

# ESECUZIONE IMMOBILIARE

---

n. 11/2024

contro

## PERIZIA

Data: 29-08- 2024

IL PERITO  
Geom.ValentiniCarlo



## INDICE

- 1 Proprietà, provenienza
- 2 Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione
- 3 Descrizione
- 4 Impianti
- 5 Certificazione energetica
- 6 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale
- 7 Altri vincoli e oneri
- 8 Formalità non opponibili
- 9 Identificazione catastale, nel pignoramento, all'attualità
- 10 Destinazione urbanistica
- 11 Conformità edilizia
- 12 Stato dell'immobile
- 13 Suddivisione in lotti
- 14 Stima
- 15 Determinazione valore di mercato
- 16 Valore ricercato
- 17 Valore quota pignorata
- 18 Unitarietà del lotto formato
- 19 Riepilogo



Il sottoscritto Geometra VALENTINI Carlo (c.f.= VLN CRL 49B06 E933A) nato a Marciano della Chiana il 06 Febbraio 1949 e residente in Marciano della Chiana, Via Cassia n.98, con Studio Professionale in Comune di Marciano della Chiana, fraz. Cesa, Via Basso n.2, a seguito d'incarico assegnatogli in data 09 Maggio 2024 dal *Giudice delle E.I. del Tribunale di Arezzo*,  
finalizzato alla valutazione dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare promossa da  
contro  
previo esame dei documenti agli atti, verificata la completezza, aggiornati gli stessi con successive ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente, in ordine alla conformità attuale, svolti i dovuti sopralluoghi per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza dell'immobile alla documentazione catastale, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato;

#### **1. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Quanto pignorato appartiene in proprietà per la quota 1/1 alla Sig.ra

residente

in Anghiari, via della Vigna n.6, con i seguenti titoli:

-atto di compravendita del Notaio del 4 ottobre 2004, Rep. N. 26229/2541 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 7 ottobre 2004 n.ri 19971 e 12609, con cui l'esecutata acquista la piena proprietà per i diritti di  $\frac{1}{2}$  ed il sig.

che acquista la piena proprietà per i diritti della rimanente quota di  $\frac{1}{2}$ ;

-compravendita del Notaio del 27 Gennaio 2010, Rep. N.103236/17197 e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo in data 12-02-2010 ai n.ri 2937 e 2069 con il quale l'esecutata, già proprietaria di  $\frac{1}{2}$  acquista la rimanente quota di piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  da



## 2. Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione

La consistenza pignorata è costituita da:

**-appartamento di civile abitazione** e posto auto scoperto.- Il tutto inserito in un fabbricato di maggior consistenza, ubicato in Anghiari via della Vigna n.6, articolato su tre piani oltre il piano seminterrato; la u.i. cui trattasi è composta da pranzo-soggiorno, camera, w.c. e disimpegno e n. due terrazze al Piano Primo con scala a chiocciola che adduce al piano sottotetto dovètrovasi una soffitta da cui si accede ad una tezzazza/lastrico di proprietà.- Il posto auto scoperto, trovasi nella rampa di accesso ai locali posti al P. Seminterrato, di altrui proprietà.-

**-L'appartamento** cui trattasi è identificato dal civico n. 6 di via della Vigna nel Comune di Anghiari ed è posto al piano primo, con locale soffitta e terrazzo a "tasca" al piano sottotetto.- E' il secondo,per chi guarda il prospetto principale partendo da dx.; essendo ubicato al centro del corpo di fabbrica dispone di due affacci: il primo sul prospetto frontale ed il secondo sul prospetto posteriore.-

E' disimpegnato dalla scala condominiale esterna, a comune con altra u.i. abitativa; l'appartamento pignorato è compostoda: locale soggiorno/cucina, disimpegno notte, camera e W.C. al Piano primo;locale soffitta con affaccio/accesso sulla terrazza a "tasca", al piano sottotetto; al locale soffitta si accede a mezzo scala a chiocciola che diparte dal disimpegno del piano Primo.-

**-il posto auto scoperto e'** ubicato al piano seminterrato adiacente al muro della rampa di accesso ai locali seminterrati.-

### **Confini delle u.i.:**

Il fabbricato non dispone di parcheggi condominiali, ma nelle immediate vicinanze è presente un parcheggio pubblico.-

L'ubicazione del fabbricato, su cui insiste la u.i. eseguita è periferico rispetto all'abitato di Anghiari, comunque vicino al centro storico e a tutti i servizi .-

## 3. Descrizione

### a. Tipologia strutturale



Il fabbricato ha struttura di c.a. e muratura di blocchi di laterizio; gli orizzontamenti sono in latero-cemento gettati in opera, la copertura, in parte a padiglione ed in parte a capanna, è sormontata da manto in tegole di laterizio; le gronde e le terrazze risultano realizzate parte in c.a.; i parapetti sono realizzati parte in c.a. e parte con ringhiere metalliche di semplice disegno; le scale sono anch'esse in cemento armato gettato in opera con gradini, alzate e rampanti rivestiti con lastre di pietra finita a filo di sega; La tipologia e l'architettonico sono tipici delle case condominiali, a più livelli oltre il seminterrato, con ingressi indipendenti asserviti anche da aree scoperte condominiali .-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende l'appartamento e il posto auto scoperto in fondo alla rampa di accesso ai garage, oltre tutti i diritti sulle parti che per legge sono condominiali.-

#### b.- Finiture esterne fabbricato

Le facciate del fabbricato sono, intonacate e tinteggiate con colori di farina di quarzo, color giallo tenue; tutto all'esterno è decoroso.-

Sul fronte del fabbricato trovasi il cancelletto, che dipartendo dalla Via della Vigna, adduce alla scala condominiale esterna che permette l'ascesa alla porta d'ingresso, sita al P.Primo, dell'u.i. pignorata.-

Le pedate e le alzate della scala condominiale suddetta, risultano rivestite da lastre di pietra serena; idem per le pianerelle, i rampanti ed il battiscopa.-

Le ringhiere delle scale, di semplice disegno, sono interamente in ferro, verniciato color grigio metallo.- Il parapetto della terrazza, come poi tutti gli altri dell'intero fabbricato sono realizzati in cemento armato facciavista dell'altezza di mt. 1,00.-

Il portoncino caposcala, quello che identifica il civ. 6, è di sicurezza, ad una anta, rivestito sulle due facce con all'esterno da un pannello, pantografato, di pino di mare, tinto verde chiaro, completo di telaio in lamiera con zanche fissate al supporto murario, controtelaio, cerniere, chiusura di sicurezza su tre punti, chiavi, maniglia e antiscrocco.-

Esternamente le aperture sono provviste di persiane in legno, a stecche, tipo alla fiorentina anch'esse verniciate color verde chiaro.-



### **Finiture interne unità abitativa**

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

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres ceramico delle dim. 30x30, disposte a spina, per il locale pranzo soggiorno e in legno per il disimpegno, la camera e il locale soffitta; il pavimento della terrazza del piano sottotetto è pavimentato con piastrelle di gres ceramico; il battiscopa è in gres ceramico ed in legno, quindi coordinato con i pavimenti.- La parete destinata ad accogliere la cucina componibile è rivestita, con piastrelle di ceramica, solo per la porzione a vista, compresa tra le basi ed i pensili .- Il bagno/w.c. è rivestito e pavimentato con piastrelle di ceramica lucida, finto marmo, a due colori; i sanitari smaltati in vetro china, quali lavabo, vaso, bidet e box doccia; sono tutti di colore bianco, allestiti e corredati di rubinetterie di qualità commerciale;

Le finestre , i finestroni sono in legno, verniciati color bianco, completi di vetri termo-camera, comprensivi di controtelaio, cerniere, maniglia e chiusura a tre punti.-

Persiane in legno, a stecche fisse, del tipo alla fiorentina colore verde, complete di controtelaio, cerniere, e chiusura.-

Le porte interne, sono in legno, rivestite con pannelli di compensato impiallacciato di essenza pregiata, verniciate color noce chiaro, complete di telaio, controtelaio, fili, coprifili, cerniere, chiusura con chiave e maniglia.-

Le condizioni di manutenzione sono state, per quanto ispezionato, insufficienti in quanto si registra una infiltrazione di acqua proveniente dal pavimento della terrazza a "tasca", soprastante il locale cucina/soggiorno, oltre innumerevoli tracce e formazione di condensa che denota oltre il cattivo isolamento delle strutture la mancanza dell'arieggiamento giornaliero dei locali :-

- b.** la u.i. è priva di cantina e di di garage; ad essa è riservato un posto auto, in proprietà esclusiva, ubicato sulla rampa di accesso ai locali interrati, tutti di altrui proprietà, e correttamente censito al C.Fabbricati.-



#### Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile è sufficiente, sia per quanto attiene la tipologia costruttiva, che per le finiture, in linea con le caratteristiche dei fabbricati di tipo popolare realizzati nel comparto.- L'ubicazione è periferica rispetto all'abitato storico di Anghiari ma comunque buona per la vicinanza ai servizi del paese; l'esposizione è a sud.-

#### **4. Impianti**

L'impianto elettrico interno (BT 220 Volt) è sottotraccia .- In sede di sopralluogo si è constatato il funzionamento dell'impianto e non si sono riscontrate manomissioni e/o modifiche visibili; le dotazioni, punti luce, interruttori e prese, sono sufficienti e distribuite su tutti i locali; il centralino salvavita, a 8 moduli, risulta installato come previsto dalle leggi e 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 lo stesso sia rispondente alle norme e alle leggi vigenti, come da dichiarazione della certificazione di conformità dell'impianto dell'elettricista, che il progettista e DD.L ha obbligo di depositare al Comune contestualmente al deposito della attestazione di abitabilità.-

L'appartamento è inoltre dotato di illuminazione esterna e di campanello al cancello d'ingresso, al piano strada;

La unità abitativa è dotata di impianto TV.-

Assenti impianti anti intrusione e condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale a condensazione, a gas metano, posta all'interno, interna ad un pensile della cucina.-

La caldaia murale in questione è una "Beretta" da 24 KW, e da essa partono le tubazioni di andata e ritorno del circuito primario, fino al collettore da cui si diramano ai singoli corpi scaldanti, formati dai tradizionali radiatori componibili a colonna ,in alluminio verniciati color



bianco, e completi di valvole, niples e tappi.- La gestione è a unica zona, comandata da cronotermostato.

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

In sede di sopralluogo si è rintracciato 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 dove sono annotati i controlli periodici e i parametri principali dell'impianto; tale documentazione risulta aggiornata come da verifica annotata il 13-07-2024.-

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 tetto.-

Sulla parte in prossimità dei fuochi della cucina non si è rilevato alcun foro, protetto da griglie, quello a cm. 30 dal soffitto per l'eventuale uscita dei vapori prodotti dalla cucina.-

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.- 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 fogna pubblica e/o privata come da autorizzato dall'Ufficio Urbanistico competente.-

## **5. Certificazione energetica**

Per l'unità abitativa non è stato possibile rinvenire l'Attestato di Prestazione Energetica; tale certificato potrà essere redatto, alla necessità, 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.

## **6. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:**



Il bene è libero da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le seguenti formalità:

**-ISCRIZIONE:** *ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario, a favore della*  
*1, per l'importo di €. 130.000,00 elevato ad €.*  
*260.000,00 per garanzia, di cui all'atto Notaio del 04-10-2004 Rep.*  
*N.26230/2542, iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 07-*  
*10-2004 n.ri 19972 e 4205.-*

- **TRASCRIZIONE** del verbale pignoramento immobili sui beni esecutati di cui alla nota n.1858 del 28-06-2023 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 20-07-2023 ai n.ri 12898 e 9908 c/o

- **TRASCRIZIONE** del verbale pignoramento immobili sui beni esecutati di cui alla nota n.78 del 10-01-2024 trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo ai n.ri 1590 e 1281

#### 7. 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.

#### 8. 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, a carico della massa, sarà valutato dall'Agenzia del Territorio nel momento della richiesta di cancellazione che sarà depositato all'Ufficio stesso, unitamente alla sentenza d'assegnazione del bene eseguito.-

#### 9. Identificazione catastale – identificazione nel pignoramento

##### Identificazione catastale

L'appartamento e il posto auto scoperto sono rappresentati al **Catasto Fabbricati del Comuni di ANGIARI:**

- foglio 73 - particella 468- sub. 18 – categoria A/3 - classe 4, consistenza 3,5 vani - rendita euro 244,03 (appartamento ed accluso resede esclusivo) – via della Vigna n. 6;
- foglio 73 - particella 468 - sub. 19 – categoria C/6 - consistenza 12 mq.- rendita euro 39,04 (posto auto scoperto)
- L'unità abitativa ed il garage hanno diritto sulla proprietà comune identificata dalla part.lla468 sub.ni 15 che è BCNC ai sub.18-24(già 17) e p.lla468 sub. 11 che è BCNC ai sub. 4-5-19-20.-

##### 9.1. Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

##### 9.2. Identificazione all'attualità

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Le schede planimetriche rappresentano fedelmente lo stato di progetto e lo stato realizzato.-

#### 10. Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è residenziale.-

#### 11. Conformità edilizia

L'accesso all'UFFICIO TECNICO URBANISTICO del Comune di ANGIARI, con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che l'unità residenziale oggetto della presente stima è stata edificata in virtù del Progetto approvato dalla Commissione



Edilizia del Comune di Anghiari nella seduta del 30-03-2001 e successivo P. di C. n. 49 rilasciato il 28-05-2005.-

-Nell'archivio del Comune di Anghiari non è stato possibile rintracciare l'agibilità; nel caso specifico, come da risposta del Tecnico del Comune: sicuramente fuori posto; visto l'entità dell'intervento che è suddiviso in innumerevoli fascicoli, sarà possibile, se esistente, rintracciarla solo con il riordino dell'archivio.-

Dai sopralluoghi all'immobile, di cui l'ultimo all'interno dell'appartamento, avvenuto il 30-07-2024 alla presenza della D.r [REDACTED] il CTU, ha rilevato la realizzazione di un piccolo w.c. al Piano sottotetto, eseguito in assenza di titolo autorizzativo; in sostanza sulla nicchia adiacente, facente parte del locale soffitta è stato realizzato, senza alcun intervento e modifica delle strutture e dei tramezzi un piccolo w.c. provvisto di water, bidet, lavabo, piatto doccia e lavatrice.-

Considerato che tale modifica, per mancanza delle altezze minime previste dal R.E. del Comune di Anghiari, non è sanabile si prevede il ripristino dello stato autorizzato con lo smontaggio dei pezzi quali il w.c., il bidet e la doccia, con contestuale detrazione dei costi dal prezzo di stima.-

Per quanto rilevato e premesso il C.T.U. conferma la conformità tra lo stato realizzato e lo stato di progetto di cui agli atti autorizzativi sopra richiamati.-

## 12. Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dalla famiglia dell'esecutata.-

## 13. Suddivisione in lotti

Nel caso specifico non possono essere formati lotti distinti per la vendita; il bene trattato è costituito da unico appartamento, per altro non divisibile.-

## 14. Stima

### 14.1. Criterio adottato



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% rispetto al valore di mercato calcolato con i principi ordinari di stima.

#### **14.2. 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:

- A) 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);
- B) 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.



### **14.3. Determinazione del valore di mercato**

Il Tecnico Estimatore, assunte le dovute informazioni, quindi comparando detto immobile, con 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:

**- €. 970,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa della unità residenziale in oggetto.-**

**-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**, dell'appartamento e del posto auto scoperto (C/6) 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  $\frac{1}{2}$  del loro spessore).-

**Le superfici accessorie** comprendono le *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box*. -(qui nello specifico, considerato che la u.i. dispone di solo posto auto scoperto di mq. 12, il Perito stabilisce un coeff. merc. di 0,25).-

**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.rampa		12,00			P.autoscop.
P.no primo	56.50			8,10	Abit.- terrazze
P.sottotetto			29,62		soffitta
P.sottotetto				7,42	terrazza tasca
<b>Totale</b>	<b>56,50</b>	<b>12,00</b>	<b>29,62</b>	<b>15,52</b>	

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 scoperto** \_\_\_\_\_ coeff. 0,25

**-cantina, vani tecnico** 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

**-Superfici esclusive - orti e giardini** coeff. 0,10 fino a 25 mq. - oltre 0,02

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 56,50 x 1,00 + mq. 12,00 x 0,25 + mq. 29,62 x 0,25 + 15,52 x 0,25 = mq. 70,78 =

= arr.to a **mq. 71,00 di SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE**

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

- Appartamento, posto auto scoperto: mq. 71,00 x €/mq. 970,00 = **C. 68.870,00**

#### 14.4. Determinazione aggiunte

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

#### 14.5. Determinazione detrazioni



1) smontaggio e trasporto a pubblica discarica dei pezzi speciali del piccolo w.c. (water, bidet, doccia) realizzato dal proprietario eseguito in un angolo/nicchia della soffitta per ripristino dello stato autorizzato; l'intervento prevede anche il rifacimento della pavimentazione e la chiusura dello scarico del water, in opera compreso la rimozione della porta

prima detrazione: ..... **€. 1.200,00 -**

2) Impermeabilizzazione, di riparazione, della terrazza del P.sottotetto, senza alcuna opera di smantellamento del pavimento, con guaina liquida (poliuretano elastico) a due mani con interposta rete di fibra di vetro, in opera compreso le opere di sigillatura e pulizia del pavimento esistente.....seconda detrazione ..... €. 1.150,00 -

Complessivamente la somma di dette detrazioni è di : **€ 2.350,00**

#### **15. Valore di mercato**

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte - detrazioni:

**€. 68.870,00 + 0 - € 2.350,00 = € 66.520,00**

#### **16. Valore ricercato**

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

€ 66.520,00 - 15% = € 56.542,00

Arrotondato a **Euro 56.550,00**.- In lettere Euro cinquantaseimilacinquecentocinquanta/00.-

#### **17. Valore quota pignorata**

Il **valore di stima ricercato**, è uguale al valore dei beni pignorati.-

#### **18. Unitarietà del lotto formato**

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

#### **19. RIEPILOGO**

Quota di piena proprietà su:

- Immobile residenziale, ubicato in Comune di ANGHIARI, via della Vigna n. 45/c, costituita da unità abitativa al piano primo con soffitta al P. sottotetto eposto auto



scoperto di proprietà ubicato sulla rampa di accesso ai locali del piano seminterrato, unitamente a tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

Superficie lorda: l'abitazione, composta da soggiorno-cucina, disimpegno notte, n.1 camere da letto, bagno misura mq. 56,50; la terrazze accessibili dalla abitazione misurano mq. 8,10; la soffitta, non abitabile misura mq. 29,62; la terrazza accessibile dalla soffitta misura mq. 7,42; il posto auto scoperto misura mq. 12,00.-

### **VALORE IMMOBILE € 56.550,00**

**Quanto citato è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comunedì ANGHIARI:**

**Comunedì ANGHIARI:**

- foglio 73 - particella 468- sub. 18 - categoria A/3 - classe 4, consistenza 3,5 vani - rendita euro 244,03 (appartamento ed accluso resede esclusivo) - via della Vigna n. 6;
- foglio 73 - particella 468 - sub. 19 - categoria C/6 - consistenza 12 mq.- rendita euro 39,04 (posto auto scoperto)
- L'unità abitativa ed il garage hanno diritto sulla proprietà comune identificata dalla part.lla 468 sub.ni 15 che è BCNC ai sub.18-24(già 17) e p.lla 468 sub. 11 che è BCNC ai sub. 4-5-19-20.-

Confini appartamento:

Il Perito

**Geometra VALENTINI Carlo**

