

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

Riepilogo

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 89/2024

Formano oggetto di stima i beni di cui alla nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili RP 6923 del 22/05/2024 censiti:

CATASTO FABBRICATI Comune di Terranuova B.ni

- foglio 41 P.Ila 171 sub. 10 cat A/3
- foglio 41 P.Ila 171 sub. 1 cat C/6

Descrizione dell'immobile

L'edificio, in cui si trova il bene oggetto di perizia si trova all'interno di un edificio condominiale costruito dall'Istituto autonomo delle case popolari di Arezzo su progetto dall'Ing. Cardarelli con rilascio del Comune di Terranuova Bracciolini nr 82 del 21/12/1964 e riconosciuta catastalmente foglio 41 P.Ila 171 (allegato 1).

L'edificio condominiale è composto dal piano terra adibito a rimesse a cui si accede dalla unica scala condominiale senza ascensore e dall'esterno da area comune, da un piano primo con due unità abitative, un piano secondo con due unità abitative ed un piano terzo con l'appartamento oggetto di stima. All'edificio si accede tramite un cancello pedonale che si affaccia su Via Tevere che permette di accedere ad un'area comune recintata che circonda l'intero edificio.

Esternamente l'immobile è intonacato, a meno di una fascia a piano terra di circa 150 cm in mattoncini faccia vista che circonda l'intero palazzo, in uno stato fatiscente con parti di intonaco mancate e necessita di manutenzione. Il manto di copertura del tetto in marsigliesi necessita di manutenzione. Nella facciata principale e retro sono presenti delle terrazze ad uso privato con balaustre filiformi in ferro in forte stato di degrado. Il portone di ingresso all'immobile in legno ed aggetta sulla scala a cui si accede dopo aver salito 5 gradini rispetto al piano di campagna o piano terra, della scala condominiale tramite un disimpegno a comune si può accedere alle varie cantine/rimesse al piano terra o salire agli appartamenti ai piani superiori. Non esiste un condominio di fatto e quindi eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Il bene oggetto di perizia è sito nel Comune di Terranuova Bracciolini all'indirizzo: Via Tevere, 4, 52028 Terranuova Bracciolini (AR) (geolocalizzata Google Maps 43.549347797545565, 11.58792824494184) è composta da un appartamento al piano terzo, a cui si accede dall'unica scala condominiale ed una rimessa a piano terra, a cui si accede dalla stessa scala condominiale e da un marciapiede in area comune.

L'abitazione, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'esecutata è riconosciuta catastalmente foglio 41 P.Ila 171 sub. 10 cat A/3 (allegato 2-3) è al piano terzo con un'altezza interna di 300 cm ed è composta da:

ingresso, a cui si accede con portone blindato di tipo economico, che funge anche da disimpegno senza finestre

una cucina abitabile che funge anche da zona pranzo da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul retro dell'edificio

un soggiorno da cui si può accedere tramite un finestrone alla terrazza che aggetta sul fronte dell'edificio che affaccia su Via Tevere

una cameretta da letto con finestrone e terrazzo su retro dell'edificio e armadio guardaroba senza porta

una camera da letto matrimoniale con finestrone e terrazza sul fronte dell'edificio

un bagno con finestrella a vasistas con doccia chiusa, bidet, wc e lavandino, dallo stesso, tramite una porticina, si può accedere al sotto tetto allo stato grezzo del lato a Est dell'immobile che viene usato come lavanderia temporanea

un ripostiglio con finestrella a vasistas

La pavimentazione è in ceramica e parquet economici. Gli infissi interni sono di tipo economico e le finestre esterne sono in legno con vetro doppio e guarnizione semplice.

L'appartamento è completamente arredato. L'appartamento è provvisto degli impianti ordinari ed attivi ed è apparso versare in condizioni di conservazione normali.

L'appartamento è riscaldato con due stufe a biomasse ed una pompa di calore invertibile. I contabilizzatori delle utenze sono ben riconoscibili e si trovano nel vano scala condominiale.

La rimessa a piano terreno, per la quota di 1/1 della piena proprietà [REDACTED] è riconosciuta catastalmente foglio 41 P.Ila 171 sub. 1 cat C/6 (allegato 4-5) è composta da:

una piccola cantina, a cui si accede dal corridoio interno, ad uso rimessa materiali, con porta in legno con chiave e una piccola finestra che dà su fronte dell'edificio

un locale rimessa, attualmente adibito a taverna, con piccolo bagno e cucina, a cui si accede sia dal corridoio interno che dall'esterno.

Entrambi hanno un'altezza interna di 190 cm, sono provvisti degli impianti base ed attivi e versano in condizioni di conservazione mediocri.

Fanno parte del bene come citato nell'atto di provenienza rep. nr. 1895 racc. nr. 436 del 21.03.2002 come cito "e comprende i relativi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive ove esistenti; nonché le relative proporzionali quote di comproprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile."

Nella determinazione del valore di stima, ho proceduto al calcolo della superficie dell'immobile: Superficie virtuale 108,35 Mq (per il calcolo della superficie virtuale si è preso la superficie lorda del residenziale e il 50% della superficie accessoria della rimessa). Calcolo del valore mq. $108,35 \times 960,00 \text{ €/mq}$ il più probabile valore di mercato per la piena proprietà, libero nella disponibilità, privo di vincoli e ipoteche di € 104.016,00 per la quota di 1/1 della piena proprietà. Il valore di mercato stimato è ridotto in ragione della assenza, nella vendita, di garanzia per vizi, accertata la presenza di abusi edilizi sanabili, con l'applicazione di una sanzione determinata ai sensi dell'art. 209 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 e ai sensi dell'art 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tale procedura, tuttavia, produce gli effetti di legittimazione delle opere oggetto di applicazione di sanzione, quindi il valore decurtato dalle spese € 104.016,00 – € 9.500,00 = € 94.516,00 valore detratte le spese. Per il calcolo si prevede di optare per una correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), quindi al valore detratte le spese si decurta il 15% di € 94.516,00 che equivale a € 14.177,40 il valore di vendita coattiva per la quota, pignorata, di 1/1 della piena proprietà, è di € 94.516,00 - € 14.177,40 = € 80.338,60 che si può arrotondare, valore di mercato per la quota di 1/1 della piena proprietà **€ 80.500,00**

