
LOTTO N°2

DESCRIZIONE SINTETICA - LOTTO N°2

Trattasi di una unità abitativa (un appartamento di civile abitazione), facente parte di un più ampio fabbricato ad uso residenziale. Nella realtà dei fatti il complesso immobiliare - di relativa recente costruzione - che è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi al Foglio di Mappa 6, Particella n°334, si compone di due distinti e separati corpi di fabbrica (seppur strutturalmente questi collegati tra loro). Se l'edificio ove si colloca l'unità abitativa in trattazione ha anche una destinazione d'uso commerciale/direzionale (oltre che residenziale), quello dove invece si colloca l'unità abitativa di nostro interesse è esclusivamente ad uso residenziale. Dunque lo stabile ove si colloca - al suo interno - l'alloggio di civile abitazione identificativo del "Lotto n°2", è ubicato nel Comune di Montevarchi (Ar), proprio nel centro abitato della cittadina di Montevarchi

(Ar), in via “Dei Bersaglieri” (ex viale A. Diaz), n°5 interno 2. (Vedi Allegato “2A1”).

Il suddetto stabile ad uso residenziale è tipologicamente un fabbricato “in linea” a carattere condominiale. Difatti nel “blocco”/corpo di fabbrica esclusivamente a carattere residenziale ove si colloca l’unità abitativa in questione, vi sono per “introdursi” dall’esterno ai vari quartieri d’abitazione, due accessi condominiali. Nello specifico quello relativo all’alloggio di civile abitazione di proprietà del signor

è quello identificato dal civico n°5, e catastalmente dal Sub. 4 della particella n°344. (Vedi Allegati “2A2”).

L’accesso condominiale al fabbricato che “serve” l’alloggio di civile abitazione di nostro interesse, complessivamente ne “serve” sei unità abitative. La condominialità si riferisce al disimpegno/ingresso allo stabile con l’ascensore e la scala d’accesso agli appartamenti tra cui quello in descrizione (il Sub. 4 della particella n°344 - B.C.N.C.), inoltre la condominialità si riferisce alla rampa e alla strada interna per l’accesso al garage seminterrato (il Sub. 40 e il Sub. 42 della particella n°344 - anch’essi B.C.N.C.). Ovviamente la condominialità è presente in forma pro-quota, anche sulle cose comuni per legge, uso, e consuetudine (come il tetto, le facciate, etc...etc..).

Lo stabile residenziale che “comprende” l’unità abitativa, da un punto di vista planimetrico risulta essere di forma geometrica rettangolare. Altimetricamente il fabbricato - nella sua interezza - si sviluppa fuori terra su quattro livelli, mentre un quinto livello (quello destinato ai garages e

alle cantine), è posto al livello seminterrato. L'alloggio di civile abitazione oggetto di descrizione è posto al piano rialzato, e risulta essere - entrati nello stabile dalla porta d'ingresso condominiale ed aver "salito" una sola breve rampa di scalini - quello posto sul lato destro dell'atrio/pianerottolo. L'unità abitativa, oltre all'alloggio vero e proprio posto al piano rialzato, comprende - al livello seminterrato - anche una cantina pertinenziale all'alloggio abitativo stesso. Da un punto di vista catastale l'unità abitativa (formata da alloggio + cantina), è identificata da un'unica unità immobiliare; ovvero dal Sub. 24 della solita particella n°344 - Foglio di Mappa 6 del Comune di Montevarchi.

L'edificio residenziale che include l'unità abitativa oggetto di stima consiste, da un punto di vista strutturale, in un edificio avente "telaio" in cemento armato (costituito da travi di fondazione, pilastri, cordoli, travi in elevazione, e quant'altro). Questa intelaiatura, costituita da elementi/componenti in cemento armato, è stata poi tamponata nelle pareti perimetrali dell'edificio e in quelle di separazione tra i vari alloggi. Detta tamponatura è stata realizzata con termo-blocchi (tipo Poroton), mentre i suoi orizzontamenti (cioè i solai interpiani e quello di copertura), sono in latero-cemento; costituiti da pignatte di laterizio e soletta portante in cemento armato. Esternamente lo stabile plurifamiliare è completamente intonacato nelle sue pareti esterne/perimetrali, ed anche tinteggiato (colore bianco).

L'unità abitativa oggetto della presente perizia anche internamente risulta essere intonacata, rifinita a "velo". Inoltre l'appartamento risulta

anche essere tinteggiato (a tempera comune), di colori chiari (compresi i soffitti piani dei suoi locali). Anche i termosifoni in alluminio presenti nell'alloggio sono tinteggiati colore bianco. I soffitti di tutte le stanze del quartiere d'abitazione sono piani/orizzontali, costituiti strutturalmente in latero-cemento; e come già detto intonacati e tinteggiati. Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati (normalmente in piastrelle di ceramica). Anche l'unica terrazza posta sul lato tergale dell'edificio è pavimentata in materiale ceramico.

La parete dell'angolo cottura dell'appartamento - fino all'altezza regolamentare prevista dalle norme igienico-sanitarie - risulta essere rivestita con piastrelle di ceramica avente colore chiaro. Le porte interne dell'alloggio sono in legno, di colore legno chiaro. Queste porte interne sono del tipo tamburato, normalmente ad anta unica. Per quanto riguarda poi tutti gli infissi esterni (cioè le finestre e/o porte/finestre), la loro struttura - o telaio costitutivo - è in alluminio di colore bianco, ed hanno la porzione vetrata costituita da doppio vetro, con "camera" interna interposta tra i loro due vetri. Esternamente il sistema d'oscuramento degli infissi esterni dell'appartamento, è realizzato con avvolgibili in p.v.c., colore grigio chiaro. La rampa carrabile che conduce al piano seminterrato ove è presente il locale accessorio adibito a cantina, è pavimentata con mattonelle/lastre rigate antiscivolo in cemento, mentre il percorso carrabile interno è in cemento liscio.

Da un punto di vista distributivo, entrando dalla porta d'ingresso privata nell'alloggio di civile abitazione disposto al piano rialzato, si entra in un

unico ambito della “zona giorno”; questo locale è adibito a soggiorno-cucina. Da questo locale - tramite una porta di passaggio - si accede ad un piccolo disimpegno. Il suddetto disimpegno “distribuisce” ai due locali che si possono definire della “zona notte”. Difatti dal disimpegno si può accedere ad un piccolo locale adibito a ripostiglio, così come all’unica camera presente, e al bagno stesso dell’alloggio. La camera - tramite una porta finestra - permette l’accesso in maniera diretta alla terrazza esclusiva che è posta sul lato tergale dell’edificio (la facciata rivolta/esposta a Sud/Est).

Passando poi a descrivere il locale adibito a cantina posto al piano seminterrato, facente parte dell’unità abitativa in descrizione, a questo si giunge scendendo una rampa carrabile interposta tra i due corpi di fabbrica che individuano entrambi lo stabile identificato catastalmente dalla particella n°344. Una volta scesa la rampa condominiale - svoltando a sinistra - la cantina afferente all’alloggio risulta essere il primo locale presente sul lato destro del “corridoio/percorso” carrabile ad uso comune. Questo locale risulta essere di forma rettangolare, con le pareti intonacate e tinteggiate, ed il pavimento in cemento “liscio”.

Volendo riepilogare, i locali che compongono l’unità abitativa, quelli posti al piano rialzato, sono: un locale adibito a soggiorno-cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed una camera con terrazza. L’alloggio di civile abitazione si “arricchisce” inoltre - al piano seminterrato - di un locale adibito a cantina, al quale si accede da rampa e corridoio a comune.

L'unità abitativa in trattazione è dunque composta dai locali avanti descritti; con l'alloggio vero e proprio posto al piano rialzato, ed un locale accessorio adibito a cantina al piano seminterrato.

L'alloggio abitabile - quello posto al piano rialzato dello stabile plurifamiliare condominiale - da un punto di vista superficiale, ha una superficie netta effettivamente abitabile (escluso quindi muri interni, divisori, sguinci, etc.) pari a circa mq. 41, oltre ad una terrazza di circa mq. 7,5. Al piano seminterrato, il locale adibito a cantina, risulta essere pari a circa mq. 23,2. L'altezza interna dei locali del piano rialzato è pari a mt. 2,70, mentre quella del locale del piano seminterrato mt. 2,4.

L'unità abitativa è priva di qualsiasi resede esterno, sia di tipo esclusivo che condominiale. L'alloggio è dotato di impianto termico autonomo, con caldaia posizionata internamente, ed alimentata a gas metano. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria per l'appartamento. Sono presenti anche due split posti alti a parete, per il raffrescamento estivo; uno è posizionato nel soggiorno-cucina, e l'altro nella camera. (Vedi Allegati "2F1", "2F2", "2F3").

CONSISTENZA DELL'UNITA' ABITATIVA IDENTIFICATIVA DEL
"LOTTO N°2"

L'unità abitativa che identifica e corrisponde al così detto "Lotto n°2", ha una consistenza catastale di 3,5 vani. Da un punto di vista superficiale l'alloggio di civile abitazione - che presenta tutti i suoi locali abitabili al piano rialzato dello stabile plurifamiliare di tipo condominiale - ha una superficie netta effettivamente abitabile (escluso quindi muri interni,

divisori, sguinci, etc.) pari a circa mq. 41, oltre ad una terrazza di circa mq. 7,5. Al piano seminterrato, il locale adibito a cantina, risulta essere pari a circa mq. 23,2. L'unità abitativa è priva di qualsiasi resede esterno, sia di tipo esclusivo che condominiale. (Vedi Allegati "2A2").

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL "LOTTO N°2"

L'unità abitativa nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Anche gli impianti tecnologici presenti risultano funzionanti e adeguati alle vigenti normative in materia. (Vedi Allegati "2F1", "2F2", "2F3").

ONERI CONDOMINIALI - "LOTTO N°2"

Il perito estimatore ha verificato che lo stabile plurifamiliare di tipo condominiale è dotato di un proprio regolamento di condominio, con un proprio amministratore di condominio, e che le spese comuni vengono ripartite tra i vari condomini sulla base delle così dette Tabelle Millesimali. L'amministratore di condominio del fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, è il geometra Mannino Piero. Le spese che l'unità abitativa che identifica il "Lotto n°2" deve normalmente "sostenere" annualmente, corrispondono a circa 550 €. Attualmente l'alloggio risulta essere insolvente - verso il condominio - per il biennio 2019-2020, e questo per una cifra pari a circa 1.000 €. (Vedi Allegato "2E").

INDIVIDUAZIONE CATASTALE - "LOTTO N°2"

L'unità abitativa che identifica e corrisponde al "Lotto n°2", da un punto di vista catastale risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi (Ar).

L'unità immobiliare - facente parte di un più ampio stabile ad uso residenziale identificato dalla particella n°344 riportata al Foglio di Mappa 6 del Comune di Montevarchi - si colloca al livello rialzato (con l'alloggio di civile abitazione vero e proprio) e a livello seminterrato (con un locale accessorio adibito a sua cantina pertinenziale). Nello specifico l'unità immobiliare che identifica catastalmente l'unità abitativa rappresentativa del "Lotto n°2", è il Sub. 24 della già menzionata particella n°344 - al Foglio di Mappa 6 del Comune di Montevarchi (Catasto Fabbricati). Dunque l'unità immobiliare/catastale interessata è unica. Volendo riepilogare per esteso l'identificazione catastale dell'unità immobiliare/abitativa, questa risulta così distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Montevarchi, Foglio di Mappa 6.

- Particella n°344 - Sub. 24 - Categoria A/3 - Classe 5 - Consistenza 3,5 vani - Superficie Catastale Totale 60 mq. - Rendita € 334,41.

L'unità abitativa è ubicata nel Comune di Montevarchi (Ar), proprio nella cittadina di Montevarchi capoluogo, via Dei Bersaglieri n°5 (interno 2). L'appartamento abitabile è disposto al piano rialzato, mentre la sua pertinente cantina è disposta al piano seminterrato. (Vedi Allegati "2A1", "2A2", "2A3", "2A4", "2A5", "2A6").

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA - "LOTTO N°2"

L'area dove si colloca la palazzina plurifamiliare ad uso residenziale - di tipo condominiale - che include al suo interno l'unità abitativa identificativa del "Lotto n°2", si "classifica" da un punto di vista urbanistico come un'area urbana/urbanizzata; facente parte del centro abitato della cittadina di Montevarchi (Ar). Difatti - come già detto precedentemente - l'unità abitativa oggetto di descrizione è ubicata in Montevarchi capoluogo, via "Dei Bersaglieri" n°5.

Per quanto riguarda l'utilizzazione, da un punto di vista urbanistico dell'area ove insiste la palazzina che "comprende" l'unità abitativa identificativa del "Lotto n°2", questa - secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico di pianificazione comunale - ricade in zona denominata (T3); ovvero facente parte del "Tessuto generato dal disegno del PRG del 1924 e dall'espansione del secondo dopoguerra". Ai sensi del D.M.1.444/68 questo "tessuto urbano" definito come (T3), è considerato/equiparato alla zona territoriale omogenea di tipo "B". In quest'area la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Per quanto riguarda poi i tipi d'interventi edilizi ammessi sullo stabile plurifamiliare a destinazione residenziale, ci si dovrà riferire a quanto consentito fino alla tipologia (Re1) prevista dalle (N.T.A.) Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Montevarchi. Gli interventi edilizi ammessi in questa "categoria" arriveranno fino alla ristrutturazione edilizia di tipo "1" prevista dalle norme del Comune di Montevarchi, incluso la realizzazione di alcune opere di tipo

pertinenziale. Il tutto così come è meglio dettagliato e specificato nell'estratto delle norme tecniche (N.T.A.) riferite all'edificio in esame. Vedi estratto cartografico e normativo delle N.T.A. relative all'area interessata, che si allega tra gli allegati a corredo della presente perizia tecnica/estimativa. (Vedi Allegati "2B1", "2B2", "2B3").

STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' ABITATIVA IDENTIFICATIVA DEL
"LOTTO N°2"

L'unità abitativa identificativa del "Lotto n°2", non risulta essere occupata dal suo proprietario (il signor _____), ma risulta essere affittata - con regolare contratto di locazione registrato - a terze persone. Per la precisione, l'unità abitativa - completamente arredata - risulta essere locata al signor _____, che ne è il così detto "conduttore". Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Montevarchi (Ar) in data 21/12/2017, al numero 2.409, Serie 3T. La durata del contratto di locazione è stata pattuita per quattro anni, dal 1/01/2018 al 21/12/2021, con intenzione - alla scadenza del termine - di rinnovare per lo stesso periodo di tempo (fatto salvo quanto previsto per legge). Il canone di locazione è stato stabilito € 300 (Trecento/00 Euro) per i primi 20 canoni mensili anticipati, e nei successivi (a partire dal 21° canone) il canone di locazione passerà ad essere di € 400 (Quattrocento/00 Euro). Quindi attualmente il canone di locazione è pari ad € 400. A carico del conduttore è stata stabilita la somma di € 20 (Venti/00 Euro) mensili per le spese condominiali. Quindi

riepilogando, si evince che l'unità abitativa risulta essere attualmente regolarmente occupata da terze persone. (Vedi Allegato "2C").

PROVENIENZA DELL'UNITA' ABITATIVA CHE CORRISPONDE ED IDENTIFICA IL "LOTTO N°2"

L'unità abitativa che identifica e corrisponde al così detto "Lotto n°2", è entrata nel possesso esclusivo dell'attuale pieno proprietario (il signor _____, tramite acquisto con atto notarile di "Compravendita".

Il suddetto atto notarile di "Compravendita" fu stipulato a Montevarchi (Ar) in data 4/02/2011, dal Notaio Dott. Roberto Pisapia (Rep. n°55.390 - Racc. n°26.284). Successivamente l'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 8/02/2011 al n°1.501 del Registro Particolare, e n°2.121 del Registro Generale. Lo stesso atto notarile di "Compravendita" è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Montevarchi (Ar) in data 7/02/2011 al n°280. (Vedi Allegato "2D").

TITOLARITA' DELL'UNITA' ABITATIVA IDENTIFICATIVA DEL "LOTTO N°2"

L'unità immobiliare/abitativa - così come fu all'epoca del suo acquisto - risulta essere attualmente posseduta/intestata nella sua piena proprietà ed interezza, al signor _____.

ATTI ABILITATIVI PREGRESSI CHE HANNO INTERESSATO L'UNITA'
ABITATIVA IDENTIFICATA DAL "LOTTO N°2"

Il fabbricato di tipo residenziale - a carattere condominiale - all'interno del quale si colloca l'unità abitativa oggetto di descrizione (il "Lotto n°2"), è ubicato nel centro abitato di Montevarchi (Ar), via "Dei Bersaglieri" n°5. Catastralmente questo palazzo è identificato al Foglio di Mappa 6 del Comune di Montevarchi, dalla particella n°344. A seguito di ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Montevarchi, sono riscontrate - in riferimento allo stabile sopra menzionato - le seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Recupero Attuativo presentato in data 1/07/2004 , Prot. n°22.891, contenente gli elementi progettuali degli interventi.
- Delibera Consiglio Comunale n°84 del 14/09/2005 per l'approvazione definitiva del Piano di Recupero.
- D.I.A. Prot. n°32.794 del 6/09/2005 per installazione cantiere e demolizione volumetrie esistenti.
- Permesso a Costruire n°22 del 7/04/2006. Domanda presentata in data 11/10/2005 con Prot. n°37.293. Domanda tesa ad ottenere il Permesso a Costruire relativo a: "Intervento di ristrutturazione urbanistica in area di trasformazione "Bersaglieri" AR5 per realizzazione di un edificio residenziale, direzionale/commerciale e opere di urbanizzazione primaria.

Ubicazione: Viale Armando Diaz, 87 - Montevarchi (Ar). (Vedi Allegato "2G1").

- Permesso a Costruire n°21 del 20/03/2008 a Variante del P.C. n°22 del 7/04/2006. Domanda presentata in data 09/08/2007 con Prot. 30.453. (Vedi Allegati “2G2”, “2G3”).
- Certificazione di Abitabilità dichiarata in data 3/04/2008 con Prot. n°14.021. Ma resa valida soltanto dopo il deposito con Prot. n°39.197 del 5/12/2012 inerente la certificazione attestante l’esecuzione finale delle opere di urbanizzazione primarie previste dal piano attuativo convenzionato, nonché dal progetto approvato per lavori extra comparto. (Vedi Allegato “2G4”).
- A.P.E. depositato presso il Comune di Montevarchi in data 2/02/2011 con Prot. n°3.733 ed inviato alla Regione Toscana tramite posta certificata in data 2/02/2011. (Vedi Allegato “2G5”).

Dovendo poi indicare se sussiste o meno la conformità urbanistica dell’unità abitativa in trattazione, il tecnico estimatore afferma di avere riscontrato nel rapporto tra lo stato “reale/esistente” visionato in fase di sopralluogo, e quanto invece risulta rappresentato graficamente nei progetti pregressi relativi agli ultimi (o ulteriormente anteriori) titoli abilitativi rilasciati, minimali difformità distributive interne. Le suddette “incongruenze” potranno tuttavia essere tutte sanate tramite procedura ordinaria di sanatoria. Analogamente, così come sono presenti alcune difformità/incongruenze a livello urbanistico/edilizio (verificabili nel raffronto tra lo stato esistente/reale e quanto graficamente rappresentato nei progetti allegati ai titoli abilitativi avanti citati depositati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Montevarchi), le stesse (o altre) “divergenze”, sono riscontrabile anche a livello catastale. Non si può così dire che vi

sia una perfetta corrispondenza grafica tra quanto graficamente rappresentato a livello catastale e la situazione “reale/effettiva” riscontrata sul posto. Anche sotto questo aspetto - quello catastale - si potrà però procedere alla “correzione” della scheda planimetrica (presente in Catasto) tramite ripresentazione grafica dell’unità abitativa/immobiliare con procedura/modello Docfa.

VALORE DI MERCATO DEL MOBILIO E DEI COMPLEMENTI
D'ARREDO PRESENTI ALL'INTERNO DELL'UNITA' ABITATIVA
IDENTIFICATIVA DEL “LOTTO N°2”

Il perito estimatore, in riferimento agli “elementi” quali sono i mobili e i complementi d’arredo presenti all’interno dell’unità abitativa identificativa del “Lotto n°2”, ha già provveduto - in maniera distinta - alla loro elencazione e valutazione commerciale. (Vedi Allegato “2H”). Il valore di mercato del mobilio e dei relativi complementi d’arredo presenti all’interno dell’unità abitativa, è pari a € 800 (Ottocento Euro).

L’esperto specifica che questi beni “mobili” sono nella loro interezza, di proprietà del signor Va inoltre detto che risultando questi mobili ed elementi d’arredo specificatamente “integrati” e “adattati” ai vari locali dell’alloggio di civile abitazione in questione (quali la cucina e la camera); nel caso di trasferimento dell’unità abitativa, non ne verranno dalla stessa ne’ disgiunti ne’ separati.

Quindi da un punto di vista estimativo/commerciale - in fase di valutazione del cespite identificato come “Lotto n°2” - all’alloggio di civile abitazione (inteso questo come bene immobile), il loro valore gli dovrà

essere sommato. In altri termini il Valore commerciale del “Lotto n°2” comprenderà oltre al valore della “semplice” unità abitativa, anche quello corrispondente a quello dell’arredamento che è presente al suo interno. (Il tutto per quanto elencato nell’Allegato “2H”)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL “LOTTO N°2”

L’esperto, al fine della determinazione del valore di mercato dell’unità abitativa in questione, identificativa del “Lotto n°2”, ritiene che il criterio di stima più appropriato per la sua valutazione sia quello sintetico comparativo.

Questo metodo di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione (l’unità abitativa), con altri beni immobiliari aventi caratteristiche simili ed ubicati nella medesima zona (nel Comune di Montevarchi (Ar) - Montevarchi capoluogo); assumendo quale termine di confronto il parametro tecnico consistente nel metro quadrato della superficie netta (ovvero escluso muri, vani porta, vani scale, etc.).

Il procedimento consisterà prima nel determinare il più probabile valore di mercato dell’immobile (l’unità abitativa identificata come un “Lotto n°2”), considerato nelle sue condizioni di ordinarietà; per poi eseguire le eventuali aggiunte o detrazioni “economico/estimative” al fine di riportare il valore dell’immobile stesso nelle reali condizioni in cui questo si viene a trovare al momento della valutazione. Il valore al metro quadrato (al mq.) della superficie netta che compone l’abitazione, si distinguerà sulla base dell’utilizzazione e della destinazione dei locali e degli spazi/superfici che lo costituiscono.

Si considererà pertanto come superficie netta abitabile, quella riferita ai “locali abitabili” (quella dell’appartamento vero e proprio disposto al

piano rialzato); come superficie netta accessoria quella riferita ai “locali accessori” (quella riferita al locale adibito a cantina presente al piano seminterrato); mentre distintamente a sé si considererà anche la superficie netta riferita alla “terrazza” posta lato tergale dell’alloggio di civile abitazione.

Ovviamente nella determinazione del valore unitario al metro quadrato (al mq.) delle superfici nette calpestabili, si terranno in dovuta considerazione anche altri ulteriori parametri, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare/abitativa oggetto di stima. Tra queste peculiarità si possono annoverare la tipologia edilizia di tipo “plurifamiliare” del fabbricato, la sua destinazione d’uso di tipo residenziale, l’essere dotato di riscaldamento autonomo con propria caldaia atta anche alla produzione dell’acqua calda sanitaria, l’avere caratteristiche di condominialità, la distribuzione interna dei locali del quartiere stesso, l’essere privo di qualsiasi tipo di resede. Inoltre - sempre in riferimento all’unità abitativa interessata - vanno tenute in debita considerazione anche le finiture interne/esterne presenti, lo stato di consistenza, la relativamente recente epoca di costruzione dell’immobile; così come tante altre specificità/particolarità. Tutte queste peculiarità sono proprie dell’unità abitativa interessata dalla presente stima, e contribuiscono a determinare nel loro insieme la sua valutazione commerciale.

Tenute quindi in debita considerazione l’interezza delle caratteristiche dell’unità abitativa e il suo stato generale di conservazione/manutenzione; il valore al mq. per la superficie netta da applicarsi a quella riferibile ai “locali abitabili” del piano rialzato, questa si definisce pari a € 1.650 (Milleseicentocinquanta Euro). Il valore al mq.

per la superficie netta da applicarsi alla superficie del “locale accessorio” (ovvero alla cantina del piano seminterrato), questo si definisce pari a € 900 (Novecento Euro). Il valore al mq. della superficie netta della “terrazza” del quartiere d’abitazione, si considera invece pari a € 600 € (Seicento Euro).

La superficie netta complessiva dell’appartamento (dei così detti “locali abitabili”), risulta essere pari a circa mq. 41,0; quella del “locale accessorio” (la cantina), è pari a circa mq. 23,2.; quella invece relativa alla superficie netta della “terrazza” risulta essere pari a circa mq. 7,5.

Al momento in cui si esprime il valore economico per parametro unitario di superficie netta, risulta ovviamente incluso nella sua determinazione complessiva, quanto ne deriva commercialmente/estimativamente anche dalla consistenza e dalle caratteristiche di quei beni condominiali di cui l’unità abitativa certamente in quota parte si compone e si “arricchisce”, senza però che questi beni a carattere “comune” possano essere valutabili separatamente ed autonomamente.

Riepilogando, si afferma quindi che:

- Il valore al mq. della superficie netta - da applicarsi alla superficie dei “**locali abitabili**” (presenti al piano rialzato) - è pari a 1.650 €;
- Il valore al mq. della superficie netta - da applicarsi alla superficie del “**locale accessorio**” dell’appartamento (la cantina presente al piano terreno) - è pari a 900 €.
- Il valore al mq. della superficie netta - da applicarsi alla superficie della “**terrazza**” dell’appartamento - è pari a 600 €;

La superficie netta complessiva dei “locali abitabili” che compongono l’appartamento (disposto al piano rialzato del fabbricato plurifamiliare in via “Dei Bersaglieri” n°5), risulta pari a mq. 41,0; quella netta del “locale

accessorio” al livello seminterrato mq. 23,2; quella della “terrazza” dell’appartamento mq. 7,5.

Pertanto, il valore complessivo dell’unità abitativa identificabile come “Lotto n°1”, riportato all’Ordinarietà, si calcolerà nella seguente maniera:

- **Locali abitabili** (tutti quelli del piano primo)
mq. 41,00 x €/mq. 1.650 = € 67.650
- **Locali accessori** (la cantina del piano terreno)
mq. 23,20 x €/mq. 900 = € 20.880
- **Terrazza**
mq. 7,50 x €/mq. 600 = € 4.500

SOMMANO € 93.030

DETERMINAZIONE EVENTUALI AGGIUNTE

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al “Valore Ordinario”.

DETERMINAZIONE EVENTUALI DETRAZIONI

Nella valutazione dell’immobile (ovvero dell’unità abitativa) andrà messa in conto quale riduzione del valore di mercato “Ordinario”, l’onere condominiale insoluto pari a € 1.000.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

Il più probabile Valore Attuale - del bene immobile considerato ed identificativo del “Lotto n°2” - è determinato da quanto precedentemente detto, ovvero:

Valore Attuale = Valore Ordinario + Aggiunte - Detrazioni

In cifre:

€ 93.030 + € 0 - € 1.000 = € 92.030

Il valore attuale complessivo del "Lotto n°2" corrisponderà ad un valore - pari a **€ 92.030** (Novantaduemilatrenta Euro).

CONSIDERANDO POI COME PARTE INTEGRANTE DEL VALORE DEL LOTTO N°2 ANCHE IL MOBILIO E I COMPLEMENTI D'ARREDO PRESENTI ALL'INTERNO DELL'UNITA' ABITATIVA, IL VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEL LOTTO N°2 RISULTERA' ESSERE PARI A:

€ 92.030 + € 800 = € 92.830

VALORE TOTALE DEL LOTTO N°2 = € 92.830