

TRIBUNALE DI TARANTO

-----omissis-----



%%%%%%%%%

LOTTO N. 1

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala E, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 4 scala E. Confina con vano scala E, via Buonarroti, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 4 stessa ditta e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala E, con via Buonarroti, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 4 e con giardino

condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala E. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al primo piano e vi si accede dalla scala E in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala

condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al primo piano, porta a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno (Foto n.5), cucina (Foto n.6), disimpegno, un bagno (Foto n.7) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.8), un ripostiglio e due balconi (Foto n.9 e n.10).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 93 mq, la superficie utile interna è 80 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 34 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il balcone con affaccio su via XXV Luglio è delimitato da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm; il secondo balcone è delimitato da muro in cemento e ringhiera metallica; i parapetti in cemento necessitano di pitturazione.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30

cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U.

che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a

riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere

all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel

centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebello, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 93 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 34 mq

con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (93 + 34 \times 50\%) \times 1.100,00 = 121.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 400,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.600,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.600,00 / 0,03) = 120.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (121.000,00 + 120.000,00) / 2 = 120.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala E, via Buonarroti, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 4 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 120.500,00 euro

(euro centoventimilacinquecento/00)

LOTTO N. 2

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala E, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 3 scala E. Confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamenti subalterno catastale 3 e subalterno 10 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamenti subalterno catastale 3 e subalterno 10 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori,

posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala E. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al primo piano e vi si accede dalla scala E in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta

in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

L'immobile è al primo piano, porta a destra salendo le scale del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.11), cucina (Foto n.12), disimpegno, un bagno (Foto n.13) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.14), un ripostiglio e due balconi (Foto n.15 e n.16).

La superficie lorda dell'appartamento è di 89 mq, la superficie utile interna è 77 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 25 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

I balconi sono delimitati entrambi da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm, necessitano di pitturazione. Un balcone si affaccia via XXV Luglio e l'altro su giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I

muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel

disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati

con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione

termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di

progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando

un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebello, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 89 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 25 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (89 + 25 \times 50\%) \times 1.100,00 = 111.650,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 375,00, si ottiene un reddito annuo lordo di

4.500,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.375,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.375,00 / 0,03) = 112.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (111.650,00 + 112.500,00) / 2 = 112.075,00 \text{ Euro}$$

arrotondati a Euro 112.000,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamenti subalterno catastale 3 e subalterno 10 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 112.000,00 euro

(euro centododicimila/00)

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala E, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 6, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala E. Confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 5 di altra ditta, con appartamento subalterno catastale 12 stessa ditta e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, secondo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 6, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 5, con appartamento subalterno catastale 12 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da

via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala E. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al secondo piano e vi si accede dalla scala E in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con

accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al secondo piano, porta a destra salendo le scale del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.17), cucina (Foto n.18), disimpegno, un bagno (Foto n.19) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.20), un ripostiglio e due balconi (Foto n.21 e n.22).

La superficie lorda dell'appartamento è di 89 mq, la superficie utile interna è 77 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 23 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,89 mt.

I balconi sono delimitati entrambi da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm, necessitano di pitturazione. Un balcone si affaccia su via XXV Luglio e l'altro su giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I

muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel

disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati

con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione

termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di

progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli

appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate per il Comune di Montebello, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 89 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 23 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (89 + 23 \times 50\%) \times 1.050,00 = 105.525,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = \\ = (105.525,00 + 105.000,00) / 2 = 105.262,50 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **105.200,00 Euro.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala E, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 6, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala E, e vano scala D, con via XXV Luglio, con appartamento subalterno catastale 5, con appartamento subalterno catastale 12 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 105.200,00 euro
(euro centocinquemiladuecento/00)

LOTTO N. 4

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala D, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 9, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 1 scala D. Confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 8 e subalterno 15 entrambi di atra ditta e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 9, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 8 e subalterno 15 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via

Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala D. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano rialzato e vi si accede dalla scala D in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso

di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano rialzato, porta a destra salendo la prima rampa di scale nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.23), cucina (Foto n.24), disimpegno, un bagno (Foto n.25) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.26), ripostiglio, oltre a due terrazzi di pertinenza recintati (Foto n.27 e n.28).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 103 mq, la superficie utile interna è 91 mq circa, oltre a terrazzo e cortile esterno di pertinenza per complessivi 44 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il terrazzo prospiciente il giardino condominiale si sviluppa su due livelli, estesi complessivamente circa 32 mq, collegati da tre gradini, la parte più alta è coperta ed è delimitata da ringhiera metallica, mentre la restante zona esterna è scoperta; il terrazzo è interamente pavimentato in gres. Il cortile sul retro dell'appartamento rispetto all'ingresso è sottoposto rispetto al livello interno dell'abitazione di circa 80 cm, è raggiungibile tramite scala posizionata in corrispondenza della porta finestra nella camera da

letto n.1; il cortile ha una superficie pari a 12 mq circa ed è pavimentato in gres. Entrambi i cortili sono interamente recintati con muro intonacato.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo; presentano rigonfiamenti e lesioni. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio. I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; il terrazzo e il cortile sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo,

vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, box doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia

in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La

conneessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità

parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/201.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Montebiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (terrazzo e cortile) con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato e del 25% per il cortile scoperto. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili

di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 103 mq e l'area esterna complessiva pari a 44 mq con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato (32 mq) e del 25% per il cortile scoperto (12 mq), si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (103 + 32 \times 50\% + 12 \times 25\%) \times 1.100,00 = 134.200,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 450,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (134.200,00 + 135.000,00) / 2 = 134.600,00 \text{ Euro.}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi

(TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 9, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 8 e subalterno 15 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 134.600,00 euro

(euro centotrentaquattromilaseicento/00)

LOTTO N. 5

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala D, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 10, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 4 scala D. Confina con vano scala D, con via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 4 e subalterno 11.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano primo, distinto in

Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 10, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 4 e subalterno 11.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala D. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di

energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano primo e vi si accede dalla scala D in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano primo, porta a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.29), cucina (Foto n.30), disimpegno, un bagno (Foto n.31) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.32) e due balconi (Foto n.33 e n.34).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 80 mq, la superficie utile interna è 69 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 15 mq. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,87 mt.

I balconi sono delimitati entrambi da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm, necessitano di pitturazione.

Il wc di servizio ha accesso dalla camera da letto matrimoniale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed

estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato nel disimpegno; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e

controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e

successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto

l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e

quanto occorrente per l'agibilità mancante. Pertanto, considerata la superficie lorda di 80 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 15 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (80 + 15 \times 50\%) \times 1.100,00 = 96.250,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 325,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.900,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.925,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (2.925,00 / 0,03) = 97.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (96.250,00 + 97.500,00) / 2 = 96.875,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a Euro 96.800,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 10, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina

con vano scala D, con via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 4 e subalterno 11.

Valore di mercato: 96.800,00 euro

(euro novantaseimilaottocento/00)

LOTTO N. 6

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala D, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 11, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 3 scala D. Confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 10 e subalterno 17 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 11, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 10 e subalterno 17 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso

in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala D. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano primo e vi si accede dalla scala D in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano

utilizzato per l'irrigazione dello stesso. Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita. L'immobile è al piano primo, porta a destra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.35), cucina (Foto n.36), disimpegno, un bagno (Foto n.37) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.38), ripostiglio e due balconi (Foto n.39 e n.40).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 108 mq, la superficie utile interna è 95 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 44 mq. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,87 mt.

I balconi sono delimitati entrambi in parte da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm che necessita di pitturazione, in parte da ringhiera metallica.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno

uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le

predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo

osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in

calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e

agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate per il Comune di Montebello, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 108 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 44 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (108 + 44 \times 50\%) \times 1.100,00 = 143.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 475,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.700,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.275,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.275,00 / 0,03) = 142.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (143.000,00 + 142.500,00) / 2 = 142.750,00 \text{ Euro}$$

Arrotondato a Euro 142.700,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 11, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 10 e subalterno 17 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 142.700,00 euro

(euro centoquarantaduemilasettecento/00)

LOTTO N. 7

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala D, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 12, categoria A/3 cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita € 284,05, via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala D. Confina con vano scala D, via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 6 e subalterno 13.

L'immobile è corredato di certificato di agibilità.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano secondo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 12, categoria A/3 cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita € 284,05, via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala D (a differenza della maggior parte delle altre unità immobiliari, questo appartamento è regolarmente accatastato). L'appartamento confina con vano scala D, via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 6 e subalterno 13.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso

in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala D. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala D in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano

utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

L'immobile è al piano secondo, porta a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.41), cucina (Foto n.42), disimpegno, un bagno (Foto n.43) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.44) e due balconi (Foto n.45 e n.46).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 80 mq, la superficie utile interna è 69 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 23 mq. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

I balconi sono delimitati entrambi da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm, necessitano di pitturazione; il balcone 1 è in parte con ringhiera metallica.

Il wc di servizio ha accesso dalla camera da letto matrimoniale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I

muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento è presente un impianto di climatizzazione composto da due unità tipo split (foto n.46/B), una nella zona giorno e una nel disimpegno per la zona notte, con le unità esterne

collocate sui balconi. Sono presenti le unità sia esterne che interne dell'impianto di climatizzazione, ditta Ariston, modello AE-MW09-IDX. Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato nel disimpegno; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto

diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particola questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello

scrittore, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è munito di agibilità.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto delle opere necessarie per sanare i vizi

dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 80 mq e l'area dei balconi pari a 23 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (80 + 23 \times 50\%) \times 1.050,00 = 96.075,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 325,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 3.900,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 2.925,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (2.925,00 / 0,03) = 97.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \\ = (96.075,00 + 97.500,00) / 2 = 96.787,50 \text{ Euro}$$

arrotondati a **Euro 97.000,00** anche in considerazione di mancanza di oneri ulteriori per l'agibilità

dell'immobile.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 12, categoria A/3 cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita € 284,05, via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala D. L'appartamento confina con vano scala D, via XXV Luglio e con appartamenti subalterno catastale 6 e subalterno 13 .

L'immobile è corredato di certificato di agibilità.

Valore di mercato: 97.000,00 euro

(euro novantasettemila/00)

LOTTO N. 8

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala D, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 13, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala D. Confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 12 e subalterno 19

e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, piano secondo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 13, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 12 e subalterno 19 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala D. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala D in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano secondo, porta a destra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.47), cucina (Foto n.48), disimpegno, un bagno (Foto n.49) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.50), ripostiglio e due balconi (Foto n.51 e n.52).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 108 mq, la superficie utile interna è 94 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 44 mq. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

I balconi sono delimitati entrambi da ringhiera metallica, il balcone prospiciente il giardino condominiale in parte da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in

ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul

pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a

rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del

certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle

quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 108 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 44 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (108 + 44 \times 50\%) \times 1.050,00 = 136.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 450,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 = \\ &= (136.500,00 + 135.000,00) / 2 = 135.750,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

arrotondato a Euro 135.700,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala D, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 13, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala D, con appartamenti subalterno catastale 12 e subalterno 19 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 135.700,00 euro

(euro centotrentacinquemilasettecento/00)

LOTTO N. 9

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 16, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 2 scala A. Confina con vano scala C, con appartamento subalterno catastale 22, con

appartamento subalterno catastale 15 e con giardino condominiale.



-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala C, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 16, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala C, con appartamento subalterno catastale 22, con appartamento subalterno catastale 15 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.



-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e

portone condominiale scala C. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano rialzato e vi si accede dalla scala C in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano rialzato, porta a destra salendo la prima rampa di scale nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.53), cucina (Foto n.54), disimpegno, un bagno (Foto n.55) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.56), oltre a due terrazzi di pertinenza recintati (Foto n.57 e n.58).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 99 mq, la superficie utile interna è 87 mq circa, oltre a terrazzo e cortile esterno di pertinenza per complessivi 94 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,90 mt.

Il terrazzo prospiciente al giardino condominiale si sviluppa su due livelli, estesi complessivamente circa 39 mq, collegati da tre gradini, la parte più alta è coperta e delimitata da ringhiera metallica, mentre la restante zona esterna è scoperta; il terrazzo è interamente pavimentato in gres. Il cortile sul retro dell'appartamento rispetto all'ingresso è sottoposto rispetto al livello interno dell'abitazione di circa 80 cm, è raggiungibile tramite scala posizionata in corrispondenza della porta finestra nella camera da letto n.3; il cortile ha una superficie pari a 55 mq circa e si presenta in parte con marciapiede pavimentato e in parte a terreno incolto. Entrambi i cortili sono interamente recintati con muro intonacato.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a

quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le

predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno della camera da letto 3; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo

osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in

calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e

agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (terrazzo e cortile) con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato e del 25% per il cortile scoperto. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 99 mq e l'area esterna complessiva pari a 94 mq con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato (39 mq) e del 25% per il cortile scoperto (55 mq), si

ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (99 + 39 \times 50\% + 55 \times 25\%) \times 1.100,00 = 145.475,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 475,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.700,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.275,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.275,00 / 0,03) = 142.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \\ = (145.475,00 + 142.500,00) / 2 = 143.987,50 \text{ Euro}$$

arrotondato a **Euro 144.000,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 16, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 2 scala A. Confina con vano scala C, con appartamento subalterno catastale 22, con appartamento subalterno catastale 15 e con giardino

condominiale.

Valore di mercato: 144.000,00 euro

(euro centoquarantaquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it **LOTTO N.10**

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 17, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 4 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 11 e 18 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala C, primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 17 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala C, con appartamenti subalterni catastali 11 e 18 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano

seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala C. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al primo piano e vi si accede dalla scala C in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al primo piano della scala C, porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.59), cucina (Foto n.60), disimpegno, un bagno (Foto n.61) e un wc privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.62), ripostiglio e due balconi, di cui uno a veranda (Foto n.63 e n.64). Il bagno di servizio privo di finestra ha accesso dalla camera da letto 2.

La superficie lorda dell'appartamento è di 115 mq circa, la superficie utile interna è 101 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 50 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,90 mt.

Il balcone delle camere da letto si affaccia su area privata opposta a via Buonarroto, mentre il balcone-veranda, più ampio, è prospiciente il giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30

cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e delimitati uno da ringhiera in ferro verniciato e l'altro da muretto in cemento da 10 cm di spessore; sul davanzale del balcone risulta rotta parte della mappetta di coronamento del parapetto.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e di una camera da letto sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria;

l'attacco per la lavatrice è presente in fondo al ripostiglio.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il contatore calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento

con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante. Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche

provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3

P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo

e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^a semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla

presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 115 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 50 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (115 + 50 \times 50\%) \times 1.100,00 = 154.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 500,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.500,00 / 0,03) = 150.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 = \\ &= (154.000,00 + 150.000,00) / 2 = 152.000,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 17, categoria F/3 (in corso di

costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 4 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 11 e 18 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 152.000,00 euro
(euro centocinquantaduemila/00)

LOTTO N.11

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 18, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 3 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 17 e 24 entrambi stessa ditta e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala C, primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 18 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala C, con appartamenti subalterni catastali 17 e 24 e

con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala C. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al primo piano e vi si accede dalla scala C in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala

condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al primo piano della scala C, porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.65), cucina (Foto n.66), disimpegno, un bagno (Foto n.67) e un wc privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.68) e due balconi, di cui uno a veranda (Foto n.69 e n.70). Il bagno di servizio è privo di finestra.

La superficie lorda dell'appartamento è di 99 mq circa, la superficie utile interna è 87 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 50 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il balcone-veranda prospiciente il giardino condominiale ha una superficie pari a 39 mq circa; su di esso si affacciano oltre alle finestre relative all'appartamento anche la finestra del vano scala; il balcone è delimitato in parte da muretto in cemento e in parte da ringhiera in ferro

verniciato. Il secondo balcone, di circa 11 mq, si affaccia su area privata opposta a via Buonarroti.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e delimitati in parte da ringhiera in ferro verniciato e in parte da muretto in cemento da 10 cm di spessore; sul balcone principale, la mappetta di coronamento risulta rotta su parte del parapetto.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e di una camera da letto sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare,

ASTE GIUDIZIARIE.it

vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".
I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno della camera da letto 3; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto

centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il contatore calorico dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in

calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- **AGIBILITA'**

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della

pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.



- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo



dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 99 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 50 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (99 + 50 \times 50\%) \times 1.100,00 = 136.400,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 450,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 = \\ &= (136.400,00 + 135.000,00) / 2 = 135.700,00 \text{ Euro.} \end{aligned}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi

(TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 18, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 3 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 17 e 24 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 135.700,00 euro

(euro centotrentacinquemilasettecento/00)

LOTTO N.12

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 19, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 13 e 20 e con

giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala C, secondo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 19 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala C, con appartamenti subalterni catastali 13 e 20 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala C. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al secondo piano e vi si accede dalla scala C in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al secondo piano della scala C, porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.71), cucina (Foto n.72), disimpegno, un bagno (Foto n.73) e un wc privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.74), ripostiglio e due balconi, di cui uno a veranda (Foto n.75 e n.76). Il bagno di servizio privo di finestra ha accesso dalla camera da letto 2.

La superficie lorda dell'appartamento è di 115 mq

circa, la superficie utile interna è 101 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 50 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,85 mt.

Il balcone delle camere da letto si affaccia su area privata opposta a via Buonarroto, mentre il balcone-veranda, più ampio, è prospiciente il giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e delimitati da ringhiera in ferro verniciato.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di

Mantova, la porta della cucina e della camera dal letto 3 sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria; l'attacco della lavatrice è posizionato nel ripostiglio.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari,

tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante. Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è

da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento

rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisori interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra

indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebelluna, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 115 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 50 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (115 + 50 \times 50\%) \times 1.050,00 = 147.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 480,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.760,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.320,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$V_2 = (4.320,00 / 0,03) = 144.000,00$ Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (147.000,00 + 144.000,00) / 2 = 145.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 19, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 13 e 20 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 145.500,00 euro

(euro centoquarantacinquemilacinquecento/00)

LOTTO N.13

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto

fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 20, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 19 e 26 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala C, secondo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 20 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala C, con appartamenti subalterni catastali 19 e 26 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroto n.14 e portone condominiale scala C. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al secondo piano e vi si accede dalla scala C in via Buonarroto n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al secondo piano della scala C, porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.77), cucina (Foto n.78), disimpegno, un bagno (Foto n.79) e un wc privo di finestra, tre

camere da letto (Foto n.80) e due balconi, di cui uno a veranda (Foto n.81 e n.82).

La superficie lorda dell'appartamento è di 99 mq circa, la superficie utile interna è 87 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 46 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,85 mt.

Il balcone delle camere da letto si affaccia su area privata opposta a via Buonarroto, mentre il balcone-veranda, più ampio, è prospiciente il giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e

delimitati uno da ringhiera in ferro verniciato. Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari,

tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno della camera da letto 3; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il contatore delle calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante. Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è

da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012. In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento

rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra

indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebelluna, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 99 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 46 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (99 + 46 \times 50\%) \times 1.050,00 = 128.100,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 425,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.100,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.825,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$V_2 = (3.825,00 / 0,03) = 127.500,00$ Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$V = (V_1 + V_2) / 2 =$
 $= (128.100,00 + 127.500,00) / 2 = 127.800,00$ Euro.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala C, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 20, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala C. Confina con vano scala C, con appartamenti subalterno catastale 19 e 26 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 127.800,00 euro

(euro centoventisettemilaottocento/00)

LOTTO N.14

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala B, piano rialzato, porta a sinistra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a

1286 sub 22, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 2 scala B. Confina con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 16, con appartamento subalterno catastale 23 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 22, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 16, con appartamento subalterno catastale 23 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala B. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano rialzato e vi si accede dalla scala B in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano rialzato, porta a sinistra salendo la prima rampa di scale nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.83), cucina (Foto n.84),

disimpegno, un bagno (Foto n.85) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.86), ripostiglio, oltre a un terrazzo e un cortile di pertinenza recintati (Foto n.87 e n.88).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 104 mq, la superficie utile interna è 91 mq circa, oltre a terrazzo (32 mq) e cortile esterno di pertinenza (11 mq) per complessivi 43 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il terrazzo prospiciente il giardino condominiale si sviluppa su due livelli, estesi complessivamente circa 32 mq circa, collegati da una piccola rampa composta da tre gradini; di tale zona la parte più alta è coperta e delimitata da ringhiera metallica, mentre la restante parte sottoposta è scoperta; il terrazzo è interamente pavimentato in gres. Il cortile sul retro dell'appartamento rispetto all'ingresso è sottoposto rispetto al livello interno dell'abitazione di circa 80 cm, è raggiungibile tramite scala posizionata in corrispondenza della porta finestra nella camera da letto n.1; il cortile ha una superficie pari a 11 mq circa ed è pavimentato in gres. Entrambi i cortili sono interamente recintati con muro intonacato.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-

cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; l'area esterna di pertinenza è pavimentata in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre

centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e nel cortile. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi

effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e

contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente

certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle

caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (terrazzo e cortile) con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato e del 25% per il cortile scoperto. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebello, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq. Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 104 mq e l'area esterna complessiva pari a 43 mq con un'incidenza del 50% per il terrazzo pavimentato (32 mq) e del 25% per il cortile scoperto (11 mq), si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (104 + 32 \times 50\% + 11 \times 25\%) \times 1.100,00 = 135.025,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 450,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (135.025,00 + 135.000,00) / 2 = 135.012,50 \text{ Euro}$$

arrotondato a Euro 135.000,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano rialzato, porta a sinistra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 22, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina

con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 16, con appartamento subalterno catastale 23 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 135.000,00 euro

(euro centotrentacinquemila/00)

LOTTO N. 15

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala B, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 24, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 4 scala B. Confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 18 e subalterno 25 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 24, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 18 e subalterno 25 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala B. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano primo e vi si accede dalla scala B in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino

condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano primo, porta a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.89), cucina (Foto n.90), disimpegno, un bagno (Foto n.91) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.92), ripostiglio e due balconi, di cui uno a veranda (Foto n.93 e n.94).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 109 mq, la superficie utile interna è 95 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 43 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,84 mt.

I balconi sono delimitati entrambi in parte da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm e in parte da ringhiera metallica.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a

quarzo; sul balcone 2 in corrispondenza della camera da letto, il muro esterno presenta lievi rigonfiamenti. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria; attacco lavatrice presente nel ripostiglio.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U.

che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a

riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere

all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel

centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconie e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 108 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 43

mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (108 + 43 \times 50\%) \times 1.100,00 = 142.450,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 475,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.700,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.275,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.275,00 / 0,03) = 142.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \\ = (142.450,00 + 142.500,00) / 2 = 142.475,00,00 \text{ Euro}$$

Arrotondato a Euro 142.500,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano primo, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 24, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 18 e subalterno 25 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 142.500,00 euro

(euro centoquarantaduemilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.16

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala B, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 25, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 1 interno 3 scala B. Confina con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 24, con appartamento subalterno catastale 31 e con via Giotto.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 25, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 24, con appartamento subalterno catastale 31 e con via Giotto.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano

seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala B. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano primo e vi si accede dalla scala B in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano primo, porta a destra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.95), cucina (Foto n.96), disimpegno, un bagno (Foto n.97) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.98) e un balcone (Foto n.99 e n.100).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 83 mq, la superficie utile interna è 71 mq circa, oltre al balcone di 31 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,85 mt.

Il bagno di servizio, privo di finestra, ha accesso dalla camera da letto matrimoniale.

Il balcone è delimitato da muretto in cemento dello spessore di 12 cm, i parapetti necessitano di pitturazione; si affaccia ad angolo su via Giotto e su area privata parallela a via Buonarroti.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a

quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; il balcone è pavimentato in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura.

Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato nel disimpegno; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante. Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo

osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in

calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.0

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e

agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate per il Comune di Montebelluna, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 83 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 31 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (83 + 31 \times 50\%) \times 1.100,00 = 108.350,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (108.350,00 + 105.000,00) / 2 = 106.675,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a Euro 106.700,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 25, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamento subalterno catastale 24, con appartamento subalterno catastale 31 e con via Giotto.

Valore di mercato: 106.700,00 euro

(euro centoseimilasettecento/00)

LOTTO N.17

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala B, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 26, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala B. Confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 20 e subalterno 27 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano secondo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 26, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 20 e subalterno 27 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo

tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala B. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala B in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso. Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento

definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano secondo, porta a sinistra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.101), cucina (Foto n.102), disimpegno, un bagno (Foto n.103) e un wc di servizio privo di finestra, tre camere da letto (Foto n.104), ripostiglio e due balconi (Foto n.105 e n.106), di cui uno a veranda.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 108 mq, la superficie utile interna è 94 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 44 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,87 mt.

I balconi sono delimitati da ringhiera metallica, il balcone 1 in parte da parapetto in cemento dello spessore di 10 cm.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo; il muro esterno nella parte bassa presenta rigonfiamenti dell'intonaco, in particolare nel balcone 1 in corrispondenza della cucina. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni

sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri

interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; i balconi sono pavimentati in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria; attacco lavatrice presente nel ripostiglio.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di

attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisori interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più

consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è

sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti

immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 108 mq e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 44 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente

valore dell'immobile:

$$V1 = (108 + 44 \times 50\%) \times 1.050,00 = 136.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 450,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 = \\ &= (136.500,00 + 135.000,00) / 2 = 135.750,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

arrotondato a Euro 135.700,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 26, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 20 e subalterno 27 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 135.700,00 euro
(euro centotrentacinquemilasettecento/00)

LOTTO N.18

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala B, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 27, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala B. Confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 26 e subalterno 33 e con via Giotto.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, piano secondo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 27, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 26 e subalterno 33 e con via Giotto.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via

Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala B. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano secondo e vi si accede dalla scala B in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso

di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano secondo, porta a destra salendo le scale. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.107), cucina (Foto n.108), disimpegno, un bagno (Foto n.109) e un wc di servizio privo di finestra, due camere da letto (Foto n.110) e un balcone (Foto n.111 e n.112).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 83 mq, la superficie utile interna è 71 mq circa, oltre al balcone di 42 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,87 mt.

Il bagno di servizio, privo di finestra, ha accesso dalla camera da letto 1.

Il balcone è delimitato da muretto in cemento dello spessore di 12 cm, i parapetti necessitano di pitturazione; si affaccia ad angolo su via Giotto e area privata parallela a via Buonarroti.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri

divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi; il balcone è pavimentato in gres formato 20x20cm. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca e termo-arredo; il wc privo di finestra è fornito di lavatoio, vaso, piatto doccia, attacco lavatrice, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per

l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato nel disimpegno; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante in quanto è in atto un contenzioso con la ditta fornitrice dei materiali per inadempienze contrattuali.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza

sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al

Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli

adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone e veranda) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2^o semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 108 mq

e l'area di balcone e veranda complessiva pari a 44 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (83 + 42 \times 50\%) \times 1.050,00 = 109.200,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 375,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.500,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.375,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.375,00 / 0,03) = 112.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (109.200,00 + 112.500,00) / 2 = 110.850,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a Euro 110.800,00.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala B, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 27, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 26 e subalterno 33 e con via Giotto.

Valore di mercato: 110.800,00 euro

(euro centodiecimilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.19

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, piano rialzato, porta a sinistra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 29, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 2 scala A. Confina con vano scala A e vano scala B, con appartamento subalterno catastale 23, con strada da denominarsi, con appartamento subalterno catastale 30 e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 29, categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala A e vano scala B, con appartamento subalterno catastale 23, con strada da denominarsi, con appartamento subalterno catastale 30 e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala A. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano rialzato e vi si accede dalla scala A in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino

condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al piano rialzato, porta a sinistra salendo la prima rampa di scale nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.113), cucina (Foto n.114), disimpegno, un bagno (Foto n.115) e un wc di servizio privo di finestra (Foto n.116), due camere da letto (Foto n.117), oltre a un balcone (Foto n.118) adiacente al giardino condominiale.

La superficie lorda dell'appartamento è di 93 mq circa, la superficie utile interna è 80 mq circa, oltre al balcone di 10 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,90 mt.

Le finestre della cucina, soggiorno e camera da letto 1 si affacciano sulla traversa di via Buonarroti, strada da denominare, la quale conduce alla rampa dei box posti al piano seminterrato; mentre il balcone è prospiciente al giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in

calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. Il balcone risulta pavimentato in gres ceramico e delimitato da ringhiera in ferro verniciato.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio, estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e su strada a denominarsi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto.

Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante in quanto è in atto un contenzioso con la ditta fornitrice dei materiali per inadempienze contrattuali.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il

problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai

seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due

modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone su giardino condominiale) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo

della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 93 mq e l'area del balcone pari a 10 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (93 + 10 \times 50\%) \times 1.100,00 = 107.800,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 = \\ &= (107.800,00 + 105.000,00) / 2 = 106.400,00 \text{ Euro.} \end{aligned}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, piano rialzato, porta a sinistra entrando nel vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 29, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala A e vano scala B, con appartamento subalterno catastale 23, con strada da denominarsi, con appartamento subalterno catastale 30 e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 106.400,00 euro
(euro centoseimilaquattrocento/00)

LOTTO N. 20

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 30, categoria A/3 cl. 3, cons. 5,5 vani, rendita € 284,05, via Michelangelo Buonarroti, piano T interno 1 scala A. Confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 29, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

L'appartamento è certificato con Attestato di Certificazione Energetica, di classe "B".

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al

Fg.3 P.lla 1286 sub 30, categoria A/3 cl. 3 (a differenza della maggior parte delle altre unità immobiliari, questo appartamento è regolarmente accatastato). L'appartamento confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 29, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala A. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e

rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al piano rialzato e vi si accede dalla scala A in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

L'immobile è al piano rialzato, porta a destra salendo la prima rampa di scale nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.119), cucina (Foto n.120), disimpegno, un bagno (Foto n.121), un ripostiglio, due camere da letto (Foto n.122 e n.123), oltre a un balcone con cortile (Foto n.124) adiacente al giardino condominiale.

La superficie lorda dell'appartamento è di 80 mq circa, la superficie utile interna è 67 mq circa, oltre a balcone e cortile di 27 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,90 mt.

Le finestre delle camera da letto si affacciano sulla traversa di via Buonarroti, strada da denominare, la quale conduce alla rampa dei box posti al piano seminterrato; la finestra del bagno si affaccia su via Buonarroti, mentre il balcone è prospiciente al giardino condominiale.

L'appartamento è certificato con Attestato di Certificazione Energetica, di classe "B".

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. I battiscopa risultano incompleti e mancano nei tratti adiacenti alle due porte mancanti. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; sono ancora da montare e quindi mancanti la porta scorrevole della cucina e la porta a battente del bagno. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica, è

completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice.

L'area esterna di pertinenza (Foto n.124) è completamente recintata con muro intonacato, alto circa un metro. Il cortile si sviluppa su due livelli, estesi complessivamente circa 27 mq, collegati da una piccola rampa di gradini. Lo spazio esterno è interamente pavimentato in gres.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sul balcone e su strada a denominarsi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore di distribuzione posizionato all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di

riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle

temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione

della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è munito di agibilità.

L'appartamento è certificato con Attestato di Certificazione Energetica, di classe "B".

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balcone con cortile su giardino condominiale) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 80 mq e l'area del balcone-cortile pari a 27 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (80 + 27 \times 50\%) \times 1.100,00 = 102.850,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$= (102.850,00 + 105.000,00) / 2 = 103.925,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **Euro 104.500,00** anche in considerazione di mancanza di oneri ulteriori per l'agibilità dell'immobile.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, piano rialzato, porta a destra entrando nel vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 30, categoria A/3 cl. 3,

cons. 5,5 vani, rendita € 284,05.

L'appartamento confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 29, con strada da denominarsi, con via Buonarroto e con giardino condominiale.

L'appartamento è certificato con Attestato di Certificazione Energetica, di classe "B".

Valore di mercato: 104.500,00 euro

(euro centoquattromilacinquecento/00)

LOTTO N. 21

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroto n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, piano primo, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 32, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroto, piano 1 interno 3 scala A. Confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 31, con strada da denominarsi, con via Buonarroto e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroto n.14, scala A, primo piano, distinto in

Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.lla 1286 sub 32 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 31, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala A. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento

e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al primo piano e vi si accede dalla scala A in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al primo piano della scala A, porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.125), cucina (Foto n.126), disimpegno, un bagno (Foto n.127), due camere da letto (Foto n.128), ripostiglio e due balconi (Foto n.129 e n.130).

La superficie lorda dell'appartamento è di 89 mq circa, la superficie utile interna è 75 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 28 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,87 mt.

Il balcone delle camere da letto si affaccia sulla strada a denominarsi, mentre il balcone del

soggiorno è prospiciente il giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e delimitati da ringhiera in ferro verniciato e muretto in calcestruzzo da 12 cm di spessore.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica, è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo

e attacco lavatrice.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui due balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il contatore calorico dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo

dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante in quanto è in atto un contenzioso con la ditta fornitrice dei materiali per inadempienze contrattuali.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile

continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito

esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012 .

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.100,00 €/mq, operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 89 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 28 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (89 + 28 \times 50\%) \times 1.100,00 = 113.300,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 375,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.500,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.375,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.375,00 / 0,03) = 112.500,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = \\ = (113.300,00 + 112.500,00) / 2 = 112.900,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, piano primo, porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3

P.lla 1286 sub 32, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 31, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 112.900,00 euro
(euro centododicimilanovecento/00)

LOTTO N. 22

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 33, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 6 scala A. Confina con vano scala A e vano scala B, con appartamenti subalterni catastali 27 e 34, con strada da denominarsi e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, secondo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3

P.lla 1286 sub 33 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala A e vano scala B, con appartamenti subalterni catastali 27 e 34, con strada da denominarsi e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroti n.14 e portone condominiale scala A. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di

energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al secondo piano e vi si accede dalla scala A in via Buonarroti n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al secondo piano della scala A, porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.131), cucina (Foto n.132), disimpegno, un bagno (Foto n.133) e un wc privo di finestra, due camere da letto (Foto n.134), ripostiglio e due balconi (Foto n.135 e n.136).

La superficie lorda dell'appartamento è di 92 mq circa, la superficie utile interna è 80 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 21 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il balcone del soggiorno e la finestra di una camera da letto si affacciano sulla traversa di via

Buonarroti, strada da denominare, la quale conduce alla rampa dei box al piano seminterrato; mentre l'altro balcone è prospiciente il giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisori interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi risultano pavimentati in gres ceramico e delimitati uno da muretto in cemento e l'altro da ringhiera in ferro verniciato.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina è scorrevole tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc,

ditta "De Carlo".

I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti in ceramica; il bagno principale è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice; il wc privo di finestra è dotato di lavatoio, vaso, piatto doccia, radiatore in alluminio ed estrattore d'aria.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto

centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il contatore delle calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante in quanto è in atto un contenzioso con la ditta fornitrice dei materiali per inadempienze contrattuali.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con

allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particola questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto

rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.



- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi



dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di

pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 92 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 21 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (92 + 21 \times 50\%) \times 1.050,00 = 107.625,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due

metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (107.625,00 + 105.000,00) / 2 = 106.312,50 \text{ Euro}$$

arrotondato a **106.300,00 Euro**.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 33, categoria F/3 (in corso di costruzione).

L'appartamento confina con vano scala A e vano scala B, con appartamenti subalterno catastale 27 e 34, con strada da denominarsi e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 106.300,00 euro

(euro centoseimilatrecento/00)

LOTTO N. 23

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 34, categoria F/3 (in corso di

costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala A. Confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 33, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in Monteiasi, con accesso da via Michelangelo Buonarroti n.14, scala A, secondo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg.3 P.11a 1286 sub 34 categoria F/3 (in corso di costruzione). L'appartamento confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 33, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.1 riprende il fabbricato visto da via Buonarroti. La Foto n.2 è una vista ad angolo tra via XXV Luglio e Via Buonarroti.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da cancello condominiale in via Buonarroto n.14 e portone condominiale scala A. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

L'appartamento risulta quasi completo, mai abitato, fornito dei principali servizi: acquedotto con contatori di sottrazione, pubblica fognatura, Enel e rete di gas metano. Occorre richiedere allacciamento e montaggio dei gruppi di misura per la fornitura di energia elettrica e gas metano. Il fabbricato non è servito da ascensore. L'appartamento è collocato al secondo piano e vi si accede dalla scala A in via Buonarroto n.14. Nella zona antistante la scala condominiale si riscontra la presenza di un giardino condominiale (Foto n.3 e n.4) con pozzo artesiano utilizzato per l'irrigazione dello stesso.

Come indicato in precedenza l'appartamento risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

L'immobile è al secondo piano della scala A, porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.137), cucina (Foto n.138), disimpegno, un

bagno (Foto n.139), due camere da letto (Foto n.140), ripostiglio e due balconi (Foto n.141 e n.142).

La superficie lorda dell'appartamento è di 88 mq circa, la superficie utile interna è 76 mq circa, oltre ai balconi per complessivi 28 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,88 mt.

Il balcone delle camere da letto si affaccia sulla traversa di via Buonarroti, strada da denominare, la quale conduce alla rampa dei box al piano seminterrato; la finestra del bagno si affaccia su via Buonarroti, mentre l'altro balcone è prospiciente al giardino condominiale.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm, realizzati con blocchi di termolaterizio "Poroton", rivestiti con intonaco e pittura a quarzo. I muri di separazione dal vano scala, hanno uno spessore di 20 cm, realizzati in Poroton. I muri divisorii interni sono realizzati in calcestruzzo cellulare ("Gasbeton") da 10 cm di spessore circa. I muri interni sono intonacati con intonaco civile liscio.

I pavimenti sono in gres ceramico porcellanato

formato 40x40cm, ditta Marazzi. Una parete della cucina è rivestita con piastrelle. I balconi sono pavimentati con mattoni in gres ceramico e delimitati in parte da muretto in cemento di spessore 12 cm e in parte da ringhiera in ferro verniciato.

Telai e porte interne sono in legno pantografato color noce tanganica, ditta "Zamboni & Zamboni" di Mantova; la porta della cucina e del disimpegno sono scorrevoli tipo guscio. Porta d'ingresso blindata. Infissi esterni in legno lamellare, vetrocamera e tapparelle in pvc, ditta "De Carlo".

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica, è completo di lavabo, vaso, bidet, vasca, termo-arredo e attacco lavatrice.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, placche e pulsanti ditta "Legrand"; antenna terrestre centralizzata posizionata sul terrazzo di copertura. Impianto videocitofonico. Impianto di allarme con sola predisposizione delle tubazioni.

Nell'appartamento sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con due punti di attacco split (uno nella zona giorno e uno nel disimpegno per la zona notte) e con due attacchi per le unità esterne da collocare sui balconi. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di

climatizzazione.

Impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia centralizzata integrata a pannelli solari, tutti collocati sul terrazzo di copertura, con collettore all'interno del ripostiglio; predisposizione con alloggiamento del termostato relativo all'impianto di riscaldamento presente all'interno dell'appartamento. Lo stesso impianto centralizzato produce acqua calda sanitaria. Per ogni appartamento sul pianerottolo del vano scala è realizzata una nicchia in cui sono collocati il contatore di acqua fredda e acqua calda e il conta calorie dell'impianto di riscaldamento a pavimento con apparecchiature di distribuzione e controllo dello stesso impianto. Ogni scala ha una centrale termica ubicata sul terrazzo di copertura. In occasione dei sopralluoghi effettuati è stato riferito al sottoscritto C.T.U. che l'impianto è stato provato, ma attualmente non è funzionante in quanto è in atto un contenzioso con la ditta fornitrice dei materiali per inadempienze contrattuali.

Si vuole ora evidenziare un vizio costruttivo osservato in maniera diffusa in tutti gli appartamenti del complesso edilizio.

I muri divisorii interni (tramezzi) sono realizzati con fette di calcestruzzo cellulare (nome

commerciale "Gasbeton") intonacate. In maniera molto diffusa nei vari appartamenti sono presenti fessurazioni millimetriche in corrispondenza dei tramezzi interni, fessurazioni dell'intonaco di rivestimento in conseguenza di fratture delle fette di calcestruzzo cellulare. La causa di tali vizi è da individuare, a parere dello scrivente, nelle dilatazioni termiche differenziate dei materiali con allungamenti e accorciamenti a seconda delle temperature esterne stagionali (effetto fisarmonica). In particolare questi blocchi in calcestruzzo cellulare se compressi vanno incontro a rottura avendo alta caratteristica di fragilità. La connessione con l'effetto termico variabile continuamente nel corso delle stagioni, rende il problema non facilmente eliminabile in quanto, anche provvedendo a stuccatura delle fessure presenti e successiva pitturazione dei muri, dette fessure con il continuo susseguirsi di fasi di dilatazione e contrazione, tenderanno molto probabilmente a riaprirsi nel tempo senza stabilizzarsi. Il fenomeno, poi, è anche amplificato dalla presenza sul prospetto esterno di elementi architettonici in calcestruzzo di consistente estensione (elementi travi e pilastri), che rendono ancora più consistenti gli effetti legati alla dilatazione termica.

L'unica possibile soluzione, a parere dello scrivente, è quella di rivestire i tramezzi interni con lastre in cartongesso con fissaggio tale da essere rese indipendenti dai tramezzi interni, finite con pitturazione di tutti gli ambienti per uniformità della finitura superficiale.

Nella successiva fase di determinazione del valore di mercato si terrà in debito conto tale difetto rilevato, nonché dei costi connessi alla attuazione della soluzione prospettata.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto l'appartamento corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per

Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per sanare i vizi dell'appartamento, in particolare le microlesioni diffuse in corrispondenza dei muri divisorii interni, sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, i vizi già evidenziati e gli adempimenti per rendere l'immobile abitabile e agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq (gli appartamenti del secondo ed ultimo piano vengono

stimati ad un prezzo leggermente inferiore rispetto agli altri piani data l'assenza di ascensore), operando un congruo deprezzamento rispetto al valore commerciale di riferimento di 1.200,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie delle aree esterne di pertinenza (balconi) con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebello, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo residenziali, compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq.

Il valore ritenuto congruo prossimo a quello minimo della banda di oscillazione, è giustificato dalla presenza dei vizi già ampiamente evidenziati e quanto occorrente per l'agibilità mancante.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 88 mq e l'area dei balconi complessiva pari a 28 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (88 + 28 \times 50\%) \times 1.050,00 = 107.100,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 350,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 =$$

$$= (107.100,00 + 105.000,00) / 2 = 106.050,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **106.000,00 Euro.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Monteiasi (TA) alla via Michelangelo Buonarroti n.14, angolo via XXV Luglio, scala A, secondo piano, porta a destra salendo le scale, censito in catasto fabbricati del comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 34, categoria F/3 (in corso di costruzione), via Michelangelo Buonarroti, piano 2 interno 5 scala A. Confina con vano scala A, con appartamento subalterno catastale 33, con strada da denominarsi, con via Buonarroti e con giardino condominiale.

Valore di mercato: 106.000,00 euro

(euro centoseimila/00)

LOTTO N. 24

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 16, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 36, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 37 e box sub 72, con corsia di manovra e con vano scala.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 36, categoria F/3 (in corso di costruzione). Confina con corsia di manovra comune, con vano scala, con terrapieno e con locali box subalterno catastale 37 e subalterno 72.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in

un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 16, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34

locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.143 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 33 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,72 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici).

Non sono presenti dotazioni antincendio, né

segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta box, completamento cancelli

automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla

superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 33 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 33 \times 500,00 = 16.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 60,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 540,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (540,00 / 0,03) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (16.500,00 + 18.000,00) / 2 = 17.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 16, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 36, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 37 e box sub 72, con corsia di manovra e con vano scala.

Valore di mercato: 17.250,00 euro

(euro diciassettemiladuecentocinquanta/00)

LOTTO N. 25

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 17, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 37, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 36, con box sub 38 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 37, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno e con locali box subalterno catastale 36 e subalterno 38.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via

Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroto). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 17, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa

della corsia di manovra comune. La Foto n.144 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 28 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del locale box e delle corsie sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini

del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 28 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 28 \times 500,00 = 14.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (14.000,00 + 15.000,00) / 2 = 14.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 17, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 37, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 36, con box sub 38 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 14.500,00 euro
(euro quattordicimilacinquecento/00)

LOTTO N.26

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA),

con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 18, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 38, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 37, con box sub 39 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 38, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno e con locali box subalterno catastale 37 e subalterno 39.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV

Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 18, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune.

La superficie utile del box è di 27 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,72 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno dei locali box e delle corsie sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3

P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo

e il metodo della capitalizzazione dei redditi.
In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 27 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 27 \times 500,00 = 13.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00

euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (13.500,00 + 15.000,00) / 2 = 14.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 18, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 38, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 37, con box sub 39 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 14.250,00 euro

(euro quattordicimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO N.27

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 19, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 39, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV

Luglio, piano S1. Confina con box sub 38, con i locali deposito sub 40 e sub 41 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 39, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno, con box sub 38 e con locali deposito subalterni catastale 40 e subalterno 41.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato

nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 19, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.145 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 22 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,72 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in

calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di

agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 22 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 22 \times 500,00 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e

manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 19, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 39, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 38, con i locali deposito sub 40 e sub 41 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.500,00 euro

(euro undicimilacinquecento/00)

LOTTO N. 28

Piena proprietà di un piccolo vano deposito sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 40, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con locale box sub 39,

con locale deposito sub 41 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un piccolo locale deposito al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale. Il locale deposito è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 40, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con locale box sub 39, con locale deposito sub 41 e con corsia di manovra.

Il piccolo locale oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-

ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale è collocato al piano seminterrato, ed è identificato come "centrale idrica" nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il locale risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia di fatto sono presenti n.34 locali box, n.2 piccoli depositi e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.146 riprende il piccolo locale deposito.

La superficie utile del piccolo locale è di 9 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,70 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento grezzo con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni locale è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale.

All'interno delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il locale è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il locale corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del locale, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio V.V.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si evidenzia che il locale è identificato come "centrale idrica" nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato. Occorre pertanto verificare la effettiva possibilità di vendita dell'immobile, avendo in progetto carattere condominiale.

Il valore del locale deposito viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del locale mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 9 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 9 \times 500,00 = 4.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 20,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 240,00

euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 180,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (180,00 / 0,03) = 6.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (4.500,00 + 6.000,00) / 2 = 5.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un piccolo vano deposito sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio, piano interrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 40, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con locale box sub 39, con locale deposito sub 41 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 5.250,00 euro

(euro cinquemiladuecentocinquanta/00)

LOTTO N. 29

Piena proprietà di un piccolo vano deposito sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio, piano interrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 41, categoria F/3 (in corso di costruzione), via

XXV Luglio, piano S1. Confina con locale box sub 39, con locale box sub 42, con locale deposito sub 40 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un piccolo locale deposito al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale. Il locale deposito è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 41, categoria F/3 (in corso di costruzione). Confina con locale box sub 39, con locale box sub 42, con locale deposito sub 40 e con corsia di manovra.

Il piccolo locale oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato

nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale è collocato al piano seminterrato, ed è identificato come "locale tecnico" nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il locale risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia di fatto sono presenti n.34 locali box, n.2 piccoli depositi e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.147 riprende il piccolo locale deposito.

La superficie utile del piccolo locale è di 9 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,70 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i

box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento grezzo con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convogliata in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni locale è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale.

All'interno delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il locale è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il locale corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere

all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del locale, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si evidenzia che il locale è identificato come "vano tecnico" nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Occorre pertanto verificare la effettiva possibilità di vendita dell'immobile, avendo in progetto carattere condominiale.

Il valore del locale deposito viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del locale mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 9 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 9 \times 500,00 = 4.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 20,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 240,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 180,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (180,00 / 0,03) = 6.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (4.500,00 + 6.000,00) / 2 = 5.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un piccolo vano deposito sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio, piano interrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 41, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con locale box sub 39, con locale box sub 42, con locale deposito sub 40 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 5.250,00 euro

(euro cinquemiladuecentocinquanta/00)

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 20, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 42, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 43, con box sub 39, con locale deposito sub 41 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 42, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno, con box sub 43, con box sub 39, con locale deposito sub 41.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in

via Giotto (traversa di via Buonarroto). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 20, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.148 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 29 mq circa.
L'altezza netta interna è pari a 2,72 mt.



-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.



- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito



esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 29 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 29 \times 500,00 = 14.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (14.500,00 + 15.000,00) / 2 = 14.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 20, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 42, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 43, con box sub 39, con locale deposito sub 41 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 14.750,00 euro
(euro quattordicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 31

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e

via XXV Luglio, piano interrato, interno 21, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 43, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 42, con terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 43, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 42, con terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il

fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.



-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 21, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.149 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,70 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il

box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Montebiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e

manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 21, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 43, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 42, con terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 32

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 22, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 44, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 45, con

terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 44, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 45, con terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-

ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 22, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.150 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 3,26 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento

e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di

manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 = (10.000,00+12.000,00)/2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 22, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 44, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 45, con terrapieno su due lati e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro
(euro undicimila/00)

LOTTO N. 33

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 24, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 46, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 45, con box sub 47 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano

seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 46, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 45, con box sub 47 e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente

destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 24, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.40 è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.151 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 16 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,26 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di

raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e delle corsie di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi,

nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2^o semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 16 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 16 \times 500,00 = 8.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$V = (V1+V2) / 2 = (8.000,00 + 12.000,00) / 2 = 10.000,00$ Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 24, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 46, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 45, con box sub 47 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 10.000,00 euro

(euro diecimila/00)

LOTTO N. 34

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 25, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 47, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 46, con box sub 48 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroto n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 47, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 46, con box sub 48 della stessa ditta e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroto, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroto). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed

è identificato con il numero interno 25, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.152 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 18 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,26 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa

e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del

07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore

unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebelluna, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 18 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 18 \times 500,00 = 9.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (9.000,00 + 12.000,00) / 2 = 10.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Montebelluna (TA),

con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 25, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 47, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 46, con box sub 48 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 10.500,00 euro

(euro diecimilacinquecento/00)

LOTTO N. 35

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 26, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 48, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 49, con box sub 47 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 48, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 49, con box sub 47 e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 26, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.153 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 21 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,27 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di

chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle

quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 21 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 21 \times 500,00 = 10.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.500,00 + 12.000,00) / 2 = 11.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 26, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 48, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV

Luglio, piano S1. Confina con box sub 49, con box sub 47 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.250,00 euro

(euro undicimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO N. 36

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 28, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 50, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 49, con box sub 51 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 50, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 49, con box sub 51 e con corsia

di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 28, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della

planimetria catastale e attribuzione di rendita. Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.154 riprende il locale box. La superficie utile del box è di 20 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,25 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi

elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.



- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le



opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un

massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 28, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 50, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 49, con box sub 51 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 37

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 29, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 51, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 50, con box sub 52 e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 51, categoria F/3 (in corso di costruzione). Confina con box sub 50, con box sub 52 e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano

seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 29, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34

locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.155 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 16 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,26 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica

antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 16 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V_1 = 16 \times 500,00 = 8.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (8.000,00 + 12.000,00) / 2 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 29, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 51, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 50, con box sub 52 e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 10.000,00 euro

(euro diecimila/00)

LOTTO N. 38

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 30, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 52, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 51, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 52, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 51, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto

n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 30, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.156 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 25 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 3,26 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito

esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 25 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 25 \times 500,00 = 12.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (12.500,00 + 15.000,00) / 2 = 13.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 30, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 52, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 51, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 13.750,00 euro

(euro tredicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 39

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 31, censito

in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 53, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 54, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 53, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 54, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato

nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 31, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.157 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 22 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 3,28 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in

calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di

agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato

nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 22 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 22 \times 500,00 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di

360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 31, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 53, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 54, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.500,00 euro

(euro undicimilacinquecento/00)

LOTTO N. 40

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 32, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 54, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 53, con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 54, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 53, con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da

rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 32, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.158 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 31 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 3,27 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm

intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al

Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la

porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 31 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 31 \times 500,00 = 15.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 60,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 540,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (540,00 / 0,03) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due

metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 = (15.500,00+18.000,00)/2 = 16.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 32, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 54, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 53, con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 16.750,00 euro

(euro sedicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 41

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 33, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 55, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 54, con box sub 56, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di

manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 55, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 54, con box sub 56, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 33, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.159 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 30 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,27 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convogliata in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di

Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti

ASTE GIUDIZIARIE.it

immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 30 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 30 \times 500,00 = 15.000,00 \text{ Euro}$$

ASTE GIUDIZIARIE.it

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 60,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 540,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (540,00 / 0,03) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

ASTE GIUDIZIARIE.it

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (15.000,00 + 18.000,00) / 2 = 16.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 33, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 55, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 54, con box sub 56, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 16.500,00 euro

(euro sedicimilacinquecento/00)

LOTTO N. 42

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 34, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 56, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano

scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 56, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 34, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav.

n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.160 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 22 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 3,28 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convogliata in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la

richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio V.V.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie

ASTE GIUDIZIARIE.it

utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 22 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 22 \times 500,00 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

ASTE GIUDIZIARIE.it

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 34, censito

in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 56, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 55, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.500,00 euro

(euro undicimilacinquecento/00)

LOTTO N. 43

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 1, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 57, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 58, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 57, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 58, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 1, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.161 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 25 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,27 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad

anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento

rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo

dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 25 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 25 \times 500,00 = 12.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (12.500,00 + 15.000,00) / 2 = 13.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 1, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 57, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 58, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 13.750,00 euro

(euro tredicimilasettecentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it **LOTTO N. 44**

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 3, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 59, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 58, con box sub 60, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 59, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 58, con box sub 60, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in

un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 3, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Completivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.162 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,74 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio,

né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta box, completamento cancelli

automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla

superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq,
si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 3, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 59, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 58, con box sub 60, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 45

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 4, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 60, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 59, con box sub 61, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 60, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 59, con box sub 61, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in

via Giotto (traversa di via Buonarroto). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 4, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. Le Foto n.163 e n.164 riprendono il locale box.

La superficie utile del box è di 34 mq circa.
L'altezza netta interna è pari a 2,74 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito

esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 34 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 34 \times 500,00 = 17.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 60,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 540,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (540,00 / 0,03) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (17.000,00 + 18.000,00) / 2 = 17.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 4, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 60, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 59, con box sub 61, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 17.500,00 euro

(euro diciassettemilacinquecento/00)

LOTTO N. 46

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 5, censito

in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 61, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 60, con box sub 62, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 61, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 60, con box sub 62, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato

nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 5, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.165 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 23 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,74 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in

calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di

agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato

nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 23 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 23 \times 500,00 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di

360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.500,00 + 12.000,00) / 2 = 11.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 5, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 61, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 60, con box sub 62, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.750,00 euro

(euro undicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N.47

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 6, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 62, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 61, con box sub 63, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 62, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 61, con box sub 63, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da

rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 6, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.166 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,75 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm

intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al

Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la

porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due

metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 = (10.000,00+12.000,00)/2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 6, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 62, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 61, con box sub 63, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 48

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 7, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 63, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 62, con box sub 64, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di

manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 63, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 62, con box sub 64, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 7, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.167 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 18 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,75 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia

in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme

alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile

agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montebelluna, 2° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 18 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V_1 = 18 \times 500,00 = 9.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2 = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (9.000,00 + 12.000,00) / 2 = 10.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 7, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 63, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 62, con box sub 64, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 10.500,00 euro

(euro diecimilacinquecento/00)

LOTTO N. 49

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 8, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 64, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 63, con box sub 65, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino

condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 64, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 63, con box sub 65, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.

Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 8, secondo la

numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.168 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,74 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di

misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore

unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e

via XXV Luglio, piano interrato, interno 8, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 64, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 63, con box sub 65, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 50

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 9, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 65, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 64, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del

Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.lla 1286 sub 65,
categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 64, con terrapieno e con corsia
di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in
un fabbricato condominiale composto da piano
seminterrato, piano rialzato e due piani superiori,
posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via
Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in
via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto
n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV
Luglio. In base alla documentazione reperita presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il
fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato
nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-
ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da
rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV
Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente
destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore.
Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed
è identificato con il numero interno 9, secondo la
numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav.
n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in

catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.169 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 28 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di

porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.11a 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle

quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 28 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 28 \times 500,00 = 14.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (14.000,00 + 15000,00) / 2 = 14.500,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 9, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 65, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV

Luglio, piano S1. Confina con box sub 64, con terrapieno e con corsia di manovra.



Valore di mercato: 14.500,00 euro

(euro quattordicimilacinquecento/00)



LOTTO N. 51

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 10, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 66, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 67, con terrapieno e con corsia di manovra.



-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 66, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 67, con terrapieno e con corsia



di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 10, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento

definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.170 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 20 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo

tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo

conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo

box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 20 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 20 \times 500,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (10.000,00 + 12.000,00) / 2 = 11.000,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 10, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 66, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 67, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.000,00 euro

(euro undicimila/00)

LOTTO N. 52

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 11, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 67, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 66, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 67, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 66, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in

un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 11, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Completivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.171 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 23 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio,

né segnaletica.



- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta box, completamento cancelli

automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla

superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 23 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 23 \times 500,00 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.500,00 + 12.000,00) / 2 = 11.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 11, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 67, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 66, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.750,00 euro
(euro undicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 53

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 12, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 69, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 70, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 69, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 70, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in

un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 12, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3). Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34

locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.172 riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 23 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012.

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica

antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2^ semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 23 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 23 \times 500,00 = 11.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 40,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (11.500,00 + 12.000,00) / 2 = 11.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 12, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 69, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 70, con locale tecnico sub 68, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 11.750,00 euro

(euro undicimilasettecentocinquanta/00)

LOTTO N. 54

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 14, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 71, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 70, con box sub 72, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 71, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 70, con box sub 72, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in

via Giotto (traversa di via Buonarroto). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroto e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 14, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. La Foto n.173

riprende il locale box.

La superficie utile del box è di 27 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno del box e della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montebiasi ha rilasciato il certificato di agibilità

parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3 P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012 .

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 27 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 27 \times 500,00 = 13.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 50,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 450,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (450,00 / 0,03) = 15.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (13.500,00 + 15.000,00) / 2 = 14.250,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 14, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 71, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 70, con box sub 72, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 14.250,00 euro
(euro quattordicimiladuecentocinquanta/00)

LOTTO N.55

***Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA),
con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e***

via XXV Luglio, piano interrato, interno 15, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.11a 1286 sub 72, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 71, con box sub 36, con vano scala, con terrapieno e con corsia di manovra.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-auto al piano seminterrato, accessibile mediante rampe e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da rampe poste in traversa di via Buonarroti e in via XXV Luglio. La corsia è comunicante con giardino condominiale di via Buonarroti n.14 mediante un vano scala condominiale.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Monteiasi al Fg. 3 P.11a 1286 sub 72, categoria F/3 (in corso di costruzione).

Confina con box sub 71, con box sub 36, con vano scala, con terrapieno e con corsia di manovra.

Il box auto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori, posto tra via Buonarroti, via XXV Luglio e via Giotto. La Foto n.4A riprende la rampa di accesso in via Giotto (traversa di via Buonarroti). La Foto n.4B riprende la rampa di accesso di via XXV Luglio. In base alla documentazione reperita presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, il fabbricato risulta costruito dal 2007 e completato nel 2013.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica, a nord-ovest dell'abitato di Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare non è servito da ascensore. Il locale box è collocato al piano seminterrato, ed è identificato con il numero interno 15, secondo la numerazione riportata nel grafico di progetto, Tav. n.1, Pianta piano seminterrato.

Come indicato in precedenza il box auto risulta in catasto fabbricati riportato come unità in corso di costruzione (F/3).

Pertanto occorre procedere con accatastamento definitivo, produzione della planimetria catastale e attribuzione di rendita.

Complessivamente nella corsia sono presenti n.34 locali box, n.2 ripostigli e un locale tecnico (centrale idrica). La Foto n.4C è rappresentativa della corsia di manovra comune. Le Foto n.174 e n.175 riprendono il locale box.

La superficie utile del box è di 35 mq circa.

L'altezza netta interna è pari a 2,73 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato; il solaio di separazione tra i box e il piano terra è realizzato con lastre in calcestruzzo prefabbricate.

Muri di separazione in fette di tufo da 10 cm intonacati con intonaco grezzo.

Pavimento in cemento industriale con griglie di raccolta liquidi al centro della corsia, convoglia in due pozzetti con pompa di sollevamento.

In ogni box è presente un punto luce, un punto presa e un interruttore differenziale. Esiste un gruppo di misurazione di sottrazione nel vano scala.

All'interno della corsia di manovra sono sospesi alcuni tubi di fognatura. Il box è privo di porta di chiusura.

Le due rampe hanno cancelli di chiusura in ferro ad anta, predisposti per l'azionamento automatico (solo tubazioni; mancano motori, automatismi e cavi elettrici). Non sono presenti dotazioni antincendio, né segnaletica.

- AGIBILITA'

Lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monteiasi ha rilasciato il certificato di agibilità parziale N.32/2014 del 24/12/2014 riferito esclusivamente agli immobili contraddistinti dai seguenti identificativi catastali: Foglio di mappa 3

P.lla 1286 subalterni 5-12-15-23-30-31. Pertanto il box corrispondente al presente lotto è privo di agibilità. Per il rilascio del pertinente certificato di agibilità occorre procedere all'accatastamento dell'immobile e al completamento e perfezionamento della richiesta di agibilità al Comune di Monteiasi.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del box è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata al Permesso di Costruire per Variante in corso d'opera N.9 del 07/03/2012 .

In ogni caso occorre completare e perfezionare la richiesta di agibilità, ottenuta solo per alcuni immobili del complesso edilizio.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare le opere (porta del box, completamento cancelli automatici, opere per completamento pratica antincendio VV.F., ecc), sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL' IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo

e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Monteiasi, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le opere necessarie quali la porta del box mancante e completamento dei cancelli d'ingresso con i relativi motori ed automatismi, nonché gli adempimenti per rendere l'immobile agibile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monteiasi, 2[^] semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona B2, immobili di tipo box, compreso tra un minimo di 395,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq in riferimento però alla superficie lorda.

Pertanto, considerata la superficie utile di 35 mq,

$$V1 = 35 \times 500,00 = 17.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di euro 60,00, si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e

manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 540,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (540,00 / 0,03) = 18.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 = (17.500,00 + 18.000,00) / 2 = 17.750,00 \text{ Euro}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box auto sito in Monteiasi (TA), con accesso da rampe in traversa di via Buonarroti e via XXV Luglio, piano interrato, interno 15, censito in catasto fabbricati al Fg. 3 P.lla 1286 sub 72, categoria F/3 (in corso di costruzione), via XXV Luglio, piano S1. Confina con box sub 71, con box sub 36, con vano scala, con terrapieno e con corsia di manovra.

Valore di mercato: 17.750,00 euro
(euro diciassettemilasettecentocinquanta/00)

Taranto, 03/09/2015

Il C.T.U.

Ing. Orazio Sette