

simona cavalli architetto_via caronda 171 catania_0957164504_3358302101

archsimonacavalli@yahoo.itsimona.cavalli@archiworldpec.it**TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare N° 480/2007 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da CRIAS s.p.a nei confronti dei sig.ri a.

Alla cortese attenzione del G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli.

La sottoscritta Arch. Simona Cavalli, già esperto nominato nella procedura di cui sopra, alla nota del 10/01/2024, in cui l'Ill.mo G.E. richiama la stessa affinché, sotto il vincolo del precedente giuramento e alla luce della relazione integrativa già prodotta, determini con esattezza il prezzo base d'asta del compendio staggito, precisa quanto segue:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lastrico solare (di cui già sono precedentemente state relazionate le difformità e le incongruenze) è necessario determinare la superficie convenzionale vendibile (superficie commerciale). Tale superficie può essere determinata secondo quanto riportato nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 o secondo la norma UNI 10750 che è stata ritirata nel 2005, ma che viene ancora presa a riferimento per i criteri di ponderazione in essa contenuti.

Determinazione della superficie convenzionale vendibile secondo il D.P.R. 138/98

L'Allegato C del D.P.R. 138/98 riporta le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Nel caso di un lastrico solare accessibile attraverso scala condominiale, quindi non comunicante con l'immobile, la superficie catastale sarà calcolata per i primi mq 25 al 15% della superficie, e per i metri quadri eccedenti, al 5% della stessa superficie del lastrico solare. La superficie catastale di lastrico così determinata verrà moltiplicata per il valore unitario (€/mq) della superficie coperta già calcolato.

Il lastrico solare oggetto di stima ha una superficie di circa mq 72, pertanto, secondo tale normativa la superficie commerciale viene così determinata:

$mq\ 25,00 \times 15\% =$	$mq\ 3,75$
$mq\ (72,00 - 25,00) \times 5\% =$	$mq\ 2,35$
TOTALE	$mq\ 6,10$

Determinazione della superficie convenzionale vendibile secondo la norma UNI 10750:2005

tribunale di catania: relazione di consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

N°480/07

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



simona cavalli architetto_via caronda 171 catania_0957164504_3358302101

archsimonacavalli@yahoo.it

simona.cavalli@archiworldpec.it

La norma UNI 10750:2005 riporta i coefficienti di ponderazione per superfici coperte (abitabili) e superfici scoperte. Per quanto riguarda il lastrico solare (superficie scoperta) il coefficiente di ponderazione per i lastrici solari di proprietà ed uso esclusivo, è pari a:

- lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo: 10%:

Il lastrico solare oggetto di stima ha una superficie di circa mq 72, pertanto, secondo tale normativa la superficie commerciale viene così determinata:

$$- \text{mq } 72,00 \times 10\% = \text{mq } 7,20$$

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lastrico solare si utilizzerà la media tra i due metodi di calcolo:

$$\frac{6,1 + 7,2}{2} = 6,65$$

Moltiplicando tale superficie media per il valore unitario stimato € 1.050,00 (cfr. relazione già depositata,) si avrà:

$$- \text{superficie lastrico solare} \quad 6,65 \times \text{€}/\text{mq. } 1050,00 = \text{€ } 6.982,50$$

Sommando tale valutazione al valore dell'immobile in oggetto e stimato in precedenza (€ 112.219,00), alla data odierna, avremo **valore totale di € 119.201,50.**

Decurtando a tale valore le somme necessarie al punto d delle integrazioni depositate dalla scrivente il 03/10/2023 (circa € 2.000,00), e i costi necessari ad eliminare i vizi attualmente presenti (demolizione, trasporto a discarica e smaltimento (circa € 10.000,00), si ottiene un **prezzo a base d'asta di**

- € 107.201,50 (centosettemilaeuroduecentouno,50cent.)

La sottoscritta rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Con osservanza

Catania li 25/01/2024

Distinti saluti

C.T.U. Arch. Simona Cavalli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tribunale di catania: relazione di consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

N°480/07

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

