



## SOLUZIONE

### Descrizione del fabbricato, dei lavori di ristrutturazione e delle nuove U.I.

Un costruttore è interessato all'acquisto di un appartamento di 7 vani, in cattivo stato di manutenzione, posto all'ultimo piano di un condominio di 4 piani con una superficie lorda di 261 mq.

L'immobile è ubicato a Gela in via Francia n. 3, foglio mappale 15, particella 151, sub 8 e ricadente nella zona B, gode di un'ampia vista sul mare, molto apprezzata dal mercato, nelle vicinanze abbiamo delle scuole, ufficio postale e tanti altri servizi pubblici. Il condominio comprende n. 2 appartamenti per piano, eccetto l'ultimo piano che presenta l'appartamento da ristrutturare e un locale a piano terra adibito a uso commerciale.

La struttura del fabbricato è realizzata con elementi in cemento armato, mentre gli elementi di chiusura verticali perimetrali sono realizzati con elementi in laterizio con intercapedine a cassa d'aria opportunamente provvista di uno strato di isolante termoacustico. Mentre gli elementi di tramezzatura sono realizzati con forati di cm 8 rivestite di intonaco civile. Il prospetto è rifinito con malta bastarda e rifinito con materiale Li Vigni graffiato frattazzato. La superficie di copertura è realizzata a falde, con struttura in legno e tegole del tipo marsigliese.

L'altezza dello stabile è di metri 13,50 m, l'altezza interna di ogni piano è di 3 metri. Il fabbricato è dotato di ascensore conforme alle norme per l'accessibilità a l'uso da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Da un'indagine di mercato effettuata in zona, si è potuto constatare che c'è un mercato molto attivo per U.I. di medie dimensioni (intorno ai 110 mq) più appetibili che verrebbero immediatamente vendute.

Pertanto un costruttore è interessato all'acquisto dell'appartamento posto all'ultimo piano per poterlo ristrutturare e frazionarlo in due appartamenti dalla superficie lorda di 112.50 mq/ca.

La superficie di ogni u.i. è stata calcolata nel seguente modo:  $261 - 36(\text{scala più ascensore}) : 2 = 112.50 \text{ mq}$ .

I lavori di ristrutturazione comprendono:

- a) Smantellamento e rifacimento di tutto il pavimento e dei muri divisorii con trasporto in discarica autorizzata dei detriti;
- b) Sostituzione di tutti gli infissi e porte interne;
- c) Rifacimento di tutti gli impianti (riscaldamento, elettrico, idrico e di scarico)
- d) Rifacimento dei servizi igienici.

Le nuove U.I. sono composte da: n° 1 soggiorno/cucina (47,59 mq), n°2 camere da letto (da 15,68 mq/ca), n°2 bagni (1° 10,36 mq, 2° 6,40mq), n°1 disimpegno (3,08 mq).

Tutti gli ambienti saranno illuminati e arieggiati con finestre abbastanza ampie da poter sfruttare la caratteristica della panoramicità del luogo, gli infissi saranno in legno con vetro camera, muri rifiniti con intonaco civile e pitturata con idropittura, pavimentazione in ceramica, con la sola camera da letto in parchè.

**L'impianto elettrico**, verrà realizzato interamente sotto traccia e sarà rispettoso delle norme CE. Per un miglior controllo e una maggiore funzionalità, lo stesso impianto, verrà suddiviso in linee autonome che rispetteranno gli ambienti vissuti e schermato rispetto alle linee di telecomunicazione.

**L'impianto idrico** in tubi multistrato di ultima generazione, diviso in impianto di distribuzione dell'acqua fredda da quella dell'acqua calda, collegati alla caldaia.

**L'impianto riscaldamento** consiste in una rete di condotte in rame opportunamente dimensionate ed isolati, collegati in modo diretto ai radiatori e alla caldaia. Tutti gli ambienti sono provvisti di radiatori/termosifoni, in numero soddisfacente e tali da mantenere gli ambienti riscaldati e a temperatura confortevole. L'impianto di riscaldamento, la caldaia, la rete di distribuzione dovranno

essere conformi al fabbisogno energetico dell'unità in esame, e tale da soddisfare la certificazione energetica A.P.E. di livello A.

Adesso si procede a sviluppare il **primo punto** posto dal testo.

### **Pianta una delle due nuove unità immobiliari**

Vedi elaborato grafico allegato

Si passa a sviluppare il **2° punto** posto dal testo

### **sviluppare una sezione significativa**

Vedi elaborato grafico allegato

3° punto posto dal testo

### **Viene sviluppato il computo metrico estimativo della stanza n° 1**

N°	Descrizione dei lavori	Quantità (mq/mc/pezzi...)	Prezzo unitario (€)	Totale (€)
1	Smantellamento e rifacimento di tutto il pavimento comprensivo di materiali e manodopera	15,68 mq	40,00	627,20
2	Smantellamento e rifacimento dei muri divisorii interni, comprensivi di materiali e manodopera (3,20 + 4,90)x(3,00)	24,30 mq	34,00	826,20
3	Sostituzione di tutti gli infissi comprensivi di materiale e manodopera 2,20 x 1,20	2,64 mq	416,00	1.098,24
4	Sostituzione della porta interna	1,00	700,00	700,00
5	Intonaci per interni comprensivi di materiale e manodopera pareti = 2 x (3,20 + 4,90) x (3,00) soffitto = 3,20 x 4,90	64,28 mq	24,00	1.542,72
6	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa comprensivo di materiali e manodopera pareti = 2 x (3,20 + 4,90) x (3,00) soffitto = 3,20 x 4,90	64,28 mq	7,00	449,96
7	Rifacimento dell'impianto elettrico comprensivo di materiali e manodopera (per punto luce)	8 Punti luce	80,00	640,00

8	Rifacimento dell'impianto di riscaldamento Comprensivo di materiale, manodopera e caldaia (per elemento radiante)	12 elementi	100,00	1.200,00
<b>TOTALE</b>				<b>7.084,32</b>

Si passa a sviluppare il 3° punto posto dal testo che consiste **nel determinare il più probabile valore di trasformazione dell'intero piano da ristrutturare**

Il valore dell'intero appartamento da ristrutturare verrà calcolato attraverso **il più probabile valore di trasformazione** che consiste nella differenza fra prodotti ottenuti dalla trasformazione e costo che si sosterrà per la trasformazione.

Dalla trasformazione si otterranno due appartamenti da 112,50 mq/ca come sopra descritti.

Da un'indagine di mercato effettuata nella zona, si è potuto accertare che c'è un mercato molto attivo per u. i. simili a quelli che si otterranno, pertanto potremmo utilizzare la stima sintetica per parametri tecnici, utilizzando come parametro tecnico la superficie lorda.

Sempre attraverso la stessa indagine si è constatato che ci sono stati diversi appartamenti simili al nostro che recentemente sono stati compravenduti rilevando i seguenti valori:

	Superficie lorda (mq)	Prezzo €
Appartamento A	116	126.000
Appartamento B	110	124.000
Appartamento C	107	118.000
	Σ mq 333	Σ valori 368.000

Attraverso il rapporto  $\Sigma \text{prezzi} / \Sigma \text{mq}$  troviamo il valore unitario che moltiplicato per la nostra superficie troviamo il più probabile valore di mercato dell'appartamento.

$$V / \text{appartamento} = 368.000 : 333 = 1.105 \text{ €/mq} \times 112,50 \text{ mq} = \mathbf{124.312 \text{ €}}$$

Procediamo al calcolo del costo di trasformazione di tutte le opere necessarie per trasformare l'appartamento da ristrutturare nelle due U.I. sopra descritte.

Attraverso un'indagine di mercato fra le imprese edili operanti nella zona, abbiamo potuto riscontrare che il costo medio ordinario per tutte le operazioni sopradescritte, comprensivi di materiale, manodopera e tornaconto ordinario d'impresa, ammonta a 460 € a mq di superficie lorda.

$$\text{Costo di trasformazione} = 460 \times 225 = \mathbf{\text{€ } 103.500}$$

A questo costo bisogna aggiungere la spesa necessaria per il frazionamento pari a € 2.000.

$$\mathbf{\text{Valore di trasformazione} = 124.312 \times 2 - (103.500 + 2.000) = \underline{143.124 \text{ €}}}$$

Si procede a sviluppare **il quarto punto > calcolo della rata semestrale di ammortamento**

Il costruttore intende chiedere un mutuo pari all'80% del valore dell'appartamento da ristrutturare da estinguere in 10 anni con delle rate annue. Per calcolare la rata annua occorre calcolare l'importo del mutuo e il saggio di interesse.

$$\text{Mutuo} = \text{Valore dell'appartamento da ristrutturare} \times 80\% = 143.124 \times 0,80 = \mathbf{114.499 \text{ €}}$$

Attraverso un'indagine di mercato si è appurato che il tasso medio utilizzato per questi mutui da istituti finanziari operanti nella zona è del 3,00%.

rate =  $10 \times 2 = 20$  saggio semestrale =  $3,00\% > 1,50\%$

$$\text{Rata semestrale} = \text{Mutuo} \times \frac{i \times qn}{qn - 1} = 114.499 \times \frac{0,015 \times 1,015^{20}}{1,015^{20} - 1} = \mathbf{6.669,08 \text{ €}}$$

Si procede a sviluppare il 5° punto >

**indicare le operazioni catastali necessarie per l'aggiornamento degli atti in conseguenza dell'intervento proposto.**

#### OPERAZIONI CATASTALI NECESSARIE

Nel caso specifico abbiamo sia una mutazione soggettiva (cambio di intestazione dell'appartamento originario a seguito di compravendita) sia una mutazione oggettiva a seguito del frazionamento.

Per la mutazione soggettiva il notaio presenterà la domanda di voltura con procedura informatizzata (o con modello 98/TP) allegando copia dell'atto di traslazione regolarmente registrato e, nel caso specifico, il frazionamento.

Il frazionamento deve essere denunciato al termine dei lavori con procedura informatizzata; i dati vengono automaticamente elaborati dal programma DOCFA che consente di stampare i documenti necessari:

- **Modello D1** – questo documento riporta il tipo di variazione, i dati identificativi degli intestati e delle unità immobiliari interessate, la firma del dichiarante e del tecnico che effettua la variazione permettendo ai tecnici dell'Ufficio del Territorio di poter aggiornare i dati censuari.
- **Modello 1NB – parte I** - affronta la descrizione complessiva dell'edificio, della sua posizione, della destinazione degli spazi comuni, degli impianti e delle finiture, sia esterne che interne. Questo documento serve a descrivere le caratteristiche strutturali e ambientali del fabbricato che, sicuramente, incidono sulla determinazione della categoria da attribuire alle nuove u. i.
- **Modello 1NB – parte II** - affronta la descrizione in dettaglio di ciascuna u. i., del calcolo della consistenza catastale, dei suoi impianti e delle sue finiture. Questo documento serve a descrivere le caratteristiche proprie di ciascuna u. i. tali da influenzare l'attribuzione della classe catastale. Le nuove u. i. che si sono formate sono due pertanto si dovranno presentare due modelli.
- **Planimetrie delle unità immobiliari** – nel nostro caso si devono presentare due distinte planimetrie, una per u. i. che si è formata.
- **Elenco dei subalterni** – nel nostro caso viene soppresso il subalterno dell'appartamento originario e se ne formeranno due completamente nuovi sequenziali a quelli del fabbricato.
- **Prospetto per il calcolo automatico delle superfici catastali.**
- **Modello 58** – raccoglie tutti i modelli da allegare con i dati della variazione e del soggetto che presenta la denuncia.

Si procede a sviluppare l'ultimo punto > **calcolo:**

- a) della **rendita catastale** sulla base dei seguenti dati: categoria A/2, classe 2, dimensione del vano utile compresa fra 14-24 m<sup>2</sup>, tariffa € 260/vano.
- b) della **superficie catastale** sulla base del D.P.R. 138/98.

Dai dati del testo si evince che i vani utili devono avere una superficie compresa fra 14-24 mq. Quelli con una superficie inferiore, vengono considerati accessori diretti (1/3 di vano).

stanze	Superficie (mq)	vani
Bagno 2		0,33
disimpegno		0,33
Camera 1	15,68	1,00
Camera 2	15,68	1,00
Soggiorno-cucina	47,59	1,98
totale		4,64→4,50

$$47,59 - 24 = 23,59$$

$$23,59 : 24 = 0,98$$

$$\text{N}^\circ \text{ vani} = 1+1+1,98 + 2 \times 0,33 = 4,64 \text{ ---} \rightarrow 4,50 \text{ vani (si approssima al mezzo vano)}$$

$$\text{Rendita catastale} = 4,50 \times 260 = \mathbf{1.170 \text{ €}}$$

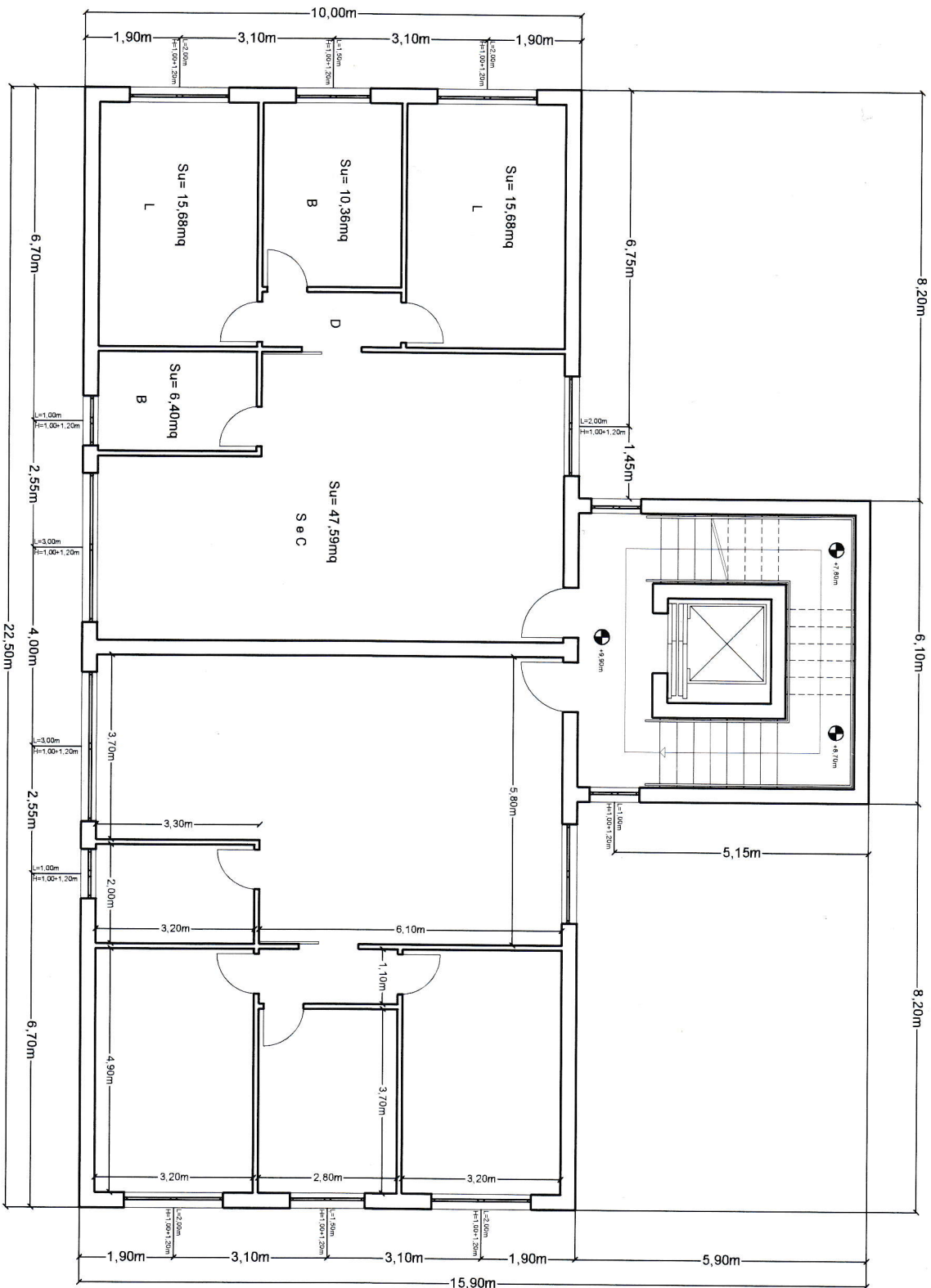
#### Calcolo della superficie catastale

La superficie catastale comprende: superfici calpestabili, superficie dei muri interni ed esterni fino a 50 cm, balconi nella misura del 30% fino a 25 mq.

Sup. appartamento con muri = superficie lorda --→ mq 112,50

Balconi = non ci sono balconi

Sup. catastale complessiva = 112,50 --→ **112 mq**  
(si approssima al mq)

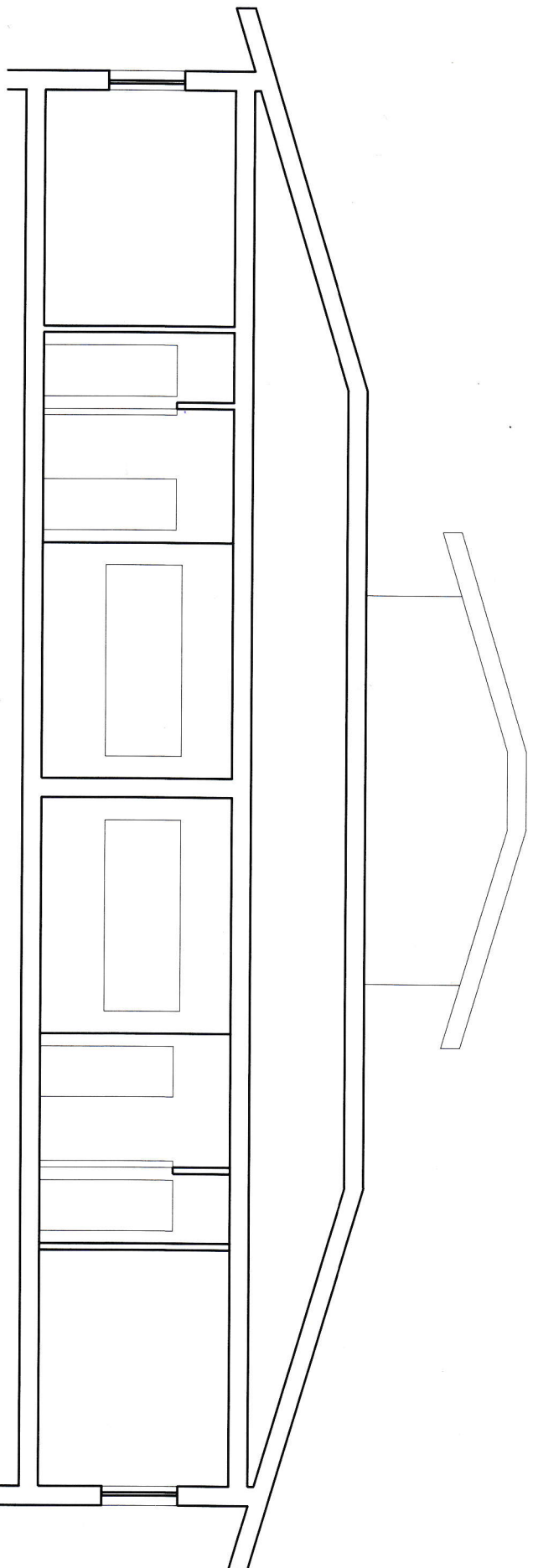


**Riepilogo superfici**

Vani	Superficie minima	Superficie reale	Superficie finestrata minima	Superficie finestrata reale
Soggiorno e cucina	14.00mq/ca	47.59mq	5.95mq	8.10mq
Bagno 1	III	6.40mq	0.8mq	1.20mq
Bagno 2	III	10.36mq	1.30mq	1.80mq
Camera da letto 1	14.00mq	15.68mq	1.95mq	2.40mq
Camera da letto 2	14.00mq	15.68mq	1.95mq	2.40mq
Disimpegno	III	3.08mq	III	0.00mq

Scaduto Giuseppe  
Lipomi Emanuele

Scala 1:100



Sez. A

Sez. A