



COMUNE DI CANDIDA

Provincia di Avellino

Ufficio Tecnico

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN CANDIDA ALLA VIA TERMITE (fabbricato A.Lo.Sa.)

Fg. 5 p.lla 482

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 edificio plurifamiliare edificato dalla Società A.Lo.SA. da Roma per conto del Comune di Candida in virtù di concessione edilizia n° 1 del 21.02.1981 rilasciata dal Comune di Candida, ubicato in zona semiperiferica, con ingresso da Via Termite. 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.

Il piano terra ospita n. 9 box auto e n. 2 cantinole condominiali e i piani 1° e 2° sono destinati ad abitazioni.

La struttura portante del fabbricato è costituita da paretine portanti di spessore cm. 14, solette di piano di spessore cm. 12 il tutto in cls 300/422 armato con acciaio FeB 38K controllato.

La compagnatura esterna, è costituita da pannelli sandwich in cls e polistirolo con rivestimento sul lato esterno in blocchi cementizi a faccia vista.

Gli infissi sono in ferro preverniciato a fuoco dotati di ante con vetro camera, le porte di caposcala in legno e le porte dei box basculanti in metallo.

Il tetto a due falde con orditura in ferro e legno e soprastante manto di tegole in cotto.

I collegamenti verticali sono assicurati da una scala esterna in c.a. prefabbricata che parte dal pianoterra con gradini e pianerottoli in lastre di pietra chiara.

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

Gli unici interventi di manutenzione che hanno interessato l'intero immobile sono stati realizzati nel 2002 ed hanno riguardato principalmente il rivestimento delle facciate esterne al 1° e 2° piano con blocchi cementizi a faccia vista sulle facciate anteriore e posteriore e con quadroni plastici su telaio in metallo sulle facciate cieche laterali nonché la copertura.

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 sono quattro unità immobiliari ubicate due al primo piano e due al secondo piano oltre a nove box siti al piano terra.

I pavimenti sono in gres porcellanato tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato di formato 20 x 20. Gli infissi sono legno di modesta qualità. Quelli esterni sono dotati di avvolgibili in plastica. I rivestimenti dei servizi e delle cucine sono in piastrelle di maiolica di tipo economico. I pezzi igienici sono in gres porcellanato.

Il locali box posti al piano hanno accesso autonomo diretto dall'esterno

La dotazione degli impianti di tipo essenziale

confacenti con le esigenze abitative attuali, è la seguente:

- Impianti idrici collegati all'acquedotto pubblico;
- Impianti di riscaldamento autonomi;
- 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 comunale acquistato con contratto di acquisto Rep. N° 21 del 12.02.1981 registrato in data 17.04.1981 n° 148 e trascritto presso Conservazione dei R.R. Immobiliari di Avellino in data 18.05.1982 n° 5412 del Registro d'ordine.

All'attualità l'intero stabile risulta locato.

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1-Dati urbanistici.

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B1 Residenziale Saturata

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 €/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 01

1. Tipo residenziale non nuovo

Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie utile calpestabile di mq 88,28, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), **piano primo**.

Tipologia edilizia OMI censita → Abitazioni di tipo economica

Stato conservativo “MODESTO-NORMALE”

Val OMI MIN 520 €/mq

Val OMI MAX 670 €/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

k1	k2	K
0,5	0,4	0,425

Valore normale unitario (abitazioni civili) = € 520,00 + (€ 670,00 – € 520,00) x 0,425 = € 583,75

V MIN	V MAX	K	TOT
€ 520,00	€ 670,00	0,425	€ 583,75

Valore normale = 583,75 € x 88,28 mq = **51.533,45 euro**

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 583,75	88,28	€ 51 533,45

Determinazione del valore normale – ABITAZIONE 03

1. Tipo residenziale non nuovo

Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie utile calpestabile di mq 88,28, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), **piano secondo**.

Tipologia edilizia OMI censita → Abitazioni di tipo economica

Stato conservativo “MODESTO-NORMALE”

Val OMI MIN 520 euro/mq

Val OMI MAX 670 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$

k1	k2	K
0,5	0,5	0,5

Valore normale unitario (abitazioni civili) = € 520,00 + (€ 670,00 – € 520,00) x 0,5 = 595 €

V MIN	V MAX	K	TOT
€ 520,00	€ 670,00	0,5	€ 595,00

Valore normale = 595,00€ x 88,28 mq = **52.526,60 euro**

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 595,00	88,28	€ 52 526,60

Determinazione del valore normale – ABITAZIONE 02

1. Tipo residenziale non nuovo

Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie utile calpestabile di mq 58,49 , categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), **piano primo**.

Tipologia edilizia OMI censita → Abitazioni di tipo economica

Stato conservativo “MODESTO-NORMALE”

Val OMI MIN 520 euro/mq

Val OMI MAX 670 euro/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

k1	k2	K
0,5	0,4	0,425

Valore normale unitario (abitazioni civili) = € 520 + (€ 6700 – € 520) x 0,425 = € 583,75

V MIN	V MAX	K	TOT
€ 520,00	€ 670,00	0,425	€ 583,75

Valore normale = 583,75€ x 58,49 mq = **34.143,54 euro**

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 583,75	58,49	€ 34 143,54

Determinazione del valore normale – ABITAZIONE 04

1. Tipo residenziale non nuovo

Cessione di unità immobiliare di tipo residenziale, non nuova, di superficie utile calpestabile di mq 58,49, categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare), **piano secondo**.

Tipologia edilizia OMI censita → Abitazioni di tipo economica

Stato conservativo “MODESTO -NORMALE”

Val OMI MIN 520 €/mq

Val OMI MAX 670 €/mq

Calcolo:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$

k1	k2	K
0,5	0,5	0,5

Valore normale unitario (abitazioni civili) = € 520,00 + (€ 670,00 – € 520,00) x 0,5 = 595 €

V MIN	V MAX	K	TOT
€ 520,00	€ 670,00	0,5	€ 595,00

Valore normale = € 595,00 x 58,49 mq = **€ 34.801,55**

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 595,00	58,49	€ 34 801,55

Tipo diverso da abitazione

Cessione di unità immobiliare con destinazione BOX, di superficie utile calpestabile di mq 16,00 , categoria catastale C/6.

Tipologia edilizia OMI corrispondente = BOX → quotazione presente Stato

conservativo "MODESTO-NORMALE" → quotazione presente

Val OMI MIN 365 euro/mq

Val OMI MAX 510 euro/mq

Calcolo:

Valore normale unitario (BOX) = $(365 + 510) \div 2 = \text{€ } 437,50$

Valore normale = 435,50 € x 16,00 mq = 7.000,00 euro

VALORE	SUP.	VALORE NORMALE
€ 437,50	16,00	€ 7 000,00

Da quanto sopra emerge la seguente determinazione :

DETERMINAZIONE VALORE NORMALE							
FG.	P.LLA	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONS.	SUP.	Valore Normale
5	482	2	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	3	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	6	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	7	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	8	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	9	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	10	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	11	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	12	C/6	2	16	16	€ 7 000,00
5	482	13	A/4	3	4,5	69	€ 34 143,54
5	482	14	A/4	3	6,5	103	€ 51 533,45
5	482	15	A/4	3	4,5	69	€ 34 801,55
5	482	16	A/4	3	4,5	103	€ 52 526,60
							€ 236 005,14

Lì Maggio 2023

L'Ufficio Tecnico Comunale