

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. d.sa MICHELA PALLADINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. [REDACTED] R.G.E. Udienza [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il CTU

Arch. Anna Limongiello

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.mo G.E. D.sa Michela Palladino del Tribunale di Avellino

PREMESSA

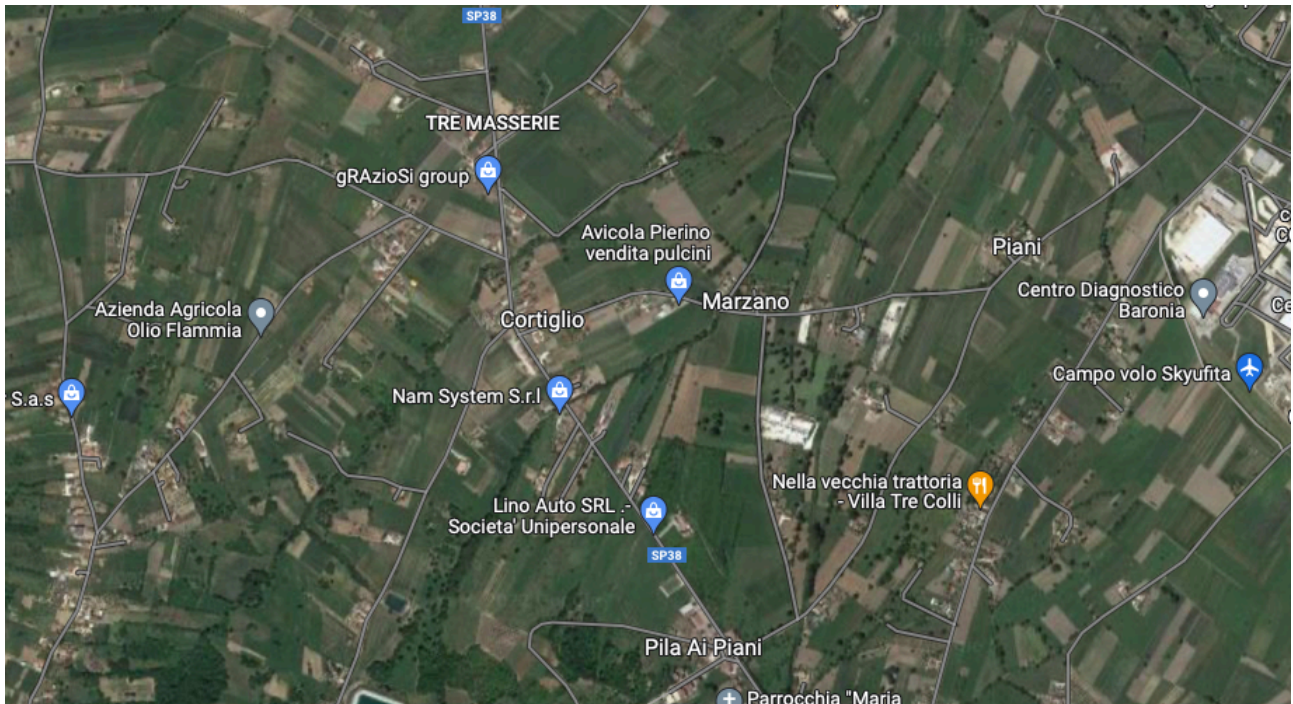
Con decreto del 16/02/2022 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Anna Limongiello quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura d'esecuzione immobiliare [REDACTED], promossa da [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] e fissava la prima udienza per la comparizione delle parti e per provvedere all'istanza di vendita del bene oggetto di stima in data 12/07/2022, successivamente rinviata al 04/10/2022 e ancora, dopo richiesta di proroga da parte della sottoscritta C.T.U., in data 17/01/2023. Il verbale di giuramento veniva sottoscritto in data 25/02/2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali sono state comunicate dalla custode Avv. [REDACTED] con posta certificata all'Avv. [REDACTED] e all'Avv. [REDACTED] per la parte del creditore procedente e con notifica dell' Ufficiale Giudiziario alla parte debitrice. La data indicata era fissata per il giorno 24/05/2022. L'Avv. [REDACTED], incaricato dal debitore, chiedeva un rinvio per il sopralluogo, la nuova data veniva indicata per il giorno 09/06/2022 dandone comunicazione alle parti.

Il giorno 09/06/2022 alle ore 15:30 si è proceduto al rilievo delle unità oggetto di stima. Sul luogo erano presenti il Sig. [REDACTED] e la custode Avv. [REDACTED]

Il sopralluogo è avvenuto regolarmente.



Comune di ██████████ - via ██████████ n.█

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Unità ubicate nel comune di ██████████), via ██████████ n.█.

Proprietà per la quota di 1/1

Identificazione catastale:

Catasto fabbricati, foglio █, particella █, sub █ - A/4 Abitazione di tipo popolare

Catasto fabbricati, foglio █, particella █, sub █ - A/4 Abitazione di tipo popolare

DESCRIZIONE

L'incarico di stima riguarda due unità immobiliari che fanno parte di un unico fabbricato a due piani, situato nel Comune di ██████████ via ██████████ n.█, situato in una zona rurale del Comune inserita nel P.U.C. come "Zona Produttiva con possibilità di incremento ed ampliamento". Si tratta di due abitazioni di tipo popolare distinte per piani con ingressi indipendenti, ma anche collegate tra loro da una scala interna, individuata al foglio █, particella █, sub █ come bene comune non censibile. Tale scala ha accesso da un portoncino situato al piano terra e collega verticalmente l'unità del primo piano; di fatto essa crea un collegamento tra le due unità site ai distinti piani. Le unità abitative, prima descritte, presentano rifiniture simili: porte interne in legno, infissi esterni in alluminio di colore bianco, pavimento in gres, impianto di riscaldamento autonomo. L'unità al piano

terra è composta da: ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'unità al piano primo è composta da: cucina, due camere da letto, altre due piccole camere, un bagno ed un disimpegno. Dalla cucina si accede ad un locale **adibito** a soggiorno che si presenta con solaio di copertura inclinato e con travi di legno a vista ed è dotato di ulteriore accesso esterno mediante una scala in legno. Pur essendo direttamente collegato all'abitazione, fa parte di una costruzione a due livelli per la quale non si è trovata alcuna autorizzazione; non risulta, infatti, negli elaborati catastali e non è stato possibile recuperare alcun deposito al Genio Civile relativo alla struttura. Il locale **adibito** a soggiorno si trova al livello superiore, quello inferiore, seminterrato, è adibito a cantina con unico accesso indipendente dal lato posteriore. Il volume realizzato, pur non avendo un titolo autorizzativo, può essere oggetto di sanatoria come verrà meglio specificato più avanti.

Si rinvia al calcolo dettagliato degli oneri e delle spese tecniche per la quantificazione degli importi relativi.

STATO DI POSSESSO

L'unità al primo piano risulta essere occupata dalla famiglia del Sig. [REDACTED].

Quella al piano terra invece è occupata dalla Sig.ra [REDACTED] (figlia del Sig. [REDACTED] [REDACTED]) unitamente a sua figlia, ma non è stato prodotto alcun tipo di contratto a suo nome.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni:

1) Pignoramento

Nota di trascrizione pignoramento reg. gen. [REDACTED] - reg. part. [REDACTED] del [REDACTED]

A favore: [REDACTED] difesa da: Avv. [REDACTED] del foro di Roma elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

al quale è stato sottoposto a pignoramento:

N.C.E.U. foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub [REDACTED] e

N.C.E.U. foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED]

2) Ipoteca Volontaria

In data 04/06/2009 veniva stipulato un contratto di mutuo fondiario, rep .n. [REDACTED] - racc. n. [REDACTED], a rogito del Notaio Dott. [REDACTED], tra l'allora [REDACTED] e il Sig. [REDACTED].

A garanzia del capitale mutuato, la parte mutuataria acconsentiva all'iscrizione di ipoteca di primo grado sui beni di sua piena proprietà siti nel Comune di [REDACTED] attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED] particella 756 sub nn. [REDACTED].

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA PRATICA URBANISTICA

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Le particelle su cui sorge il fabbricato sono inserite nel P.U.C. del Comune di [REDACTED] e ricadono nella Zona "*Agricola Produttiva con possibilità di ampliamenti*".

Su richiesta della sottoscritta, al fine di reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] ha fornito copia di un progetto per cambio di destinazione d'uso con relativo permesso di costruire (Pratica n. [REDACTED] del 2012 prot. n. [REDACTED]). In particolare il cambio di destinazione riguarda un deposito sito al piano terra ed una diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano. La concessione edilizia per la costruzione dell'immobile per cui è stato, successivamente, richiesto il cambio di destinazione è la [REDACTED] della quale non è stata fornita copia dall'Ente.

Come già detto, il sopralluogo ha evidenziato una difformità tra il progetto autorizzato dal Comune e lo stato dei luoghi. In particolare oltre ad una diversa, anche se non consistente, distribuzione interna degli spazi dell'unità sita al primo piano, si è riscontrata la presenza di un'ulteriore costruzione a due livelli, adiacente all'immobile autorizzato. Il livello seminterrato ha accesso indipendente ed è adibito a cantina; il livello superiore è collegato direttamente all'unità abitativa del primo piano e ha accesso anche da una scala esterna. Questo volume, realizzato in assenza di titolo autorizzativo, può essere oggetto di sanatoria in quanto le concessioni edilizie che si sono succedute (n. [REDACTED] e n. [REDACTED], prot. [REDACTED]) hanno, correttamente, tenuto conto di un volume totale al netto di quello preesistente alla data del 31/08/1967. Tale calcolo trova ragion d'essere nell'art. [REDACTED] del RUEC [REDACTED] del Comune di [REDACTED], in vigore, che recita, al comma 4: "*le volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge 765/1967 (31/08/1967) sono escluse dal computo dei volumi esistenti*". Più precisamente:

Volume anteriore al 31/08/1967 (demolito) = mc 621,13

Differenza tra Volume Esistente pari a mc 790,13 e il volume preesistente anteriore al 1967 = mc 621,13 determina che ci sia un volume di mc = 169,00 ancora disponibile per eventuali incrementi. Di fatto la parte di volume realizzata senza titolo urbanistico è pari a:

Piano terra mq 31,90 x m1,93 (hm)= mc 61,57

Piano Primo mq 32,65 x m 2,70(hm) = mc 88,15.

Volume totale non assentito ma sanabile = mc 61,57 + mc 88,15 = mc 149,72 < mc 169,00.

Va segnalato, per completezza, l'assenza dell'agibilità di entrambi i corpi di fabbrica.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative delle superfici assentite e da autorizzare.

SUPERFICI PIANO TERRA

Superficie Residenziale LORDA (assentita)	mq.111,75	
Superficie Residenziale NETTA (assentita)	mq. 97,00	
Superficie non Residenziale LORDA (assentita) - ripostiglio	mq. 21,40	
Superficie non Residenziale NETTA (assentita) - ripostiglio	mq. 17,15	

Superficie non Residenziale LORDA (<u>realizzata in assenza di autorizzazione</u>) - cantina	mq. 32,65	
Superficie non Residenziale NETTA (<u>realizzata in assenza di autorizzazione</u>) - cantina	mq. 27,95	

SUPERFICI PIANO PRIMO

Superficie Residenziale LORDA (assentita)	mq.114,45	
Superficie Residenziale NETTA (assentita)	mq. 97,70	

Superficie non Residenziale LORDA (<u>realizzata in assenza di autorizzazione</u>)	mq. 31,90	
Superficie non Residenziale NETTA (<u>realizzata in assenza di autorizzazione</u>)	mq. 26,10	

L'ufficio Tecnico del Comune di ████████ ha fornito le indicazioni per la quantificazione degli oneri previsti per sanare le difformità, di seguito si riportano le tabelle.

COMUNE DI FRIGENTO

Sportello unico
per l'edilizia

Riferimento pratica edilizia - P.D.C.: sanatoria N. - PENTA ROCCO

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq.)	alloggi n.	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (art. 5)	% incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< = 95				0	
> 95 -- 110				5	
> 110 -- 130				15	
> 130 -- 160				30	
> 160				50	

Su	SOMMA	i 1
----	-------	-----

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq.)
(7)	(8)
a cantine, somite locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	54,05
b Autorimesse [] singole [] collettive	
c Androni d'ingresso e porticati liberi	
d logge e balconi	3,28
Snr	57,33

$Snr / Su \times 100 = _ \%$

TABELLA 3 - incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $Snr / Su \times 100$	ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
< = 50	[]	0
> 50 -- 75	[]	10
> 75 -- 100	[]	20
> 100	[]	30

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI E ACCESSORI

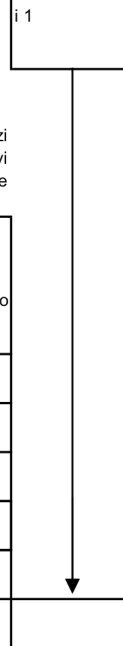
Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (art.3)	Superficie utile abitabile	
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	57,33
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	34,40
4 = 1 + 3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	34,40

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMM. E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(20)	(21)	(22)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3 Sc (art. 2)	Superficie complessiva	

TABELLA 4 - incremento per particolari

Numero di caratteristiche	ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	[]	0
1	[]	10
2	[]	20
3	[]	30
4	[]	40
5	[]	50



TOTALE INCREMENTI (i = i1 + i2 + i3)

Classe edificio	% maggiorazione
(15)	(16)
	M

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata

= **233,23** € / mq.

B costo a mq di costruzione pari all'85% di A

= € / mq.

C costo a mq di costruzione maggiorato Bx (1+M)

= € / mq.

CLASSE E TIPO DI COSTRUZIONE	comuni con più di 50.000 abitanti	
	nuove costruzioni	edifici esistenti
Classi I, II, III	7%	5%
Classi IV, VI, VII, VIII	10%	6%
Classi IX, X, XI	20%	15%

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

-	Costo di costruzione edificio	€	€ 8.023,11
-	Percentuale per la determinazione del contributo	%	5,5%
-	Contributo	€	441,27

DECRETO MINISTERIALE 10 MAG. 1977 - ART. 8	
Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, sono così individuate	
Classe I :	percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione
Classe II :	percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%
Classe III :	percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%
Classe IV :	percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%
Classe V :	percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%
Classe VI :	percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%
Classe VII :	percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%
Classe VIII :	percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35%
Classe IX :	percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa : maggiorazione del 40%
Classe X :	percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%
Classe XI :	oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%

ONERI DI URBANIZZAZIONE = mc 174,60 X € 2,06 = € 359,69

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PIU' COSTO DI COSTRUZIONE =EURO (441,27 + 359,69)=€ 800,96

DA VERSARE IN SANATORIA: (€ 800,96 2) = € 1.601,92

Agli oneri calcolati per la regolarizzazione (oneri di urbanizzazione e di costruzione) vanno aggiunti:

Presentazione P.d.C. a sanatoria della parte realizzata in assenza di autorizzazione pari ad € 1.000,00 a lordo delle imposte e Cassa, come per Legge.

Sanzione amministrativa pari ad € 516,00.

Presentazione SCA per agibilità di entrambe le strutture € 750,00 a lordo delle imposte e Cassa, come per Legge.

I diritti di segreteria pari a € 90,00 e n. 2 bolli da € 16,00.

L'importo totale per la **sanatoria edilizia** è pari a:

€ 1601,92 + € 1.000,00 + € 516,00 + € 750,00 + € 90,00 + € 32,00 = **€ 3.989,92**

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE:

Non c'è conformità con la documentazione presente presso gli uffici del Catasto Fabbricati. La pratica relativa all'accatastamento dovrà quindi essere aggiornata. L'importo per la presentazione della pratica di variazione catastale (soppressione sub, elaborato planimetrico e nuove planimetrie) risulta pari a: € 300,00 comprese imposte come per legge + € 100,00 per spese di variazione non gravate da imposte, per un totale di **€ 400,00**.

DEPOSITO GENIO CIVILE:

Dai controlli effettuati presso gli uffici del Genio Civile, si riscontra un deposito risalente al [REDACTED] (Deposito n. [REDACTED], Prot. n. [REDACTED]) e la relativa relazione di struttura ultimata risalente al [REDACTED], prot. [REDACTED]. Manca il collaudo della struttura assentita.

Per tutto quanto concerne il volume realizzato senza titolo autorizzativo non è stata presentata alcuna documentazione al Genio Civile. Bisognerà, quindi, redigere il certificato di collaudo della struttura per la quale sussiste il calcolo strutturale, mentre sarà necessario effettuare una verifica sismica della struttura realizzata abusivamente e, ipotizzando un riscontro positivo della suddetta verifica, un successivo collaudo in sanatoria.

L'importo per la sistemazione della pratica presso il Genio Civile, così come precedentemente descritta, ammonta presuntivamente ad **€ 4.000,00**.

SPESE CONDOMINIALI:

Non ci sono spese condominiali

ATTUALI PROPRIETARI

Piena proprietà del Sig. [REDACTED]

CALCOLO SUPERFICI:

Superficie lorda: comprende tutte le murature interne ed esterne;

Superficie balconi

Superficie commerciale: somma della superficie lorda + superficie balconi. Le superfici non residenziali saranno calcolate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, al 25% se non comunicanti, quella dei balconi al 30%. Tali percentuali sono state desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

SUPERFICI PIANO TERRA

Superficie Lorda residenziale	mq 111,75	
Superficie Lorda non residenziale (ripostiglio)	mq 21,40	
Superficie commerciale residenziale	mq 111,75	111,75
Superficie commerciale non residenziale (50% lorda)	mq 10,70	10,70
Superficie totale commerciale	mq (111,75+10,70)	mq 122,45

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE E NON COLLEGATA A VANI

Superficie lorda	mq 32,65	
Superficie commerciale (25% lorda)	mq 8,20	mq 8,20

SUPERFICI PIANO PRIMO

Superficie Lorda residenziale	mq 114,45	
Superficie Lorda non residenziale	mq 31,90	
Superficie commerciale residenziale	mq 114,45	mq 114,45
Superficie commerciale non residenziale (50% lorda)	mq 16,00	mq 16,00
Superficie balconi	mq 22,00	
Superficie commerciale balconi 30%	mq 6,60	mq 6,60
Superficie commerciale totale	(114,45 + 16,00 + 6,60) mq	mq 137,05

Riepilogando, **la superficie commerciale totale degli immobili** è data dalla somma della superficie commerciale del piano terra + la superficie commerciale non collegata a vani + la superficie commerciale del piano primo: **mq 122,45 + mq 8,20 + mq 137,05 = mq 267,70**

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è dato da: superficie commerciale x quotazione al metro quadro.

Al fine di dare una realistica valutazione si è ritenuto di esaminare più fonti. La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio ed è basato sulla zona omogenea in cui si trova l'immobile. Il valore indicato dall'OMI è stato confrontato con quello fornito da agenzie immobiliari presenti sul territorio e quindi certamente aggiornate e con i dati pubblicati dal borsino immobiliare. Com'è noto i valori degli immobili, ormai da anni, subiscono un continuo calo .

Di seguito si riporta il valore OMI riferito a due distinte zone, quella suburbana - località Piani e quella extraurbana - parte rurale del comune ██████████.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **AVELLINO**

Comune: **FRIGENTO**

Fascia/zona: Suburbana/ **LOCALITA' PIANI DI FRIGENTO**

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

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	Ottimo	490	590	L	2	2,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	395	490	L	1,6	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	410	470	L	1,6	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	345	410	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	295	420	L	1,2	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: FRIGENTO

Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

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	410	500	L	1,7	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	500	590	L	2,1	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	430	530	L	1,6	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	430	L	1,4	1,7	L
Box	NORMALE	305	440	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	Ottimo	590	690	L	2,2	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	460	590	L	1,8	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Dopo un esame di tutti i dati si è ritenuto di attribuire il valore di € 430,00/mq. Ne consegue che l'importo totale è pari a mq 267,70 x € 430,00 = € 115.111,00 a cui vanno sommati e/o sottratti i coefficienti di merito.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%

Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	- 15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+ 20%	- 20%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Prendiamo come base per il calcolo della stima immobiliare il valore OMI di € 430,00/mq. La superficie commerciale totale riferita alle unità risulta essere pari a 267,70 mq. Si ottiene mq 267,70mq x € 430,00 = € 115.111,00. Si arrotonda a € 115.000,00 Consideriamo i coefficienti di merito relativi all'unità oggetto di stima di seguito riportati:

Valore OMI	€ 430,00 x 267,70mq = € 115.000,00
Piano	- 10% = - € 11.500,00
Stato di conservazione	- 10% = - € 11.500,00
Luminosità	+ 5% = + € 5.750,00
Esposizione e vista	+ 5% = + € 5.750,00
Riscaldamento	+ 5% = + € 5.750,00

Sulla base dei coefficienti di merito prima riportati, l'importo per la vendita dell'immobile oggetto di stima, risulta essere: **€ 109.250,00**

QUANTIFICAZIONE IMPORTO SPESE TECNICHE, SANZIONE E ALTRE SPESE

Per il volume costruito senza alcuna autorizzazione devono essere presentati:

- al Comune, un progetto per la richiesta di concessione in sanatoria e la successiva SCA per l'agibilità;
- all' N.C.E.U. le variazioni;
- al Genio Civile, la verifica sismica della struttura assentita ed il collaudo relativo ad entrambe le strutture.

L'importo indicato per la quantificazione totale delle spese è di € 8.389,92

QUANTIFICAZIONE IMPORTO VENDITA A BASE D'ASTA IMMOBILE:

Per quanto sopra descritto **il prezzo a base d'asta risulta essere pari a:** € 109.250,00 -
€ 8.382,92 = **€ 100.860,08**

CONCLUSIONI

Nel ritenere di aver esaurientemente risposto al quesito postomi dalla S.V.I., la scrivente rassegna il mandato e ringrazia per la fiducia concessale.

In conclusione, in conformità a quanto sopra esposto, la sottoscritta indica il prezzo a base d'asta, al netto delle decurtazioni operate, in **€ 100.860,08**

(dicansi euro centomilaottocentosessanta/08)

il tecnico incaricato
arch. Anna Limongiello