

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

*E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)*

Il valore così calcolato verrà mediato con il valore derivante dall'applicazione del Valore OMI diretto ovvero calcolato mediando i valori unitari minimi e massimi rilevati per gli immobili appartenenti alla stessa zona omogenea ed alla stessa categoria rispetto a quello oggetto di stima.

### **3. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEL LORO PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO I METODI SOPRA ILLUSTRATI.**

#### **3.1 Edificio costituito da diverse u.i. tutte destinate a civile abitazione, ubicato a Vittoria in Via Longo n°6, censito al Catasto Fabbricati al foglio n.133 part.237 sub.4, 5, 6 e 7.**

Per l'immobile in questione si segnala preliminarmente una incongruenza dei dati catastali indicati in mappa (Estratto Planimetrico), rispetto a quelli desumibili dalle visure catastali e dai relativi elaborati planimetrici. In particolare l'identificativo catastale riportato dalle visure ed all'interno degli elaborati planimetrici, ovvero foglio n°133 part.n°237 non trova riscontro nell'identificativo catastale riportato all'interno della cartografia catastale (estratto di mappa), che attribuisce al sito ove è ubicato l'immobile in argomento una diversa identificazione catastale. Tale incongruenza probabilmente da attribuire al mancato riallineamento del database catastale a seguito dell'inserimento in mappa dell'immobile in argomento o ad eventuali errori nella digitalizzazione della cartografia.

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto.

L'immobile è costituito da 4 piani fuori terra, è stato realizzato verosimilmente negli anni 80, la tipologia strutturale è mista ovvero costituita da:

- muratura portante costituita da blocchi squadri di arenaria;
- elementi strutturali in cemento armato;



**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

- solai sono in latero cemento gettai in opera.

Le partizioni interne strutturali sono di muratura, quelle non strutturali sono in laterizi forati.

La geometria in pianta dell'immobile è abbastanza regolare, tuttavia lo stesso risulta essere molto più lungo che largo, in particolare il prospetto principale su Via Longo misura circa 7 m mentre nell'altra direzione l'edificio si sviluppa per circa 29 m, questa particolare forma in pianta molto stretta ed allungata ha condizionato la distribuzione in pianta degli ambienti, che praticamente a tutti i piani, sono caratterizzati da un lungo corridoio sul fronte Ovest dell'edificio che dà accesso a tutti gli ambienti posti sul fronte Est e che si susseguono da Nord verso Sud.

Sul fronte Nord dell'edificio, ovvero in corrispondenza dell'ingresso da Via Longo n°5 è presente un vano scala comune che dà accesso alle U.I. dei piani sovrastanti nonché alla copertura dell'edificio.

In corrispondenza della metà circa dell'edificio (sulla direttrice Nord-Sud) ed all'estremo Sud sono presenti due spazi scoperti di proprietà esclusiva per consentire l'illuminazione naturale dei diversi ambienti.

Tutti gli ambienti a tutti i piani risultano rifiniti con le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, pavimentazioni, intonaci e relative finiture (tinteggiate o con carta da parati) ed rivestimenti di pareti per servizi igienici e cucine. La dotazione impiantistica dell'immobile è ordinaria, sono infatti presenti tutti gli impianti necessari ivi incluso un impianto di riscaldamento ad acqua con elementi scaldanti in ghisa distribuiti nei vari ambienti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale buono, fatta eccezione per l'unità immobiliare al piano terra, che probabilmente a causa del disuso e della



**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

conseguente mancanza di manutenzione ordinaria unita agli effetti dell'umidità di risalita, mostra alcuni segni di limitato degrado delle finiture, in particolare ci si riferisce ad alcune zone di intonaco ammalorato, alla mancanza dei rivestimenti di pareti in una stanza, per effetto di una rimozione, (sono chiare le tracce del residuo collante sulle pareti), non seguita dal riposizionamento dei nuovi rivestimenti, alla necessità di ritinteggiare l'intera U.I.

Segue una descrizione dei vari subalterni costituenti l'immobile in argomento.

**Piano Terra Subalterno n°4 Categoria A3 classe 3 consistenza 6,5 vani,**  
rendita 352,48 €.

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo, l'U.I. è costituita dai seguenti ambienti:

- vano scala per l'accesso ai piani superiori;
- un'ampia stanza con affaccio su via Longo e annesso ripostiglio;
- altre 4 stanze inclusa la cucina-pranzo;
- un cucinino;
- un bagno;
- due cavedi interni ;
- un corridoio disimpegno per l'accesso ai vari ambienti.

Complessivamente la superficie lorda coperta è pari a 206 mq, applicando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al paragrafo 2, per la determinazione della superficie lorda residenziale equivalente, ed applicando il metodo descritto in precedenza si ottiene quanto indicato nella tabella di seguito riportata:





STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE -Via Longo n°6 Piano Terra				
Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.	
			coefficienti di destinazione e superfici	
V <sub>normmax</sub> =	700		residenziale mq	150   1
V <sub>normmin</sub> =	1150		Vano scala mq	19   0,6
K <sub>1</sub> =	0		Cavedi-locale tec.terr. mq	37   0,2
K <sub>2</sub> =	0,2		superficie lorda equivalente=mq	168,8
K <sub>3</sub> =	0,15			
V <sub>normale</sub> =	767,5			
Valore norm. totale=V <sub>norm</sub> *S.L.E.				€ 129.554,00
Valore Omi diretto=V <sub>medio</sub> *S.L.E				€ 156.140,00
Valore Medio=				€ 142.847,00
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>				<b>€ 142.847,00</b>

Il valore così determinato si riferisce a **condizioni normali di manutenzione degli immobili**, come detto nel corso della descrizione nel caso specifico l'U.I. non è da considerarsi in condizioni normali, per l'assenza dei rivestimenti all'interno di un vano, per la presenza di alcune zone dell'intonaco ammalorato e per la necessità di effettuare la tinteggiatura delle pareti, per quanto sopra si ritiene opportuno diminuire il valore sopra determinato del 3,5 % ovvero si 5000,00 € pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta essere pari a =142847,00-5000,00=137.847,00 €.

**Piano Primo Subalterno n°5 Categoria A3 classe 3 consistenza 7,5 vani rendita 406,71 €.**

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo tramite il vano scala interno, l'U.I. è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso disimpegno;

