

in data 4/05/1978 al n. 8743 del Reg. Part. 8743, si ricava in modo chiaramente che le difformità rilevate incidono su parti comuni e di altrui proprietà e pertanto, per quanto sanabili dal punto di vista urbanistico, non lo sono evidentemente sotto l'aspetto della titolarità. Più in particolare, con riferimento all'atto di provenienza si rileva quanto segue:

- La terrazza di piano risulta attribuita per la quota parte di $\frac{1}{2}$ al sub 303 e per $\frac{1}{2}$ al sub. 304. Attualmente il bene è fruibile solo dal subalterno 303 a seguito delle modifiche all'ingresso di cui al successivo punto.
- Come descritto in perizia, il portoncino di ingresso al sub. 303 risulta traslato sulla muratura direttamente prospiciente le scale, così inglobando nella consistenza dell'appartamento anche il vano indicato come "*ingresso a comune*" sia nell'atto di provenienza che nella documentazione catastale e urbanistica.

Si configura pertanto l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare la situazione precedente, conforme al titolo e alle planimetrie catastali depositate. Si procede pertanto alla stima analitica dei costi delle opere di ripristino, queste riferite alle sole opere afferenti al sub. 303.



VOCE	u.m.	Prezzo unitario (€)	Prezzo totale (€)
Smontaggio e rimontaggio portone d'ingresso	a corpo	600,00 €	600,00 €
Ripristini murari conseguenti alla voce di cui sopra	a corpo	500,00 €	500,00 €
		Sommano	1.100,00 €
Iva 22%			242,00 €
		Sommano	1.342,00 €
Sanzione amministrativa			516,00 €
Spese vive per marche e diritti			200,00 €
Spese tecniche comprensive di cassa previdenziale e iva			1.500,00 €
		TOTALE in c.t.	3.600,00 €

In considerazione di quanto sopra detto, anche il valore di mercato andrà aggiornato in relazione alle superfici corrette, ovvero correggendo la superficie della terrazza ed eliminando i mq afferenti all'attuale ingresso ma in realtà spazio a comune. A maggiore chiarezza nel seguito si riportano le calcolazioni già allegate alla perizia originaria, con evidenziate le richiamate correzioni.

Soggiorno pranzo	mq	24,5	
Cucinotto	mq	8,3	
Camera 1	mq	18,0	
Camera 2	mq	19,0	
Disimpegno	mq	6,9	
Ingresso	mq	7,4	0,0
Ripostiglio	mq	3,6	
Servizio igienico	mq	6,6	
Terrazza (coefficiente 0,6)	mq	18,3	9,2

Ne consegue che la complessiva superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a:

Superficie commerciale mq 96,1

Si ritiene opportuno confermare quale prezzo unitario da prendere in considerazione il valore medio, pari a € 2.000,00/mq,

(duemila/00 euro per mq).

Pertanto il valore del risulta in cifra tonda pari a:

$$96,1 \text{ mq} \times 2.000 \text{ €/mq [in c.t.]} = \underline{\underline{\text{€ } 192.000,00}}$$

(duecentoventicinquemila/00 euro)

Volendo ancora applicare una riduzione pari al 10% del valore, al fine di tenere in debita considerazione la particolarità del meccanismo di vendita, il prezzo base d'asta corretto risulta essere in cifra tonda pari a:

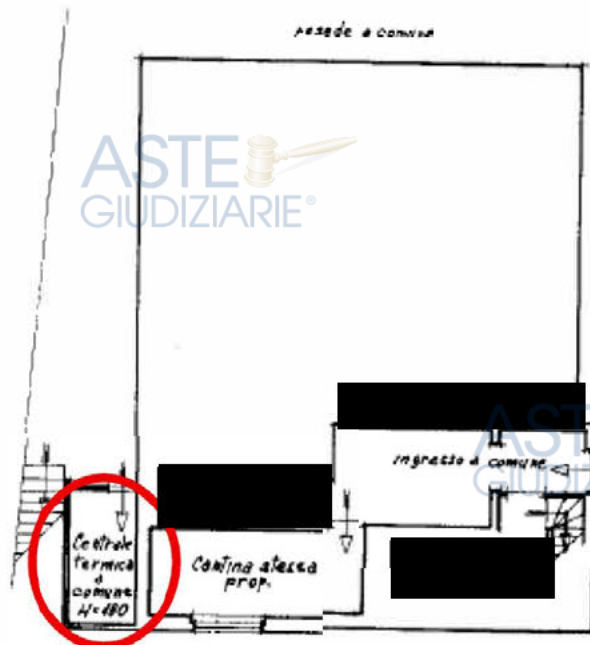
$$(192.000,00 \text{ €} - 3.600,00 \text{ €}) \times 0,9 = \underline{\underline{\text{170.000,00 €}}}$$

(centosettantamila/00 euro)

Per quanto concerne il secondo quesito contenuto nella richiesta di integrazione si conferma la presenza della centrale termica condominiale posta nel locale al piano terra del fabbricato. A maggiore chiarezza si riporta l'estratto della perizia ed uno stralcio di planimetria catastale con evidenziato il manufatto :

"...Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di corpi scaldanti in ogni locale, alimentati da centrale termica condominiale posta al piano terra. L'acqua calda sanitaria viene altresì garantita dalla presenza di un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico..."





Il C.T.U. ritiene di avere compiutamente risposto al quesito integrativo rivoltagli con criteri di obiettività e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento la S.V. ritenga opportuno.

Prato, lì 30 luglio 2025

Il C.T.U.

dott. ing. Gabriele Bravi