC ai sub.ni da 7 a 16 (corte comune);
 - sub. 2 BCNC ai sub.ni da 7 a 16 (porticato);
 - sub. 3 BCNC ai sub.ni da 12 a 16 (androne d'ingresso e vano scala).-

a.-Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato, articolato su cinque livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero-cemento, le scale e le terrazze sono in c.a., l'esterno intonacato e tinteggiato, con la copertura a padiglione, il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. -

Le logge e le terrazze sono protette da parapetti pieni, anch'essi intonacati e tinteggiati; La tipologia e l'architettonico è tipico dei fabbricati promiscui che ospitano nell'insieme uffici, residenze civili e commerciali, con ampi spazi coperti destinati a corte e percorsi per il disimpegno delle varie unità immobiliari presenti.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende il presente garage, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate, e tinteggiate color nocciola chiaro dove risaltano le ampie e numerose aperture e i vani scala/ascensore, disposti come torri.-

Il piano terra del fabbricato, rispetto alla quota di Via A. Gramsci è posto a quota più alta, tanto che il superamento del dislivello è garantito dalla scala esterna, rivestita con lastre di travertino bianco che affiancano la scarpata antistante il piazzale esclusivo della "CONAD", piantumata a verde.-

c.- Finiture interne garage

la porta è costituita da una basculante di lamiera verniciata; le pareti interne hanno finiture normali, quindi intonacate e tinteggiate con tempere a base calce; La pavimentazione è costituita da un massetto cementizio così come l'intera area di manovra antistante i garage.-

Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile è buono , sia per quanto attiene la tipologia costruttiva che per le finiture che risultano tutte improntate nel massimo contenimento dei prezzi; tutto è funzionale e non si ravvedono vizi e/o lesioni di sorta.-

- **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) del garage è interamente fuori traccia, entro tubi e canalette di pvc, provvisto di punto luce, interruttore e plafoniera a soffitto ed è funzionante.-

- **Altri vincoli e oneri**

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- **Identificazione nel pignoramento**

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

- **Identificazione all'attualità**

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano fedelmente sia lo stato di progetto che lo stato realizzato.-

- **Destinazione urbanistica**

La destinazione dell'immobile è promiscua e comprende commerciale, direzionale e residenziale .-

- **Conformità edilizia**

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità immobiliare (box/garage) unitamente alle altre u.i. presenti nel medesimo corpo di fabbrica è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- € 950,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, della u.i. (box/garage) è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali, precisando che:

La superficie Commerciale Vendibile (SCV) corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per 1/2 del loro spessore) e misura **mq. 21,00.-**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

$$\text{Box/garage garage} : \text{mq. } 21,00 \times \text{€/mq. } 950,00 = \text{€. } 19.950,00$$

- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 -**

- **Valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

$$\underline{\underline{\text{€. } 19.950,00 + 0,00 - 623,00 = \text{€. } 19.327,00}}$$

- **Valore ricercato**

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 19.327,00 - 15% = **€ 16.427,95 = arr.to €. 16.430,00-** In lettere Euro sedicimilaquattrocentotrenta/00.-

- **Valore quota pignorata**

Il valore della quota pignorata è pari a 1/1 del valore di stima ricercato.-

- **Unitarietà del lotto formato**

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

- **RIEPILOGO LOTTO 2**

Quota di 1/1 proprietà su:

- Box/garage, al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione commerciale, direzionale e residenziale ubicato in Comune di CORTONA, Camucia, Via A.Gramsci, oltre a tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie commerciale vendibile, è di mq. 21,00.-

VALORE IMMOBILE €. 16.430,00- (Euro sedicimilaquattrocentotrenta/00).-

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 143 - particella 119- sub. 57 (box/garage) - categoria C/6 - classe 4^-
consistenza mq.19,00 – Sup.cat. mq.20,00 - rendita €. 60,84 – Viale A. Gramsci, piano S1.-
- il garage ha diritto al:
 - sub.1 BCNC (corte comune esterna - entrata e uscita al P.S/1);
 - sub. 2 BCNC (corridoio, vano scala e ascensore);
 - sub. 6 BCNC (area manovra antistante i garage al piano S/1).-

Confini : stessa proprietà ,parti condominiali da più lati. s.s.a.-

LOTTO N.3

E.I. 30/2018

XX

(BOX AUTO in Viale A. Gramsci .civ.)

(al C.F. del Comune di Cortona fg.143, p.lla 119 sub.no 58; per la quota pignorata di

1/1).- Al Piano Seminterrato, il 2° in sx. per chi dalla rampa d'accesso condominiale accede all'area interna di manovra che disimpegna tutti i garages.-

Il tutto in un fabbricato di maggior consistenza adibito a box/garage al piano seminterrato, commerciale al piano Terra, direzionale e residenza civile agli altri piani.-

- **Descrizione immobile:**

-il garage cui trattasi, ha accesso dall'area di manovra suddetta ed è ubicato in prossimità della rampa di accesso interna, quella che diparte dalla parallela di Via A. Gramsci.- Dal piano interrato ed in prossimità della u.i. suddetta, tramite ascensore e/o scala di servizio è possibile accedere ai piani superiori destinati a direzionale e residenziale.-

Il garage, come tutti gli altri ha uscita, sul lato posteriore dx. del fabbricato, sulla viabilità pertinenziale che accede a Piazza Europa.-.-

L'ubicazione del fabbricato, dove è posto il garage è centrale rispetto all'abitato di Camucia, ed è prospiciente la strada Regionale n.71 ed bene asservito da centri commerciali e servizi.-
Lo stesso fabbricato ospita il supermercato "Conad" del paese.

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato, articolato su cinque livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero- cemento, le scale e le terrazze sono in c.a., l'esterno intonacato e tinteggiato, con la copertura a padiglione, il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. -

Le logge e le terrazze sono protette da parapetti pieni con rialzata ringhiera metallica verniciata (paramano) in sommità, anch'essi intonacati e tinteggiati; La tipologia e l'architettonico è tipico dei fabbricati delle città, promiscui, che ospitano nell'insieme uffici, residenze civili e commerciali, con ampi spazi coperti destinati a corte e percorsi per il disimpegno delle varie unità immobiliari presenti.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende il presente garage, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate, e tinteggiate color nocciola chiaro dove risaltano le ampie e numerose aperture e i vani scala/ascensore, disposti come torri.-

Il piano terra del fabbricato, rispetto alla quota di Via A. Gramsci si presenta notevolmente più alto, tanto che il superamento del dislivello livello garantito dalla esistente scala esterna caratterizzata dalle pedate e alzate di travertino bianco, che affiancano la scarpata piantumata a verde.-

- Finiture interne garage

la porta è costituita da una basculante di lamiera verniciata; le pareti interne hanno finiture normali, quindi intonacate e tinteggiate con tempere a base calce; La pavimentazione è costituita da un massetto cementizio così come l'intera area di manovra antistante i garage.-

Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile è sufficiente, sia per quanto attiene la tipologia costruttiva che per le finiture che risultano tutte improntate nel massimo contenimento dei prezzi; tutto è funzionale e non si ravvedono vizi e/o lesioni di sorta.-

- **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) del garage è interamente fuori traccia, entro tubi e canalette di pvc, provvisto di punto luce, interruttore e plafoniera a soffitto ed è funzionante.-

In un angolo vi insiste una presa di acqua.

- **Altri vincoli e oneri**

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- **Identificazione nel pignoramento**

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

- **Identificazione all'attualità**

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano fedelmente sia lo stato di progetto e lo stato realizzato.-

- **Destinazione urbanistica**

La destinazione dell'immobile è promiscua e comprende commerciale, direzionale e residenziale .-

- **Conformità edilizia**

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità immobiliare (box/garage) unitamente alle altre u.i. presenti nel medesimo corpo di fabbrica è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della conformità dell'opera datata 01-08-2006 e attestazione di agibilità del 02-02-2006 alla quale è allegata copia dello stato finale dei lavori; .-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo ,non si sono rilevate *variazioni e modifiche non contemplate nei titoli autorizzativi per cui si attesta la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia.* -

- Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è utilizzato dall'esecutato.-

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
 - della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- € 950,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, della u.i. (box/garage) è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali, precisando che:

La superficie Commerciale Vendibile (SCV) corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per 1/2 del loro spessore) e misura **mq. 18,25.-**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Box/garage garage : mq. 18,25 x €/mq. 950,00 = €. 17.337,00
- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 -**

- **Valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

$$\underline{\underline{\text{€. } 17.337,00 + 0,00 - 623,00 = \text{€. } 16.714,00}}$$

- **Valore ricercato**

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

$$\text{€ } 16.714,00 - 15\% = \text{€. } 14.206,00 \text{ arr.to a } \text{€. } \mathbf{14.210,00.-} \text{ In lettere } \text{€.}$$

quattordicimiladuecentodieci/00.-

- **Valore quota pignorata**

Il valore della quota pignorata è pari a 1/1 del valore di stima ricercato.-

- **Unitarietà del lotto formato**

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

- **RIEPILOGO LOTTO 3**

Quota di 1/1 proprietà su:

- Box/garage, al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione commerciale, direzionale e residenziale ubicato in Comune di CORTONA, Camucia, Via A.Gramsci, oltre a tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie commerciale vendibile, è di mq. 18,25.-

VALORE IMMOBILE €. 14.210,00.-

In lettere €. **quattordicimiladuecentodieci/00.- .-**

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 143 - particella 119- sub. 58 (box/garage) - categoria C/6 - classe 4^-
consistenza mq.18,00 - Sup.cat. mq.19,00 - rendita €. 57,64 - Viale A. Gramsci, piano S1.-
- il garage ha diritto al:
 - sub.1 BCNC (corte comune esterna - entrata e uscita al P.S/1);
 - sub. 2 BCNC (corridoio, vano scala e ascensore);
 - sub. 6 BCNC (area manovra antistante i garage al piano S/1).-

Confini : stessa proprietà, area di manovra e parti condominiali da più lati s.s.a.-

seminterrato, unitamente all'ascensore, asserve tutti i piani dell'edificio; il secondo direttamente dal porticato condominiale interno, del piano primo; tale u.i. è quella compresa tra il suddetto vano scala, il porticato del piano primo, e la residua proprietà dell'esecutato; si affaccia quindi sul porticato del piano primo e sul lato libero, dx. del fabbricato.- E' composto da: ampio ingresso/segreteria, da n.2 locali ufficio, piccolo w.c. doccia e anti w.c. corredato di lavabo.-

Il fabbricato dispone di parcheggi esterni ubicati sul piazzale condominiale del complesso edilizio cui sono inserite le u.i. oggetto di esecuzione immobiliare.-

L'ubicazione del fabbricato, dove è posto l'ufficio è centrale rispetto all'abitato di Camucia, ed è prospiciente la strada Regionale n.71 ed bene asservito da centri commerciali e servizi.- Lo stesso fabbricato ospita il supermercato "Conad" del paese.

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato, articolato su quattro livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero-cemento, le scale e le terrazze sono in c.a., l'esterno intonacato e tinteggiato, con la copertura a padiglione, il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. -

Le logge e le terrazze sono protette da parapetti pieni con rialzata ringhiera metallica verniciata (paramano) in sommità, anch'essi intonacati e tinteggiati; La tipologia e l'architettonico è tipico dei fabbricati di grandi dimensioni, promiscui che ospitano nell'insieme destinazioni commerciali al piano terra, direzionale al piano primo e residenze civili ai piani superiori, uffici, con ampi spazi coperti destinati alla corte interna per il direzionale ed il residenziale.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende il presente l'ufficio, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate, e tinteggiate color nocciola chiaro dove risaltano le ampie e numerose aperture e le "torri" che ospitano i vani scala/ascensore.-

Il piano terra del fabbricato, rispetto alla quota di Via A. Gramsci si presenta notevolmente più alto, tanto che il superamento del dislivello è garantito dalla scala esterna caratterizzata dall'imponenza e dal colore bianco del travertino che riveste le pedate e le alzate che affiancano la scarpata piantumata a verde.-

le terrazze sono pavimentate con mattonelle di gress ceramico antisdrucciolo così come il porticato e corte interna al piano primo.-

il portone d'ingresso, per l'accesso alla scala condominiale, è in alluminio e vetri, di ampie dimensioni, con porta a passo d'uomo provvista di serratura, quadro campanelli, citofono e apriporta elettrico.

Il portoncino, caposcala dell'ufficio è in legno, tamburato e rivestito con compensati impiallacciati in noce tanganka e/o similari, tinto noce chiaro, provvisto di cerniere e chiusura di sicurezza e maniglia.-

Esternamente, le finestre ed i finestroni sono protetti da persiane di alluminio verniciate color noce scuro, con stecche fisse, tipo fiorentina, scorrevoli su binario e chiusura

• **Finiture interne unità direzionale**

La scala condominiale interna suddetta, (che non è l'unica a servizio del fabbricato) è a tre rampe per piano e contorna il vano ascensore che disimpegna tutti i piani, ha pedate, alzate, rampanti e battiscopa in travertino bianco, lucidato di buona fattura; è ampia e luminosa con le pareti intonacate e tinteggiate.-

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm. 8; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con malta di calce e cemento, finite con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base calce quindi traspiranti-

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, formato 30x30, ad un colore per tutti i locali; il battiscopa è anche esso in gres ceramico ed è della stessa tonalità delle piastrelle.- Il w.c./doccia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.-

Quest'ultimo è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china di color bianco, quali vaso, piatto doccia e lavabo collocato all'esterno, nell'anti w.c.; i pezzi sono tutti allestiti con rubinetterie di acciaio cromato di qualità commerciale.-

Le finestre ed i finestroni sono di legno di pino di Svezia, tinto noce, complete di vetri

Termo camera, telaio, cerniere, maniglia d'ottone lucido, con chiusura a tre punti.-

Le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con essenza di tanganyika, verniciate color noce, complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia.-

Giudizio complessivo

La struttura, di recente realizzazione è solida e non presenta vizi e/o lesioni visibili.-

L'ubicazione è centrale rispetto al centro dell'abitato di Camucia, pertanto ben asservita dalle viabilità e al ridosso dei servizi e dei centri commerciali.-

• **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia per tutti gli ambienti.- In sede di sopralluogo, si è riscontrato che:

- All'ingresso dell'ufficio, in prossimità della porta d'ingresso è stato installato un quadretto salvavità a 10 moduli ed un quadretto a 4 moduli per la rete di alimentazione dei pc.-

Le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono sufficienti e distribuite sui locali;

L'Ufficio non è dotato di illuminazione d'emergenza; il portone d'accesso interno al vano scala condominiale risulta dotato di campanello.-

L'impianto di riscaldamento così come il raffrescamento garantito dalla presenza di split alimentati da pompe di calore.-

Una piccola caldaia elettrica produce anche l'acqua sanitaria per il w.c. e la doccia.-

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte dal servizio igienico avviene per immissione nella pubblica fognatura.-

- Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato si presume esistente in quanto l'appartamento risulta regolarmente affittato; mancando potrà comunque essere redatto, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

- Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

- Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano fedelmente sia lo stato di progetto e lo stato realizzato.-

- Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è direzionale.-

- Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità immobiliare, unitamente

alle altre u.i. presenti nel medesimo corpo di fabbrica è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della conformità dell'opera datata 01-08-2006 e attestazione di agibilità del 02-02-2006 alla quale è allegata copia dello stato finale dei lavori; .-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo ,non si sono rilevate *variazioni e modifiche non contemplate nei titoli autorizzativi per cui si attesta la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia.* -

- Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato che vi esercita la propria attività'.-

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
 - della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi simili caratteristiche e simile consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- €. 1.150,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) dell'ufficio cui trattasi è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie direzionale, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) della u.i. con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore);

Le superfici accessorie comprendono le Slp. Delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*;

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici di ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. direzion.	S.accessorie	S.collegate	S.ornamento	destinazione
Piano primo	87,37				ufficio

P.no primo				7.45(già ½)	Loggia/terr.
Totale	87,37			7,45	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani + accessori diretti: _____ coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box _____ coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto _____ coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde _____ coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,porticocoeff. 0,25

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della u.i. e

del garage in funzione dei rispettivi prodotti:

$$\text{mq. } 87,37 \times 1,00 + \text{mq. } 7,45 \times 0,25 = \text{mq. } \underline{\underline{89,23}}$$

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Ufficio / direzionale : mq. 89,23 x €/mq. 1.150,00 = €. 102.614,00.-
- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 -**

- **Valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

$$\underline{\underline{\text{€. } 102.614,00 + 0,00 - 623,00 = \text{€. } 101.991,00.-}}$$

- **Valore ricercato**

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

$$\text{€ } 101.991,00 - 15\% = \text{€ } \mathbf{86.692,00.-}$$

Arrotondato a **Euro 86.700/00.-** In lettere Euro Ottantaseimilasettecento/00.-

- **Valore quota pignorata**

Il valore della quota pignorata è pari a 1/1 del valore di stima ricercato.-

- **Unitarietà del lotto formato**

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

- **RIEPILOGO LOTTO 4**

Quota di 1/1 proprietà su:

- Immobile direzionale, adibito a ufficio professionale ubicato in Comune di CORTONA, fraz. Camucia, Via A. Gramsci n.ro 81, costituito da unità immobiliare a destinazione direzionale (uffici) al piano primo, asservita da scala condominiale e ascensore , comprensiva di tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda calpestabile dei locali adibiti ad ufficio è di mq. 89,23;

la superficie calpestabile della terrazza (1/2 dell'intero) misura mq 7,45;

VALORE IMMOBILE Euro 86.700/00.- In lettere Euro Ottantaseimilasettecento/00.-

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 143 - particella 119- sub. 113 (Ufficio) - categoria A/10 - classe 3[^]- consistenza 4 vani – sup.cat.88 mq. - rendita €. 867,65 – VIALE A. GRAMSCI – piano primo.-
- L'unità immobiliare ha diritto al:
 - sub.1 BCNC (viabilità condominiale sul lato dx.- accesso al sub.3;
 - sub. 2 BCNC (vano scala);
 - sub. 3 BCNC (vano scala);
 - sub.7 BCNC (vano scala –Piazza Europa)
 - sub. 11 BCNC (scala esterna ant. Via A. Gramsci);
 - sub. 14 BCNC ai sub.ni da 12 a 16 (porticato P.primo).-

Confini : stessa proprietà e parti condominiali da più lati s.s.a.-

L'ufficio in questione è composto da n.2 locali (ufficio e archivio) intermezzati da piccolo WC. e anti w.c. provvisto di lavabo a colonna.-

L'ubicazione del fabbricato, di cui la u.i. ne è parte è centrale rispetto all'abitato di Camucia, è prospiciente la strada Regionale n.71 ed vicina al centro del paese, ai servizi e ai centri commerciali.- Lo stesso fabbricato ospita il supermercato "Conad" del paese.

L'ufficio in questione ha affaccio solo sulla corte interna e le porte e finestre realizzate con profili di alluminio e vetri, sono protette dal portico condominiale che circonda la corte interna del piano primo.-

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato, articolato su cinque livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo) ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero-cemento, le scale e le terrazze sono in c.a., l'esterno intonacato e tinteggiato, con la copertura a padiglione, il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. -

Le logge e le terrazze sono protette da parapetti pieni e da una, rialzata, ringhiera metallica verniciata in sommità; i parapetti al pari delle pareti della facciata sono intonacati e tinteggiati; La tipologia e l'architettonico è tipico dei fabbricati di grandi dimensioni, promiscui che ospitano nell'insieme destinazioni commerciali al piano terra, direzionale al piano primo e residenze civili ai piani superiori, uffici, con ampi spazi coperti destinati a portico e scoperti riservati alla corte interna del piano primo.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende il presente l'ufficio, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate, e tinteggiate color nocciola chiaro dove risaltano le ampie e numerose aperture e i vani scala/ascensore, disposti come torri.-

Il piano terra del fabbricato, rispetto alla quota di Via A. Gramsci si presenta notevolmente più alto, tanto che il superamento del dislivello è garantito dalla scala esterna rivestita di lastre di travertino bianco, che affianca la scarpata piantumata a verde, antistante il piazzale del supermercato Conad.-

le terrazze sono pavimentate con mattonelle di gress ceramico antidrucciolo così come il porticato e corte interna al piano primo.-

il portone d'ingresso della scala condominiale, quello al P.T. è in alluminio e vetri, di ampie dimensioni; ha porta a passo d'uomo provvista di serratura, quadro campanelli, citofono e apriporta elettrico.

Il portoncino, caposcala dell'ufficio è di sicurezza con struttura d'acciaio e rivestito con compensati di legno" tanganka e/o similari", tinto noce chiaro, provvisto di cerniere e chiusura di sicurezza e maniglia.-

Esternamente, verso l'esterno le finestre ed i finestroni sono protetti da persiane di alluminio verniciate color noce scuro, con stecche fisse, tipo fiorentina, scorrevoli su binario e chiusura; verso l'interno, quelle protette dal portico sono in alluminio e vetri; per la privacy sono protette da tende interne.-

- **Finiture interne unità direzionale**

La scala condominiale interna è a tre rampe per piano e contorna il vano ascensore che disimpegna tutti i piani, ha pedate, alzate, rampanti e battiscopa in travertino bianco, lucidato di buona fattura; è ampia e luminosa con le pareti intonacate e tinteggiate.-

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con malta di calce e cemento, finite con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base calce quindi traspiranti-

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, formato 30x30, ad un colore per tutti i locali; il battiscopa è anche esso in gres ceramico ed è della stessa tonalità delle piastrelle.- Il w.c./doccia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.-

Quest'ultimo è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china di color bianco, quali vaso, bidet e lavabo collocato nell'anti w.c.; i pezzi sono tutti allestiti con rubinetterie di acciaio cromato di qualità commerciale.-

Le finestre ed i finestroni sono realizzate con profili di alluminio verniciato color marrone scuro, complete di vetri di sicurezza e Termo camera, con cerniere, chiusura a tre punti e maniglie.-

Le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con essenza di tanganyika, verniciate color noce, complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia.-

Giudizio complessivo

La struttura, di recente realizzazione è solida e non presenta vizi e/o lesioni visibili.-
L'ubicazione è centrale rispetto al centro dell'abitato di Camucia, pertanto ben asservita dalle viabilità e al ridosso dei servizi e dei centri commerciali.-

• **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia per tutti gli ambienti.- In sede di sopralluogo, si è riscontrato che:

- All'ingresso dell'ufficio, in prossimità della porta d'ingresso è stato installato un quadretto salvavità a 8 e un sottostante quadretto atto a ospitare i moduli per una eventuale separazione della rete di alimentazione dei pc.-

Le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono sufficienti e distribuite sui locali;

L'Ufficio non è dotato di illuminazione d'emergenza; il portone d'accesso interno al vano scala condominiale risulta dotato di campanello.-

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni d'alluminio alimentati da caldaia murale a condensazione presente nel locale archivio; lo scarico a tetto.-

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte dal servizio igienico avviene per immissione nella pubblica fognatura.-

• Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire né il libretto della caldaia né l'Attestato di Prestazione Energetica; quest'ultimo si presume esistente in quanto l'appartamento risulta regolarmente affittato; mancando potrà comunque essere redatto, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

- Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

-

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano fedelmente sia lo stato autorizzato, che lo stato realizzato.-

- Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è direzionale.-

- Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità immobiliare, unitamente alle altre u.i. presenti nel medesimo corpo di fabbrica è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della conformità dell'opera datata 01-08-2006 e attestazione di agibilità del 02-02-2006 alla quale è allegata copia dello stato finale dei lavori; .-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo ,non si sono rilevate *variazioni e modifiche non contemplate nei titoli autorizzativi per cui si attesta la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia.-*

- Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è tenuto in uso da NANNARONE Carlo (c.f.=NNNCRL65B17D612G) e a B.T. TRUCHTRANS Srl. (P.IVA=01802890515) in forza di contratto di locazione della durata di sei anni rinnovabili a decorrere dalla data del 06-07-2011.-

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);
 - della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di

recente trattazione sulla stessa piazza, aventi simili caratteristiche e simile consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- €. 1.150,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) dell'ufficio cui trattasi è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie direzionale, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) della u.i. con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore);

Le superfici accessorie comprendono le S.l.p. Delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*;

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. direzion.	S.accessorie	S.collegate	S.ornamento	destinazione
Piano primo	37,00				ufficio
Totale	37,00				

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani + accessori diretti: _____ coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box _____ coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto _____ coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde _____ coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi, verande, portici coeff. 0,25

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della u.i. e del garage in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 37,00 x 1,00 = **mq. 37,00**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Ufficio – direzionale: mq. 37,00 x €/mq. 1.150,00 = €. 42.550,00
- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: $(200,00+59,00+35,00)= \dots\dots\dots\text{€. } 294,00$

-ipoteca volontaria : $35,00 \dots\dots\dots = \underline{\text{€. } 35,00}$

Prima detrazione..... **€. 623,00 -**

- **Valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

$$\underline{\text{€. } 42.550,00 + 0,00 - 623,00 = \text{€. } 41.927,00}$$

- **Valore ricercato**

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

$$\text{€ } 41.927,00 - 15\% = \text{€ } \mathbf{35.637,95.-}$$

Arrotondato a **Euro 35.650/00.-** In lettere Euro trentacinquemilaseicentocinquanta/00.-

- **Valore quota pignorata**

Il valore della quota pignorata è pari a 1/1 del valore di stima ricercato.-

- **Unitarietà del lotto formato**

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

- **RIEPILOGO LOTTO 5**

Quota di 1/1 proprietà su:

- Immobile direzionale, adibito a ufficio professionale ubicato in Comune di CORTONA, fraz. Camucia, Via A. Gramsci n.ro 81/A costituito da unità immobiliare a destinazione direzionale (ufficio) al piano primo, con doppio accesso, di cui il 1° dalla scala condominiale e ascensore, centrale , ed il secondo dal portico che si affaccia sulla corte del piano primo, con tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda calpestabile dei locali adibiti ad ufficio è di mq. 37,00;

VALORE IMMOBILE € 35.650/00.- In lettere€ trentacinquemilaseicentocinquanta/00.-

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 143 - particella 119- sub. 114 (Ufficio) - categoria A/10 - classe 3^- consistenza 2 vani – sup.cat. 37,00 mq. - rendita €. 433,82 – VIALE A. GRAMSCI – piano primo.-
- L'unità immobiliare ha diritto al:
 - sub.1 BCNC (viabilità condominiale sul lato dx.- accesso al sub.3;
 - sub. 2 BCNC (vano scala);
 - sub. 3 BCNC (vano scala);
 - sub.7 BCNC (vano scala –Piazza Europa)
 - sub. 11 BCNC (scala esterna ant. Via A. Gramsci);
 - sub. 14 BCNC (porticato e corte P.primo).-

Confini : stessa proprietà per due lati e parti condominiali da più lati, s.s.a.-

LOTTO N.6

E.I. 30/2018

XX

-LOCALI AD USO UFFICIO in Viale A.Gramsci civico 81/A

(al C.F. del Comune di Cortona fg.143, p.lla 119 sub.no115 ; per la quota pignorata è di

1/1).-

- Descrizione immobile

L' unità direzionale è ubicata al Piano Primo con accesso dal vano scala e ascensore condominiale centrale, di cui al civ. 81/A del Piano terra.-

La scala e ascensore condominiale suddetto, asserva oltre il piano primo, riservato agli uffici, anche le residenze civili dei piani soprastanti.- Il tutto in un fabbricato di maggior consistenza costituito da 4 livelli oltre il piano seminterrato ,adibito a garage, commerciale, direzionale e civile abitazione.-

E' composto da n.2 locali ed una loggia materialmente divisaper la metà con l'ufficio attiguo (quello identificato al Fg. 143- part.IIa 119 sub. 113); i due locali sono intermezzati da piccolo WC. provvisto di vaso, bidet e anti w.c. provvisto di lavabo a colonna.-

L'ubicazione del fabbricato, di cui la u.i. ne è parte è centrale rispetto all'abitato di Camucia, è prospiciente la strada Regionale n.71 ed vicina al centro del paese, ai servizi e ai centri commerciali.- Lo stesso fabbricato ospita il supermercato "Conad" del paese.

L'ufficio in questione ha affaccio solo all'esterno e non sulla corte interna (lato sud).-

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato, articolato su cinque livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto) ha struttura di c.a. ed è tamponato con muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero cemento ,le scale e le terrazze sono in c.a., l'esterno intonacato e tinteggiato, con la copertura a padiglione , il manto in tegole di laterizio; le gronde risultano realizzate in c.a. -

Le logge e le terrazze sono protette da parapetti pieni con soprastante paramano metallico verniciato condotto fino a mt. 1,00/1.10 dal pavimento; i parapetti pieni sono anche essi intonacati e tinteggiati.-

La tipologia e l'architettonico è tipico dei fabbricati di grandi dimensioni, promiscui, con destinazione commerciale al piano terra, direzionale al piano primo e residenze civili al piani superiori, e garageal P.interrato oltre ampi la corte interna posta al Piano Primo.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende il presente l'ufficio, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono intonacate, e tinteggiate color nocciola chiaro dove risaltano le ampie e numerose aperture e i vani scala/ascensore, disposti come torri.-

Il piano terra del fabbricato, rispetto alla quota di Via A. Gramsci si presenta notevolmente più alto, tanto che il superamento del dislivello livello garantito dalla esistente scala esterna

caratterizzata dalle pedate e alzate di travertino bianco, che affiancano la scarpata piantumata a verde.-

le terrazze sono pavimentate con mattonelle di gress ceramico antisdrucchiolo così come il porticato e corte interna al piano primo.-

il portone d'ingresso al civ. 81/A, per l'accesso alla scala condominiale è in alluminio e vetri, di ampie dimensioni; ha porta a passo d'uomo provvista di serratura, quadro campanelli, citofono e apriporta elettrico.

Il portoncino, caposcala dell'ufficio è di sicurezza, ha struttura di acciaio ed è rivestito con compensati di legno impiallacciati in "tanganika" tinto noce chiaro, provvisto di cerniere e chiusura di sicurezza e maniglia di ottone.-

Esternamente, verso l'esterno le finestre ed i finestroni (in legno pino Svezia mordenzato noce e vetri termo camera) sono protetti da persiane di alluminio verniciata color noce scuro, con stecche fisse, tipo fiorentina, scorrevoli su binario e chiusura; verso l'interno, quelle protette dal portico sono in alluminio e vetri; per la privacy sono protette da tende interne.-

- **Finiture interne unità direzionale**

Le scale condominiali interne sono a tre rampe per piano e contornano il vano ascensore che disimpegna tutti i piani, ha pedate, alzate, rampanti e battiscopa in travertino bianco, lucidato di buona fattura; è ampia e luminosa con le pareti intonacate e tinteggiate.-

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con malta di calce e cemento, finite con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base calce quindi traspiranti-

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico, formato 30x30, ad un colore per tutti i locali; il battiscopa è anche esso in legno tinto noce .- Il w.c./doccia è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.-

Quest'ultimo è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china di color bianco, quali vaso, bidet e lavabo collocato all'esterno, nell'anti w.c.; i pezzi sono tutti allestiti con rubinetterie di acciaio cromato di qualità commerciale.-

Le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con essenza di tanganika, verniciate color noce, complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia.-

Giudizio complessivo

La struttura, di recente realizzazione è solida e non presenta vizi e/o lesioni visibili.-
L'ubicazione è centrale rispetto al centro dell'abitato di Camucia, pertanto ben asservita dalle viabilità e al ridosso dei servizi e dei centri commerciali.-

• **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia per tutti gli ambienti.- In sede di sopralluogo, si è riscontrato che:

- All'ingresso dell'ufficio, in prossimità della porta d'ingresso è stato installato un quadretto salvavità a 8 per il sezionamento dell'impianto.-

Le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono sufficienti e distribuite sui locali;

L'Ufficio non è dotato di illuminazione d'emergenza; il portone d'accesso al vano scala e ascensore condominiale risulta dotato di campanello e citofono.-

L'impianto di raffrescamento garantito dalla presenza di splitalimentati da una macchina refrigerante ubicata all'esterno e precisamente nella loggia di pertinenza.-

L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con termosifoni di alluminio alimentati da caldaia a condensazione alloggiata così come la macchina refrigerante all'interno della loggia.-

• Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire né il libretto della caldaia né l'Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato si presume esistente in quanto, in passato, riferisce l'esecutato, il suddetto ufficio era stato regolarmente affittato; mancando potrà, comunque

essere redatto, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

- Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

- Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto rappresentavano fedelmente sia lo stato di progetto e lo stato realizzato.-

- Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è direzionale.-

- Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità immobiliare, unitamente alle altre u.i. presenti nel medesimo corpo di fabbrica è stata edificata in virtù del P.di C. n.225 del 03-09-2003; comunicazione di fine lavori con attestazione della conformità dell'opera datata 01-08-2006 e attestazione di agibilità del 02-02-2006 alla quale è allegata copia dello stato finale dei lavori; .-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo ,non si sono rilevate *variazioni e modifiche non contemplate nei titoli autorizzativi per cui si attesta la conformità urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia.-*

- Stato dell'immobile

L'immobile attualmente non è occupato ed è nella disponibilità dell'esecutato-

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

-dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

-della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

Trattandosi di un condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, il quale comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- €. 1.150,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) dell'ufficio cui trattasi è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie direzionale, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) della u.i. con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore);

Le superfici accessorie comprendono le Slp. Delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*;

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. direzion.	S.accessorie	S.collegate	S.ornamento	destinazione
Piano primo	48,80				ufficio
P.no primo				7.45(già ½)	Loggia/terr.
Totale	48,80			7,45	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani + accessori diretti: _____ coeff. 1,00

Superfici accessorie: - garage, box _____ coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto _____ coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,porticoeff. 0,25

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della u.i. e

del garage in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 48,80 x 1,00 = **mq. 48,80**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Ufficio – direzionale : mq. 48,80 x €/mq.1.150,00 = €. 56.120,00
- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 –**

- Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

€. 56.120,00 + 0.00 – 623,00 = €. 55.497,00

- Valore ricercato

Geom.David Valentini

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 55.497,00 - 15% = **€ 47.172,00.-**

Arrotondato a **Euro 47.200/00.-** In lettere Euro quarantasettemiladuecento/00.-

- Valore quota pignorata

Il valore della quota pignorata è pari a 1/1 del valore di stima ricercato.-

- Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

- **RIEPILOGO LOTTO 6**

Quota di 1/1 proprietà su:

- Immobile direzionale, adibito a ufficio professionale ubicato in Comune di CORTONA, fraz. Camucia, Via A. Gramsci n.ro 81/A, al piano primo, con accesso dalla scala e ascensore condominiale (quella centrale posta sul lato sud del corpo di fabbrica) che diparte dal n.ro civico suddetto, con tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda calpestabile dei locali adibiti ad ufficio è di mq. 48,80;

la superficie calpestabile della terrazzo (1/2 dell'intero) misura mq 7,45;

VALORE IMMOBILE Euro 47.200/00.- In lettere Euro quarantasettemiladuecento/00.-

Quanto citato è rappresentato al **Catasto Fabbricati del Comune di CORTONA:**

- foglio 143 - particella 119- sub. 115 (Ufficio) - categoria A/10 - classe 3[^]- consistenza 3 vani – sup.cat. 50,00 mq. - rendita €. 650,74 – VIALE A. GRAMSCI – piano primo.-
- L'unità immobiliare ha diritto al:
 - sub.1 BCNC (viabilità condominiale sul lato dx.- accesso al sub.3;
 - sub. 2 BCNC (vano scala);
 - sub. 3 BCNC (vano scala);
 - sub.7 BCNC (vano scala –Piazza Europa)

-sub. 11 BCNC (scala esterna ant. Via A. Gramsci);

-sub. 14 BCNC (porticato e corte P.primo).-

Confini : stessa proprietà per due lati e parti condominiali da più lati, s.s.a.-

LOTTO N.7

E.I. 30/2018

XX

• Descrizione immobili

1.-FABBRICATO D'ABITAZIONE, ACCESSORI con ampia pertinenza scoperta, in fraz. Monsigliolo, Via del Sorbo n. CS 1128, (al C.F. del Comune di Cortona: fg. 229, p.lla 62 sub.1 cat.A/3, classe 4, cons. vani 9,5, RC= €.711,42per la quota pignorata di 1/6).-

2.-PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO A VOCAZIONE AGRICOLA,in fraz. Monsigliolo, contiguo al resede pertinenziale del fabbricato d'abitazione, non edificabile, (al CT. Del Comune di Cortona al Fg. 229, p.lla 210, sem.3^-mq.340,00 con RD.=€. 1,20 e RA.=€. 0,68, per la quota pignorata 1/6).-

Sopraluoghi del 25-10-2018 e successivi:

-il fabbricato di civile abitazione è articolato su due piani, costituito da un appartamento al Piano Primo, locali accessori al Piano Terra e un ampio resede di pertinenza, che nella sua attinenza coperta e scoperta misura mq. 4.140,00.-

-L'appartamento cui trattasi ha accesso dalla scala esterna posta sul prospetto anteriore e prospiciente la Via del Sorbo, con sbarco sulla terrazza antistante l'ingresso contrassegnato dal civico CS 1128 ed è composto da: corridoio/ingresso, pranzo con attiguo cucinotto, soggiorno, n.3 camere da letto di cui una collegata con la terrazza posteriore, bagno/w.c., piccolo w.c. di servizio ricavato sulla parte terminale del disimpegno notte.-

-gli accessori del P.Terra, quelli sottostanti la residenza civile del P.Primo sono costituiti da: locale garage/deposito mangimi, cantina, legnaia e magazzino retrostante, oltre n.2 capanne aderenti al fabbricato principale di cui quella di dx. contiene, al suo interno i dismessi stabboli per lo svezzamento dei suini e la centrale termica che contiene la vecchia caldaia a gasolio che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni dell'appartamento; quella di sx. è predisposta per la sosta ed il parcheggio delle attrezzature agricole.-

L'ubicazione del fabbricato, è periferica rispetto all'abitato di Monsigliolo, ma, sempre vicina ai centri commerciali e ai servizi presenti a Camucia.-

a. Descrizione Tipologia strutturale

Il fabbricato è in muratura ed è realizzato parte con muri di pietrame e malta di calce a faccia vista e parte (porzione ampliata negli anni 70) in muratura di blocchi di tufo ed intonacata; gli orizzontamenti sono realizzati con solai costituiti da travi cav., tavellonato e soprastante massetto strutturale; le scale e le terrazze sono in c.a.; la copertura è a due falde con il manto di laterizio di tegole marsigliesi; le gronde sono realizzate con l'aggetto di tavelloni di laterizio sostenuti da mensole di c.a.v. ancorate alla muratura; lo sporto della copertura laterale è realizzata con l'aggetto di soli tavelloni; la copertura del fabbricato principale è provvista di canali di gronda e discendenti di lamierino di rame.-

La capanna di sx. è realizzata con muratura di mattoni piemontesi, mentre quella di dx. ha pareti intonacate; le coperture sono in legno, tavelle e manto di tegole marsigliesi.-

Le terrazze sono in aggetto e protette da ringhiere di ferro, verniciate.-

La tipologia e l'architettura è tipica delle case d'abitazione, contadine, della Valdichiana, costruite dopo il 1° dopoguerra e successivamente ampliate e ristrutturate.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende:

- l'appartamento, gli accessori, la corte pertinenziale che circonda il fabbricato e una porzione retrostante, un tempo lavorativa (oggi incolta ed infestata di "erbacce") ed una piccola porzione di terreno agricolo della superficie di mq. 340 contigua (Fg. 229, p.la 210)

b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato principale sono parte in pietrame faccia vista ed parte intonacate ; la capanna di dx. è in mattoni piemontesi connessi a faccia vista.-

La terrazza anteriore, su cui "sbarca" la scala esterna è sormontata da un'ampia tettoia di legno, tavelle di laterizio e manto di copertura con tegole di laterizio.- Il piazzale antistante il fabbricato è inghiaiato ed il portone d'ingresso all'appartamento è in legno massiccio, a due ante, con pannelli bugnati riportati sulla faccia esterna, completo di cardini e serratura.- La scala esterna, in c.a è rivestita con lastre di pietra serena sia per le pedate che per le alzate, mentre le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gress ceramico "tutta massa" dim. 7.5x15; le ringhiere sia della scala che delle terrazze sono di semplice disegno, con corrimano e verniciate.-

Esternamente le finestre ed i finestroni sono, per la quasi totalità, protetti da persiane di legno verniciate di color verde.-

• Finiture interne unità abitativa

Le pareti divisorie sono in muratura di forati da cm.8; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati con malta di calce e cemento, finiti con colletta, base calce, lisciata a frattazzo; la tinteggiatura interna è eseguita con tempere a base calce quindi traspiranti-

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico per tutti gli ambienti ad eccezione dell'ingresso e del soggiorno che sono pavimentati con piastrelle di marmo trani; le piastrelle di gres ceramico hanno più formati e sono diverse ambiente per ambiente.- La parete destinata ad accogliere la cucina componibile è rivestita, con piastrelle di ceramica maiolicata; Le pareti del bagno/w.c. e del w.c. di servizio sono rivestite con piastrelle di ceramica per una altezza di mt. 2,00 dal pavimento.-

Il bagno w.c. è provvisto dei sanitari smaltati, vetro china quali lavabo, vaso, bidet e vasca in acciaio di colore bianco, tutti allestiti con rubinetterie di qualità commerciale; il w.c. di servizio è dotato solo del vaso e di un lavabo a colonna.-

Le finestre ed i finestroni sono di legno di pino di Svezia, tinto noce, complete di vetri semidoppi, telaio, cerniere, maniglia d'acciaio, con chiusura a tre punti.-

Le porte interne, sono tamburate e rivestite con compensati di pioppo impiallacciato con noce "canaletto", verniciate color noce chiaro, complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia .-

- Finiture interne degli accessori del piano terra

I garage ha l'accesso protetto da una basculante di lamiera verniciata e non ha finestre; le pareti interne hanno finiture grossolane, quindi intonacate e per la quasi totalità non tinteggiate con tempere a base calce; I locali sono in parte pavimentati a mattoni ed in parte finiti al grezzo del massetto cementizio.-

Giudizio complessivo

Le strutture interamente, in muratura, sono povere, essenziali, vecchie e pur non presentando lesioni e/o dissesti particolari necessitano, al pari delle finiture interne, di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia atto a rinnovare, sostituire anche parti strutturali dell'edificio;tutto è usurato, non solo per il decorso degli anni, ma essenzialmente dalla assenza di tutte quelle normali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che da 30/40 anni non risultano eseguite.-

- **Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia.- In sede di sopralluogo, si è riscontrato:

- che l'impianto elettrico è funzionante e che le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono mal distribuite sui locali e appena sufficienti ;
- non si è rilevato la installazione del centralino salvavita, a 4 moduli, in prossimità della porta d'ingresso dell'appartamento; per sezionare l'impianto esiste un vecchio interruttore a fianco del contatore enel, posto all'interno del garage.-

Il centralino salvavita è previsto ed imposto dalle leggi e dai regolamenti del buon costruire *(disposto del D.M. 37/2008 che impone l'installazione di centralino "salvavita", dotato di n.2 interruttori differenziali magnetotermici, all'ingresso di ogni appartamento, indispensabile per proteggere le due linee elettriche: quella "luce" da 10/A e quella "calore" da 16/A, da sovratensioni).*-

Oggi l'impianto non è a norma con la vigente normativa; si presume che l'impianto sia rispondente alle norme e alle leggi vigenti all'epoca della sua ristrutturazione e ampliamento.-

La unità abitativa è dotata di presa telefonica e presa TV.-)-

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia alimentata a gasolio posta su centrale termica ricavata all'interno della capanna di sx.; ha sbocco a tetto.-

Nel dettaglio: dagli attacchi di quest'ultima partono le tubazioni di andata e ritorno, a vista sul soffitto dei locali del piano Terra, fin sotto i corpi scaldanti formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna ,inghisa.- La gestione è a unica zona, comandata da cronotermostato.

La caldaia, pur essendo presente all'interno della caldaia un boiler, non produce l'acqua sanitaria per la cucina ed i servizi; la stessa è garantita da uno scaldabagno termoelettrico.-

Per la stessa non è stato reperito alcun libretto di impianto; l'esecutato presente al sopralluogo mi ha riferito che la stessa è funzionante e che di recente è stata verificata da personale qualificato.-

L'impianto idraulico approvvigiona la cucina, il bagno; i materiali utilizzati per gli impianti fissi di distribuzione delle acque destinate al consumo umano si presumono conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione-Il fabbricato non è allacciato al pubblico acquedotto e si approvvigiona a pozzo insistente sul resede.-

Lo smaltimento delle acque reflue prodotte (cucina e servizio igienico) avviene per sub irrigazione/dispersione nel terreno di proprietà.-

- Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire l' Attestato di Prestazione Energetica che risulta non essere mai stato redatto.-

All'occorrenza sarà redatto, previa diagnosi energetica finalizzata a calcolare e analizzare i vari aspetti influenti ai fini di assegnare la categoria di appartenenza, individuabile tra le otto classi previste dall'allegato 4, del D.M.26.06.2009.

- Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

- Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

- Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche, depositati agli atti del Catasto non rappresentano fedelmente né lo stato realizzato, né lo stato autorizzato.-

- Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è residenziale ed il lotto su cui insiste il fabbricato stesso è, interamente edificabile; infatti per il vigente R.U. di Cortona, il lotto è classificato: zona B32

- Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di CORTONA, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità residenziale ed il garage, oggetto della presente stima sono stati edificati in parte in epoca remota (ante l'01-09-1967 ed in parte in virtù di Autorizzazione n.59 rilasciata da Sindaco il 14-03-1972.-

Che, a seguito dell'avvenuto sopralluogo, si sono rilevate *variazioni e modifiche che non risultano contemplate nei titoli autorizzativi per le quali è necessario procedere alla sanatoria Edilizia.*-

Tali Difficoltà consistono:

- *diversa disposizione delle tramezzature e divisori interni ;diversa disposizione e modifica di alcune aperture interessanti i prospetti; realizzazione di tettoia a copertura della terrazza anteriore ed in corrispondenza della porta di ingresso; modifiche interne con diversa ubicazione delle aperture.*-

Si rilevano inoltre n. 2 capanne in lamiera, prive di titolo autorizzativo, da demolire in quanto costruite con materiali incongrui (lamiere e legno) e fatiscenti.

- Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dalla madre dell'esecutato (persona non in grado di intendere e di volere in quanto colpita da "alzheimer").-

Considerazioni per la Stima

Nel caso in questione per una corretta valutazione dei beni necessita premettere:

-che il resede, così come censito in Catasto, nella sua attinenza coperta e scoperta, ha una superficie catastale di mq. 4.140,00;

-che i fabbricati occupati sono una piccola parte dell'ampio resede e precisamente il lato che fronteggia la Via del Sorbo;

-che il resede suddetto, per il vigente R.U. di Cortona risulta interamente edificabile con simbologia B32 ed è quindi assoggettato ai seguenti parametri edilizi: Uf. (utilizz.fondiarìa) =0,30; Rc. (rapp.Copertura)=40%; numero piani= 2; H.max. 8,00; distanza confini mt.5,00;

-che il CTU., previa misura e computo della consistenza dei fabbricati esistenti e previa misura del resede, ha calcolato la potenzialità edificatoria che ancora esprime il lotto.-

Ciò premesso il valore di stima del lotto n. 7, compendio di più porzioni e immobili è dato dalla sommatoria :

a.- del valore dei fabbricati con acclusa una porzione di terreno pertinenziale, (circa mq. 1.640,00) considerata necessaria ed indispensabile per la legittimazione dei volumi esistenti (verificati con le vigenti norme di R.U.) e sufficiente per mantenere gli stessi indipendenti e autonomi.-

b.- del valore della rimanente porzione di resede, (circa mq. 2.500,00) che ancora esprime un potenziale edificatorio per la realizzazione di nuove costruzioni pari ad una Sul (superficie utile lorda) di mq. 750,00.-

c.-del valore del modesto appezzamento di terreno agricolo, attiguo alle porzioni di cui ai punti a e b, ma caratterizzato da una identificazione catastale autonoma: CT. Del Comune di Cortona,fg. 229p.lla 210, sem.3[^], mq. 340, RA.= €. 1,20 e RD.= €. 0,88.-

- Procedimento di stima

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

- dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

- della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare, delle difficoltà che il settore sta attraversando, conoscitore dei prezzi di vendita di fabbricati simili di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi simili caratteristiche e simile consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- **€. 700,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa dell'appartamento, garage, accessori (comprensiva di parte dell'originaria pertinenza che come qui, desunto dal CTU, misura a mq.1.640,00)-**
- **€.30,00 / mq. La quotazione a mq. Della superficie edificabile (porzione b. di mq. 2.500,00 dell'originaria consistenza del resede del fabbricato).-**
- **€. 3,00/mq. La quotazione a mq. Della superficie agricola dellapart.Ila 210 del Fg. 229 del CT. Del comune di Cortona.-**

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, della porzione di terreno edificabile e quella agricola è stata desunta dal CTU, con le misure rilevate ed in parte (terreno agricolo) con misure censite in Catasto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'appartamento, del garage è desunta dal calcolo che segue; parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'appartamento con le murature interne ed esterne (con il computo delle murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore);

Le superfici accessorie comprendono le Slp. delle *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*;

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superfici ornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*);

nel caso in questione il CTU ha ritenuto opportuno non considerarla nel computo della SCV. in quanto i parametri di stima presi a confronto sono già comprensivi di superfici pertinentiali aventi +/- la stessa consistenza.-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	S. abitazione	S.accessorie	S.collegate	S.ornamento	destinazione
P.no terra		19,23			Garage
P.no terra		145,14			Cantine,dep. Legnaia
P.no terra		73,72			Capanne adibite a

					ricovero
P.no primo	145,14			12,59 (terr.)	Abitazione
Totale	145,14	218,86		12,59	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: _____ coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box _____ coeff. 0,50/0,30

-posto auto coperto _____ coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnicocoeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabilicoeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde _____ coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,porticocoeff. 0,25

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) della u.i. e

del garage in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 145,14 x 1,00 + (Sul. Al P.T. dell'appartamento) mq.145,14 x 0,40 + (Sul. capanne adibite a ricovero) mq.73.72 x0.30 +mq. 12,59 x 0,25 = mq. 228,44

diconsì **mq. 228,44 di SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL COSTITUITO LOTTO 7, valgono:

- Appartamento, garage, accessori compreso una porzione di resede pertinenziale, qui nella stima, computato per una superficie di mq. 1640,00 :

mq. 228,44 x €/mq. 700,00 =€. 159.908,00

-Porzione edificabile (porzione b dell'originario resede):

mq. 2.500,00 x €/mq. 30,00 =..... € 75.000,00

-Terreno a vocazione agricola (Fg. 229 p.IIa 210):

mq. 340,00 x €/mq. 3,00 = €. 1.020,00

SOMMANO €. 235.928,00

- Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

- Determinazione detrazioni:

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 -**

-Compensi per il Professionista per istanza presentata ai sensi dell'art. 209 L.65/2014, per il conseguimento del P.di C. in Sanatoria per le difformità riscontrate nell'appartamento cui trattasi; il tutto comprensivo di elaborati grafici e sovrapposto, con evidenziale le parti difformi, relazione tecnica e relazione fotografica.....€. 1.500,00

Versamento diritti segreteria €. 60,00

-Marche da bollo: n.2x€16,00 €. 32,00

-Sanzione Amm.va €. 1.000,00

-spese: copie, rimborso auto propria per accessi (12,00 +38,00).... €. 50,00

seconda detrazione **€. 2.642,00**

- Accampionamento per variazione di consistenza (demolizione dismessa conigliera costituita dalla capanna adiacente il fabbricato, fatiscente e priva di titolo autorizzativo), redazione di pla-

nimetrie ed elaborazione con procedura informalizzata Docfa:

- appartamento e accessori	€.	350,00	
- garage	€.	300,00	
-anticipazioni tributi catastali 2x€.	50,00	€.	100,00
-Elaborato sub.ni ed elenco sub.ni	€.	150,00	
-Spese generali(copie – accessi UTE)	€.	<u>50,00</u>	

terza detrazione..... **€. 950,00**

-demolizione della capanna ,ex conigliera, in legno e lamiera adiacente

Il fabbricato principale, fatiscente e priva di titolo autorizzativo..... €. 350,00

quarta detrazione..... **€. 350,00**

-demolizione della capanna prefabbricata in ferro, lamiera zincata e

Copertura di eternit, utilizzata per il rimessaggio delle attrezzature

agricole (dim. 4,00x6,10), del box destinato a pollaio (dim.2.50x2.20)

e della relativa recinzione (opere tutte prive di titolo autorizzativo), con

trasporto a rifiuto quinta detrazione **€. 1.200,00**

-rivisitazione e messa in sicurezza dell'impianto elettrico e installazione

di centralino salvavita..... sesta detrazione **€. 900,00**

-Installazione di fossa Himoff , raccordo con gli scarichi esistenti,

tubature di raccordo, pozzetto di cacciatacon realizzazione fossa

disperdente per allontanamento scarichi reflui domestici non in

pubblica fogna, sul terreno di proprietà.-..... Settima detrazione.....**€. 3.200,00**

Complessivamente la somma di dette detrazioni è di :**€. 9.865,00**

• Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

€ (235.928,00 +0 – €. 9.865,00) = €. 226.063,00

- Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 226.063,00 - 15% = €. 192.153,55 = Arr.to a **Euro 192.150/00.-**

In lettere EuroCentonovantaduemilacentocinquanta/00.-

- Valore quota pignorata

Il valore della quota pignorata è pari a 1/6 del valore di stima ricercato.-

- Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.-

- **RIEPILOGO LOTTO 7**

Quota di 1/6 proprietà su:

- Compendio di immobili, ubicati in Comune di CORTONA, frazione Monsigliolo, via del Sorbo n.ro CS. 1128 costituiti:
 - a.- unità abitativa al piano primo, garage,accessori e capanne adiacenti al corpo di fabbrica principale al P.Terra, e ampio resede di pertinenza su una parte del quale, e precisamente per una porzione di mq.2.500,00, (da scorporare dall'originaria consistenza) è ancora possibile edificarvi nuovi fabbricati per una Sul (superficie utile lorda) di mq. 750,00 ;
 - b.- il compendio d'immobili, comprende anche una piccola e distinta porzione di terreno a vocazione agricola di mq. 340,00 (che separatamente, secondo le indagini del CTU sarebbe oltremodo impossibile da vendere).-

La superficie lorda abitabile, composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto , tre camere da letto, dis. notte, WC./bagno e WC. Di servizio *misura mq. 145,14*; la superficie calpestabile dei terrazzi misura mq 12.59; la superficie lorda calpestabile del garage e cantine sottostanti l'appartamento misura mq.145,14 e la superficie delle capanne adiacenti il fabbricato a due livelli misura mq. 73,72 .- Si precisa che l'area pertinenziale del fabbricato, nella sua attinenza coperta e scoperta totale ha una superficie catastale di mq. 4.140,00.-

città di Cortona: l'appezzamento ospita n.42 piante di olivo, abbandonate da tempo, che necessitano di essere potate e concimate per riportarle in produzione.-

La posizione considerata l'esposizione a Sud, è buona e è facilmente raggiungibile dalla Via Suddetta attraverso un passo "carraio".-

Al vigente R.U. del Comune di Cortona la par.lla 326 del fg. 108, iscritta al CT. di mq. 1.660,00 ha vocazione agricola, non edificabile.-

- **Altri vincoli ed oneri**

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici ecc.-

- **Identificazione Catastale -identificazione nel pignoramento.-**

Il lotto di terreno è identificato al C. Terreni del Comune di Cortona al FG. 108 – p.lla 326 – Uliveto – classe 1[^] - mq. 1660,00 con RD.= €7,72 e RA:= €6,43.-

L'intestazione della Ditta è corretta e l'esecutato è proprietario per la quota indivisa di 1/6.-

- **Destinazione Urbanistica**

La destinazione del terreno è agricola.-

- **Stato dell'immobile**

L'immobile attualmente , considerato il totale abbandono in cui versano le piante da più anni, che, per l'annata in corso non hanno prodotto frutti , è da ritenersi libero, quindi nella piena disponibilità della proprietà.-

- **Procedimento di stima**

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

dell'esistenza nella zona di altri terreni agricoli simili per condizioni intrinseche (attinenti gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);della conoscenza di recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del lotto edificabile considerato in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni che si viene a trovare al momento della stima.-

- Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, osservatore del mercato immobiliare, e conoscitore dei prezzi di vendita dei terreni agricoli di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi simili caratteristiche, fatti i dovuti confronti, i calcoli e i costi per riportare in produzione il terreno olivato stabilisce in:

- € 180,00/CD. Per piantone di olivo.-

Quindi piante n.42 x€180,00 Cd. = €7.560,00

- Determinazione detrazioni:

Costi per la cancellazione delle formalità presenti

Tale costo viene considerato per ciascun lotto in quanto ogni vendita potrebbe essere la sola a concretizzarsi in un arco temporale diverso dalle altre vendite.-

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)=€. 294,00

-ipoteca volontaria : 35,00 = €. 35,00

Prima detrazione..... **€. 623,00 –**

- Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

€ (7.560,00 +0 – €. 623,00) = €. 6.937,00.-

- Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 6.937,00 - 15% = € 5.896,00.-

Arrotondato a **Euro 5.900,00**- In lettere Euro cinquemilanovecento/00.-

- Valore quota pignorata

Il valore della quota pignorata è pari a 1/6 del valore di stima ricercato.-

- Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.-

RIEPILOGO LOTTO 8

Quota pignorata 1/6.-

-piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola, olivato , con piante da potare e concimare per riportarle alla produzione, della superficie catastale di mq. 1.660,00, ubicato in Comune di CORTONA, loc. Salcotto di sotto, accessibile da passo agricolo cheattesta alla SP. 35 della Valle Pierle-

VALORE ULIVETO =€. 5.900,00 (euro cinquemilanovecento/00).

Quanto citato è rappresentato al **Catasto TERRENI del Comune di CORTONA:**

- foglio 108 - part.IIIa 326 – Uliveto 1^ – di mq. 1.660,00 – RD.= €. 7,72 –RA= €. 6,43.-

Confini: prop.tà Morini/Sarcoli, Prop.tà Farina, pro.tà Monaldi/Giancaterino e prop.tà Caponi.-