

Lo scrivente ha inoltre verificato che le annotazioni relative alla “Restrizione di beni” presenti nelle iscrizioni 3, 4, e 5 del sopra riportato elenco, non riguardano l’immobile oggetto della presente relazione di stima (allegato L1).

Pertanto col decreto di trasferimento dovranno essere cancellate le formalità di cui ai punti: 1, 3, 4 e 5.

Si ritiene opportuno infine evidenziare che sull’immobile di cui trattasi risultano trascritti due pignoramenti (di cui ai numeri 6 e 7 del precedente elenco).

3.7 Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Come già esposto nel paragrafo 3.2 della presente relazione lo scrivente ha potuto verificare l’esatta corrispondenza dei dati riportati nell’atto di pignoramento con i dati catastali dell’immobile.

Dal confronto della documentazione acquisita presso l’Ufficio del Territorio di Catania con quanto emerso durante le operazioni peritali, lo scrivente C.T.U. ha invece rilevato che l’immobile risulta completamente difforme a quanto riportato nella planimetria catastale giacché all’interno del cespite sono stati realizzati 4 mini appartamenti ciascuno dotato di un suo piano ammezzato.



3.8 Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catania in data 02/03/2020 (allegato P1) risulta che l'immobile ricade in zona A del PRG di Catania le cui caratteristiche di urbanizzazione sono riportate negli articoli 8 e 10 delle Note Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. del sopra citato comune (allegato P2).

Dal citato certificato si evince inoltre che l'immobile ricade in zona (*particella 15634*) individuata come bene paesaggistico in quanto definito, dall'articolo 136 del decreto legislativo 42/2004, come bene "di notevole interesse pubblico" ed è sottoposto a livello di tutela 1 dall'articolo 20 del piano paesaggistico del comune di Catania, in corso di approvazione, (allegato P3) redatto in recepimento del citato decreto legislativo n° 42 /2004.

3.9 Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Dalle indagini svolte presso l'archivio storico del comune di Catania lo scrivente ha ricavato che per l'edificio in cui ricade l'immobile de quo non è



disponibile alcun titolo edilizio in quanto lo stesso è stato edificato presumibilmente tra la fine dell' '800 e gli inizi del '900 ovvero in epoca antecedente alla prima legge urbanistica del 1942.

Per quanto riguarda la ristrutturazione eseguita all'interno dell'immobile, dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio di Urbanistica del comune di Catania, lo scrivente ha rilevato che non è stata presentata nessuna documentazione (allegato P4).

Infine dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Ecologia del citato comune lo scrivente ha inoltre constatato l'assenza del certificato di abitabilità che doveva essere richiesto al termine dei lavori di ristrutturazione.

3.10 Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota.



Da quanto rilevato dallo scrivente durante il sopralluogo, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato interessato da importanti lavori di ristrutturazione che, come illustrato nel punto precedente, sono stati eseguiti senza che fosse effettuata alcuna comunicazione al comune.

Per valutare la possibilità di sanare tali abusi bisogna considerare la tipologia di lavori eseguiti all'interno del cespite verificando la loro compatibilità con quanto previsto nel PRG e nel regolamento edilizio del comune di Catania per gli immobili che si trovano in zona omogenea "A".

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha appurato che i lavori di cui è stato oggetto l'immobile hanno determinato:

- a) una redistribuzione degli spazi interni;
- b) un aumento della superficie netta calpestabile (senza incremento dei volumi), attraverso la realizzazione di un piano ammezzato.

Per verificare la compatibilità di tali lavori con le norme urbanistiche del comune di Catania si deve innanzitutto considerare che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del sopracitato comune (allegato P2) viene specificato che in Zona omogenea "A", *su singoli immobili*, possono essere eseguite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali opere vengono definite negli articoli 13 e 14 e 17 del Regolamento Edilizio del comune etneo (allegato P5) ed è facile rilevare come al loro interno non sia compresa la tipologia di lavori eseguiti sul cespite de quo, che invece rientrano tra le opere definite dall'articolo 19 del citato Regolamento (allegato P5) laddove vengono definiti e caratterizzati i lavori appartenenti alla categoria "*Ristrutturazione Edilizia*".



Dunque sulla base di quanto sopra esposto è possibile asserire con certezza che i lavori eseguiti all'interno del cespite sono in **difformità con l'attuale regolamento edilizio**.

Proprio la difformità agli attuali strumenti urbanistici impedisce la possibilità di ricorrere all'articolo 36 del DPR 380/2001 per sanare l'abuso in quanto non è possibile accertare per il cespite in esame la così detta *doppia conformità* alle norme urbanistiche:

- 1) conformità alla data in cui è stato commesso l'abuso;
- 2) conformità alla data in cui viene presentata la domanda in sanatoria.

L'unico modo per sanare l'abuso sarebbe stato quello di fare riferimento al condono edilizio definito dall'articolo 40 comma 6 della legge 47/85 poi ripreso all'articolo 32 comma 5 della legge 326 / 2003, che permetteva di sanare anche opere realizzate in difformità con quanto previsto dai regolamenti urbanistici, ma *le ragioni del credito posteriori al 2003* impediscono la percorribilità di tale strada.

Alla luce di quanto sopra l'abuso realizzato dal debitore esecutato non è sanabile in base all'attuale legislazione e si dovrà procedere con la messa in pristino dell'immobile demolendo quanto realizzato, anche se il comma 2 dell'articolo 33 del DPR 380/2001 dà la possibilità di mantenere in essere gli abusi *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria...”* e il successivo comma 4 dello stesso articolo estende tali eccezioni anche agli immobili siti in zona omogenea “A”:



“Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell’ufficio richiede all’amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria”

Infine l’articolo 34 comma 2 del DPR 380/2001 dispone che:

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale....”

Pertanto in base a tali articoli del TUE potrebbe configurarsi la possibilità di mantenere gli abusi realizzati nel cespite a fronte del pagamento di una sanzione stabilita sulla base dei criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Ma poiché l’attuazione di tali principi trova ampia discrezionalità nell’ambito applicativo in quanto, dagli enti urbanistici, oltre ad elementi tecnici vengono presi in considerazione anche principi di tipo economico e valutazioni relative all’eventuale danno alla collettività, al paesaggio e all’ambiente recato dall’abuso, lo scrivente, per sanare gli abusi presenti nel cespite in esame, ritiene percorribile *ai fini prudenziali* solo la strada del ripristino dei luoghi e della demolizione delle opere abusive realizzate.



Nelle tabelle seguenti vengono indicati i costi orientativi ed approssimativi per la messa in pristino dell'immobile, calcolati sulla base del "Prezziario Unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2019".

La prima tabella mostra i costi relativi alle opere di demolizione:

	Demoliz. solaio	Rimoz. pavimento	Rimoz. scale	Rimoz. Porte	Rimoz. Scarichi	Rimoz. sanitari	Demoliz. tramezzi in laterizio	Rimozione rivestimenti bagno
Mq	115	115	20	16	80	16	100	24
Costo €/mq	51,4	10,84	7,86	15,78	4,27	22,35	9,9	10,84
Costo MOD €/Mq	23,62	5,75	3,36	6,71	1,83	9,59	4	5,75
Totale	8.627,30	1.907,85	224,40	359,84	488,00	511,04	1.390,00	398,16

Totale opere di demolizione / dismissione 13.906,59

La tabella che segue mostra invece i costi (sempre determinati sulla base del prezziario Regionale) per lo smaltimento in discarica del materiale di risulta prodotto durante le demolizioni

	Demoliz. solaio	Rimoz. pavimento	Rimoz. scale	Rimoz. Porte	Rimoz. Scarichi	Rimoz. sanitari	Demoliz. tramezzi in laterizio	Rimozione rivestimenti bagno
MC di materiale	34,5	11,5	1	3,2	8	8	15	2,4
Costo smaltimento €/m3	32,26	32,26	32,26	32,26	32,26	32,26	32,26	32,26
Totale	1.112,97	370,99	32,26	103,23	258,08	258,08	483,90	77,42

Tot smaltimento 2.696,94

Infine le due tabelle seguenti mostrano i costi delle opere che sarà necessario realizzare in conseguenza della demolizione del piano ammezzato e per la realizzazione al piano terra di due bagni:



	Nuovi Tramezzi	Inserimento nuovi infissi interni	Tinteggiatura
Mq	100	10	1000
Costo € / mq	31,21	249,73	5,06
Costo Mod € /mq	13,42	8,26	2,15
<i>Totale costo rimozione pavimenti</i>	<i>4.463,00</i>	<i>2.579,90</i>	<i>7.210,00</i>

	Realizz. 1° bagno (6 Mq)	Realizz. 1° bagno (6 Mq)
Piatto Doccia 80 X 80	404,18	0,00
Lavabo	401,33	401,33
Wc	314,23	314,23
Bidet	302,09	302,09
Rivestimenti (25 mq)	1.475,25	1.475,25
Impianti punti acqua	519,80	519,80
impianti punto scarico	760,11	760,11
Tinteggiatura (55 mq)	396,55	396,55
<i>Totale</i>	<i>4.573,54</i>	<i>4.169,36</i>

Facendo la somma di tutti gli importi sopra determinati si ottiene che il costo complessivo per eseguire le opere necessarie al ripristino dell'immobile è di € 39.599,33

Considerando una maggiorazione del 20% legata a possibili imprevisti / difficoltà nell'esecuzione dei lavori si ottiene il seguente costo di ripristino:

$$C_r = € 39.599,33 + 20\% * € 39.599,33 = € 47.519, 19$$

Successivamente alla conclusione dei lavori di ripristino per rendere conforme l'immobile alle norme urbanistiche sarà necessario dotare il cespite del



certificato di agibilità da richiedere presentando la Segnalazione Certificata per l'Agibilità" (S.C.A.).

Considerata la tardiva presentazione di tale pratica, oltre ai diritti di segreteria (pari a 120,00 €) sarà necessario pagare una sanzione di 308,00 € e, considerando l'onorario del tecnico abilitato alla presentazione di tale pratica, lo scrivente ritiene che il costo per l'ottenimento dell'abitabilità sia pari a 2.000,00 €.

Infine sarà necessario aggiornare la planimetria catastale attraverso la presentazione di una Do.C.Fa. il cui costo, comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato, viene stimato pari a circa 1.000,00 €.

Di tutti i costi sopra determinati per rendere l'immobile conforme agli attuali strumenti urbanistici si terrà conto nella determinazione del valore finale del cespite.

3.11 Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Come descritto al *punto 2* della presente relazione durante il sopralluogo del 22/06/2020 lo scrivente ha rilevato all'interno dell'immobile la presenza del sig. [REDACTED] fratello del debitore esecutato, il quale ha comunicato allo scrivente CTU di occupare l'immobile a titolo gratuito da circa sei anni fornendo come evidenza una bolletta della luce a lui intestata dalla quale si ricava che il



contratto, col nominativo di [REDACTED], risulta attivato dal marzo del 2016 (allegato C1).

Il sottoscritto inoltre, vista la particolare struttura assunta dall'immobile, al cui interno sono stati realizzati quattro mini appartamenti, riteneva necessario effettuare una ricerca sul web per constatare se il bene fosse o meno adibito ad attività di locazione per scopi turistici.

Dalla citata ricerca è emerso che il cespite è effettivamente utilizzato per svolgere attività turistica in quanto lo stesso è presente all'interno di alcuni dei più importanti motori per la ricerca di sistemazioni turistiche e risultano recensioni sulla struttura fino al febbraio del 2020.

Lo scrivente depositava in data 13/07/2020 una formale comunicazione con la quale aggiornava il Giudice dott. Lentano su quanto riscontrato, in ottemperanza a quanto previsto dal documento “*RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV*”.

3.12 Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie



commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile si trova nel centro storico del comune di Catania nel quartiere popolare denominato *Antico Corso*, al civico 23 di Via Osservatorio in un edificio edificato presumibilmente tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, di due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo).

Il contesto urbano in cui si trova il cespite risulta sufficientemente armonico in quanto connotato da edifici tutti di due o tre piani fuori terra tutti edificati tra la fine dell'800 ed i primi del '900.

La zona, anche se scarsamente dotata di attività commerciali, è piuttosto centrale ed è caratterizzata dalla presenza di alcuni importanti monumenti tutti raggiungibili a piedi come il Monastero dei Benedettini, il Teatro Greco, l'Odeon e la via dei Crociferi.

Nelle immediate vicinanze del cespite si trovano inoltre il Liceo Classico Spedalieri e le principali facoltà umanistiche dell'Università degli studi di Catania che hanno sede all'interno del Monastero dei Benedettini.

Nella zona erano inoltre presenti l'ospedale Santo Bambino e l'ospedale Vittorio Emanuele, che di recente sono stati spostati presso nuove sedi.

Il parcheggio risulta poco agevole per la presenza del Liceo Spedalieri e della Facoltà di Lettere che richiamano nella zona un elevato numero di persone tra studenti ed insegnanti mentre il collegamento con le restanti zone della città è garantito dai servizi pubblici accessibili dalla vicina piazza Dante e da via del Plebiscito.



I collegamenti con i principali assi viari extraurbani sono possibili attraverso la vicina via del Plebiscito dalla quale si raggiunge la via Cristoforo Colombo e quindi l'asse dei servizi che collega l'aeroporto, la tangenziale di Catania e le principali autostrade.

Il bene pignorato si trova all'interno di un edificio (foto da 8 a 10 dell'allegata appendice fotografica) con struttura a muri portanti che prospetta a sud su via Osservatorio, a nord su via Botte dell'Acqua, ad est su Piazza Annibale Riccò e ad ovest con un piccolo edificio di due piani fuori terra.

L'immobile si presenta in un accettabile stato di conservazione, con la facciata del piano terra in corrispondenza del bene di proprietà del debitore esecutato recentemente rifatta, mentre il resto della facciata sia del piano terra che del primo piano risulta degradata.

Dal portone sito al numero 23 di Via Osservatorio (foto 11) si accede ad un piccolo androne dal quale, attraverso un piccolo arco con tre scalini (foto 12), si giunge al vano scale ed alla porta d'ingresso del cespite di proprietà del debitore esecutato oggetto della presente procedura esecutiva (foto 13)

Descrizione immobile. Dai rilievi effettuati durante le operazioni peritali lo scrivente ha constatato che all'interno del cespite sono stati ricavati 4 mini appartamenti ciascuno dotato di un suo piano ammezzato.

Alla luce di questa ristrutturazione risulta che l'immobile ha una superficie interna lorda per complessivi 231,5 mq dei quali 116,5 mq al piano terra ed 115 mq al piano ammezzato, senza nessuna pertinenza esterna (si vedano le allegate planimetrie dell'immobile Q1, Q2 e Q3 risultanti dal sopralluogo).



Dalla porta di entrata del cespite si arriva ad un piccolo ingresso dal quale, scendendo alcuni gradini, si perviene ad un corridoio che funge da disimpegno per l'accesso ai 4 appartamenti (foto 14 e 15) ai quali si giunge attraverso una porta in ferro rivestita con pannelli in legno laminato.

Ciascun appartamento è composto da una zona living con cucina al piano terra e da una zona notte con bagno al piano superiore al quale si accede attraverso una scala in ferro.

Il piano terra ha un'altezza media prevalente di circa 2,70 metri, mentre per quanto riguarda i vani del piano ammezzato, essendo stati ricavati dalla ristrutturazione dell'immobile, presentano il soffitto composto da porzioni di volta con un'altezza variabile da un massimo di 2,6 metri ad un minimo di circa 2 metri.

Appartamento 1

Dalla prima porta a sinistra del corridoio si accede al primo appartamento (*App.1* nella planimetria Q1) la cui zona soggiorno (foto 16 e 17) prende luce da una finestra che prospetta su Via Botte dell'Acqua, mentre la cucina (foto 18) è stata ricavata in una piccola rientranza ed è accessibile direttamente dal soggiorno senza nessuna separazione.

Dalla scala posta in prossimità della finestra si accede al piano ammezzato che presenta una camera da letto (foto 19 e 20) alla quale si giunge attraverso una porta scorrevole a incasso posta al termine della scala.

Attraverso la camera da letto, che prende luce da una finestra a pavimento prospiciente su via Botte dell'Acqua, si accede al bagno (foto 21 e 22) che non presenta finestre ed il cui ricambio d'aria è garantito da un sistema di aerazione forzata.

Appartamento 2



Dalla seconda porta a sinistra del corridoio si accede al secondo mini appartamento (*App.2* nella planimetria Q1) la cui zona soggiorno (foto 23 e 24) prende luce da una finestra che prospetta su Piazza A. Riccò. La zona cucina (foto 25) e la scala dalla quale si accede al piano ammezzato sono separati dalla zona living da un'ampia apertura e prendono luce da una finestra prospiciente su via Botte dell'Acqua.

L'accesso al piano ammezzato avviene attraverso una porta posta al termine della scala che si apre su un disimpegno (foto 26 e 27) illuminato da una finestra a pavimento che prospetta su via Botte dell'Acqua.

A sinistra del disimpegno si trova un'apertura che permette di accedere alla camera da letto (foto 28 e 29) che prende luce da una finestra, sempre a pavimento, prospiciente su piazza A. Riccò.

Da una porta posta in fondo al disimpegno si accede al bagno (foto 30 e 31) che è privo di finestre con l'aerazione garantita da un sistema di ventilazione forzata.

Appartamento 3

Al terzo mini appartamento (*App.3* nella planimetria Q1) si accede dalla seconda porta a destra del corridoio.

La zona soggiorno posta al piano terra (foto 32, 33 e 34) prende luce da due finestre una prospiciente su piazza A. Riccò l'altra su via Osservatorio e comunica, attraverso un'apertura larga circa 1,2 metri, con la zona cucina (foto 35).

Dalla scala in ferro in prossimità della finestra su piazza A. Riccò si accede al piano ammezzato. Giunti al termine della scala attraverso una porta ad incasso sulla sinistra si arriva alla camera da letto (foto 36 e 37), mentre una porta ad incasso sulla destra immette al vano bagno (foto 38 e 39). La camera da letto



prende luce da due finestre a pavimento che affacciano una su piazza A. Riccò e l'altra su via Osservatorio, mentre il bagno risulta privo di aperture con l'aerazione garantita da un sistema di ventilazione forzato.

Appartamento 4

Dalla prima porta a destra del corridoio si accede al quarto mini appartamento (*App.4* nella planimetria Q1) la cui zona soggiorno (foto 40) prende luce da un'unica finestra prospiciente su Via Osservatorio ed ha la cucina posta nella zona sottoscala (foto 41 e 42).

Giunti al piano ammezzato attraverso la scala in ferro posta in prossimità della finestra su via Osservatorio, da una porta sulla destra è possibile raggiungere il bagno (foto 43 e 44) mentre da una apertura sulla sinistra si accede alla camera da letto (foto 45 e 46), dalla quale attraverso una porta si raggiunge un piccolo vano adibito a armadio spogliatoio (foto 47 e 48).

La camera da letto prende luce da una finestra a pavimento con affaccio su via Osservatorio mentre il bagno non presenta aperture verso l'esterno e il ricambio d'aria è garantito da un sistema di aereazione forzato.

Stato di conservazione, impianti e rifiniture

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione con finiture di pregio. A ciascun mini appartamento si accede attraverso una porta blindata rivestita da un pannello di legno laminato prospiciente sul corridoio dell'immobile. Gli infissi interni di tutti i mini appartamenti sono in legno tamburato, in alcuni casi, come evidenziato nella descrizione dei singoli mini appartamenti, con sistema ad incasso.



Gli infissi esterni sono a taglio termico con doppi vetri e telaio in alluminio mentre le schermature sono realizzate con persiane in ferro a lamelle orientabili.

Il soffitto del piccolo ingresso e del corridoio si presenta intonacato e tinteggiato in bianco mentre le pareti sono rifinite con battiscopa in marmo e risultano tinteggiate in bianco nella parte superiore ed in tortora nella parte inferiore.

La pavimentazione dell'ingresso e della scala è realizzata in marmo mentre quella del corridoio è sempre in marmo ma con inserti lineari di marmo rosso Verona.

Tutti i mini appartamenti ed i rispettivi ammezzati hanno il soffitto intonacato e tinteggiato in bianco mentre le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate con idropittura bianca e rifinite con battiscopa in legno.

I pavimenti sia del piano terra che dei rispettivi piani ammezzati, di tutti i mini appartamenti, sono realizzati in parquet con finitura doussiè e presentano la zona cucina sempre comunicante con il soggiorno ed i componenti alloggiati su un'unica parete.

I bagni realizzati all'interno dei miniappartamenti sono completi di lavabo, bidet, W.C. e doccia e sono tutti rifiniti con le pareti intonacate con idropittura bianca e battiscopa in legno ad eccezione delle zone in cui, in ciascun bagno, è stato ricavato il box doccia le cui pareti risultano rivestite in travertino per un'altezza di 2 metri.

Le scale presenti all'interno di ciascun mini appartamento per l'accesso ai rispettivi piani ammezzati sono in ferro verniciato con smalto.



L'immobile è dotato di impianto citofonico e di impianto elettrico realizzato sotto traccia in buone condizioni manutentive e funzionali. Non è invece presente impianto di riscaldamento ma all'interno della zona living di ciascuno dei mini appartamenti è installato un climatizzatore per il condizionamento dell'aria con unità interna di tipo split e motore esterno.

Dal punto di vista igienico sanitario lo scrivente ha riscontrato un livello adeguato di illuminazione e di ventilazione in tutti gli ambienti principali.

3.13 *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Metodo di stima

Per determinare il valore dell'immobile verrà applicata la cosiddetta *stima mista* attraverso la quale il bene viene valutato utilizzando la media dei valori che scaturiscono da due differenti metodi di valutazione: *stima sintetico comparativa* e *stima analitica per capitalizzazione del reddito*.

A seguire una breve descrizione delle due metodologie.

- 1) **Stima sintetico comparativa:** si tratta di un metodo basato sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, valutate sia in senso positivo che in senso negativo. In questo caso il bene in esame viene valutato paragonandolo con altri immobili similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione,



confrontandone le caratteristiche salienti come sito, struttura e condizioni manutentive.

Si calcola innanzitutto il valore teorico dell'immobile attraverso la seguente relazione:

$$V_t = S_c * V_m$$

In cui:

- i) V_t = valore teorico dell'immobile
- ii) S_c = superficie commerciale degli immobili in stima
- iii) V_m = valore di mercato al metro quadro di beni analoghi, a quello in esame, per posizione e condizioni manutentive, ricavato dai prezzi praticati nelle recenti contrattazioni.

Per ottenere il valore reale dell'immobile si deve correggere il valore teorico V_t ottenuto in precedenza moltiplicandolo per una serie di coefficienti correttivi utilizzati per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Il valore reale del bene V_r si ottiene dunque attraverso la relazione:

$$V_r = V_t * C_1 * C_2 * C_3 * C_4 * C_5 * C_6 * C_7 * C_8 * C_9 * C_{10} * C_{11}$$

La tabella che segue riporta per ciascun coefficiente la descrizione ed il range di valori che può assumere.

Coefficiente	Nome	Intervallo di valori	Descrizione
C_1	Tipologia edificio	0,95 - 1,10	Coefficiente che varia con la tipologia dell'edificio condominiale in cui è inserito l'immobile
C_2	Stato conservativo edificio	0,95 - 1,05	Coefficiente che varia in funzione dello stato manutentivo dell'edificio condominiale in cui è inserito l'immobile



C ₃	Stato conservativo immobile	0,90 - 1,10	Coefficiente che varia in funzione dello stato conservativo dell'immobile da stimare (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc, ecc)
C ₄	Spazi condominiali	1,00 - 1,05	Coefficiente che varia in funzione della presenza o meno di spazi condominiali relativi all'immobile in stima
C ₅	Appartamento portiere	1,00 - 1,03	Coefficiente che varia in funzione della presenza o meno del servizio di guardiana dell'edificio in cui è inserito l'immobile
C ₆	Posto auto	0,60 - 1,50	Coefficiente che varia in funzione della presenza di posto auto all'interno del condominio in cui è inserito l'immobile in stima, tenuto conto della maggiore o minore possibilità di parcheggio nella zona
C ₇	Piano	0,70 - 1,20	Coefficiente che varia in funzione del piano in cui è collocato l'immobile e dalla presenza o meno dell'ascensore
C ₈	Altezza soffitti	0,95 - 1,10	Coefficiente che varia in funzione dell'altezza dei soffitti dell'immobile in stima
C ₉	Esposizione	0,93 - 1,00	Coefficiente che varia in funzione dell'esposizione dell'immobile in termini di maggiore o minore soleggiamento
C ₁₀	Affacci	0,95 - 1,00	Coefficiente che varia in funzione degli affacci cui è dotato l'immobile in oggetto (un lato, due lati, ecc)
C ₁₁	Vista	0,95 - 1,10	Coefficiente che varia in funzione della vista di cui gode l'immobile in stima (ostacolata, libera panoramica, ecc)

1) **Stima analitica per capitalizzazione del reddito:** è un metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto del bene in esame, considerando il cespite come un patrimonio capace di produrre reddito. Il valore dell'immobile è ottenibile attraverso la seguente formula:

$$V = (R-S) / r$$

dove si è indicato con:

- R = Reddito lordo medio annuo reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- S = Spese medie annue per il mantenimento del bene, normalmente pari al 20 % del reddito lordo medio annuo R
- r = saggio di capitalizzazione del reddito medio netto.



Il saggio di capitalizzazione r viene calcolato partendo da un valore medio r_m individuato in funzione della dimensione del centro urbano in cui ricade l'immobile da stimare.

Tale valore viene successivamente corretto in funzione di una serie di parametri che caratterizzano il bene ed il contesto nel quale è inserito.

La tabella seguente mostra i parametri che si prendono normalmente in considerazione ed il rispettivo range di variazione da sommare (o sottrarre) al valore medio r_m .

Caratteristiche di localizzazione	f_1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	$\pm 0,22 \%$
	f_2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	$\pm 0,28 \%$
	f_3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	$\pm 0,18 \%$
	f_4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	$\pm 0,08 \%$
	f_5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche di posizione	f_6	Caratteristiche di panoramicità.	$\pm 0,36 \%$
	f_7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	$\pm 0,20 \%$
	f_8	Quota rispetto al piano stradale.	$\pm 0,08 \%$
	f_9	Dimensioni sub ordinarie o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti.	$\pm 0,06 \%$
Caratteristiche tipologiche	f_{10}	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	$\pm 0,16 \%$
	f_{11}	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	$\pm 0,12 \%$

