



COMUNE DI CANDIDA

Provincia di Avellino

Ufficio Tecnico

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN CANDIDA ALLA VIA PUZZACO

(P.d.Z. pro-terremotati)

Fg. 3 p.IIa 545 sub 15 – A/4

Fg. 3 p.IIa 545 sub 5 – C/6

PREMESSA

La valutazione che segue è stata elaborata sulla base delle risultanze di un sopralluogo in sito e sulla scorta della documentazione esistente presso il Comune di Candida.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 *Notizie di carattere generale*

L'immobile da valutare rappresenta un appartamento sito al piano 3° di un edificio plurifamiliare, edificato nel P.d.Z. pro-terremotati di Candida, in virtù di Autorizzazione Comunale n° 12 del 9.10.87 rilasciata ai sensi dell'art. 9 della legge 15.05.81 n° 219 ed è ubicato in zona semiperiferica con ingresso da strada di piano.

L'area circostante è caratterizzata prevalentemente da nuovi edifici di tipo residenziale realizzati dopo il sisma del 1980.

In particolare il fabbricato sorge a breve distanza dal centro abitato. Esso si compone da tre piani fuori terra oltre ad un seminterrato.

Il piano seminterrato ospita n. 6 box auto e i piani 1°, 2° e 3° sono destinati ad abitazioni con due appartamenti per piano.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento e copertura a due falde anch'essa in latero-cemento con soprastante manto di tegole.

La tompagnatura esterna è costituita da muratura a cassa vuota in laterizi.

Gli infissi sono in legno ad ante con vetro camera, le porte di caposcala in legno e le porte dei box in metallo.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala interna che parte dal seminterrato con gradini in lastre di pietra chiara e pianerottoli gres.

Complessivamente, le parti comuni dell'edificio presentano uno stato di conservazione apparente compatibili con la vetustà fisica del complesso immobiliare.

Le canalizzazioni degli impianti idrici, fognari, elettrici, telefonici e di gas metano sono collegate alle rispettive reti di distribuzione consortili o comunali.

1.2 *Notizie di carattere particolare.*

Oggetto della presente stima è una unità immobiliare ubicata al terzo piano con annesso box sito al piano seminterrato.

I pavimenti sono in gres porcellanato tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato. Gli infissi sono legno di. Quelli esterni sono dotati di persiane alla romana in legno. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di maiolica di tipo economico. I pezzi igienici sono in gres porcellanato.

Il locale box posto al piano seminterrato ha accesso da un'area di manovra comune con

ingresso dalla strada di piano

La dotazione degli impianti di tipo essenziale confacenti con le esigenze abitative attuali, è la seguente:

- Impianto idrico collegato all'acquedotto pubblico;
- Impianto di riscaldamento autonomo;
- Impianto telefonico ed elettrico sottotraccia;

1.3 Consistenza dell'immobile

La consistenza dell'immobile in oggetto è stata calcolata sulla scorta degli elaborati grafici depositati in Catasto.

Si precisa che la superficie commerciale vendibile è stata determinata al netto delle murature esterne e delle murature di divisione.

1.4 Provenienza, stato locativo e ulteriori notizie

L'immobile è stato realizzato su suolo acquisito dal Comune, a seguito di esproprio, giusta atto rep. N° 5 del 16.07.1997 registrato in data 29.07.1997 n° 817 Mod. 71 M Serie IE e trascritto in data 27.10.1997 n° presentazione 59, numero registro generale 15934 e n° registro particolare 13809

All'attualità l'unità immobiliare risulta libero.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1-Dati urbanistici.

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona C2 PEEP Semiestensiva. In base alla proposta di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con delibera di G.C. n.36 del 26.06.2021, la zona ricade in zona denominata Insediamento PEEP esistente.

Determinazione del valore normale degli immobili residenziali

“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in

Via Fontanelle, 7 83040 CANDIDA (Av) Telef 0825/981024 -fax 0825/981839 Email c.comunedicandida@gmail.com
pec. protocollo.candida@asmepec.it www.comune.candida.av.it Cod. Fisc. 80011930643 – Partita IVA 00299110643

€/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K*₁ (taglio superficie) e *K*₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

<i>K</i> ₁ (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<i>K</i> ₂ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Determinazione del valore normale – ABITAZIONE

1. Tipo residenziale non nuovo

Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie utile calpestabile di mq 45,00, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), **piano terzo**.

Tipologia edilizia OMI censita → Abitazioni di tipo economica

Stato conservativo “MODESTO-NORMALE”

Val OMI MIN 520 €/mq

Val OMI MAX 670 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: CANDIDA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO DEL COMUNE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	750	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	750	890	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	670	790	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	670	L	2,1	2,6	L
Box	NORMALE	365	510	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	800	950	L	3,2	3,9	L
Ville e Villini	NORMALE	650	800	L	2,6	3,2	L

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 1,00

K_2 (Livello di piano) = 0,80

$K = (1 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,85$

k1	k2	K
1	0,8	0,85

Valore normale unitario (abitazioni civili) = €/mq 520,00 + (€/mq670,00 – €/mq 520,00) x 0,85 = 647,50 €

V MIN	V MAX	K	TOT
€ 520,00	€ 670,00	0,85	€ 647,50

Valore normale = € 647,50 x 45,00 mq = € **29.137,50**

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 647,50	45,00	€ 29 137,50

Tipo diverso da abitazione

Cessione di unità immobiliare con destinazione BOX, di superficie utile calpestabile di mq 17,00 , categoria catastale C/6.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = BOX → quotazione presente

Stato conservativo "MODESTO-NORMALE" → quotazione presente

Val OMI MIN €/mq 365,00

Val OMI MAX €/mq 510,00

Calcolo:

Valore normale unitario (BOX) = (€/mq 365,00 + €/mq 510,00) ÷ 2 = €/mq 437,50

Valore normale = €/mq. 437,50 x 17 mq = 7.437,50 euro

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 437,50	17,00	€ 7 437,50

DETERMINAZIONE VALORE NORMALE							
FG.	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUP.	Valore Normale
3	545	5	C/6	2	17	20	€ 7 437,50
3	545	15	A/4	3	4	58	€ 29 137,50
							€ 36 575,00

Lì Maggio 2023

L'Ufficio Tecnico Comunale