

TRIBUNALE DI LANCIANO

L.C. 11/2023

valutazione dell'immobile di piena proprietà:

il bene è identificato in catasto urbano al foglio 8, particella 28, sub 1, A/4 della consistenza di 1,5 vani corrispondenti a circa 30 mq poiché catastalmente ogni vano corrisponde a 20 mq. Il fabbricato si articola su due piani, privo di servizi, di allacci e di predisposizione impianti. Al piano terra è assente la pavimentazione. Completamente da ristrutturare. A seguito della consultazione della banca dati del mercato immobiliare messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, si evince che il valore delle abitazioni di tipo economico **in stato conservativo normale** hanno un prezzo di mercato variabile da un minimo di € 345,00 al metro quadro ad un massimo di € 500,00 al metro quadro. A questi valori vanno aggiunti o sottratti i coefficienti di merito.

DESCRIZIONE COEFFICIENTI DI MERITO	COEFFICIENTI
PIANO TERRA SENZA GIARDINO	- 20%
PIANO 1°	- 10%
DA RISTRUTTURARE	- 10%
ESPOSIZIONE INTERNA	- 5%
OLTRE 40 ANNI	- 15%
RISCALDAMENTO ASSENTE	- 5%
TOTALE	- 65%

CALCOLO SUL VALORE MINIMO OMI

Valore immobile iniziale € 10.350,00 (€ 345,00 x 30 mq) = € 10.350,00

Deduzione per coefficienti di merito (1+0,65)= 1,65= € 6.727,50

CALCOLI	COEFFICIENTI
VALORE IMMOBILE INIZIALE (€ 345,00 X 30 MQ)	€ 10.350,00
DEDUZIONI PER COEFFICIENTI DI MERITO (1+0,65)	€ 6.727,50
PREZZO CALCOLATO	€ 3.622,50

CALCOLO SUL VALORE MASSIMO OMI

Valore immobile iniziale € 15.000,00 (€ 500,00 x 30 mq) = € 15.000,00

Deduzione per coefficienti di merito (1+0,65)= 1,65= € 9.750,00

CALCOLI	COEFFICIENTI
VALORE IMMOBILE INIZIALE (€ 500,00 X 30 MQ)	€ 15.000,00
DEDUZIONI PER COEFFICIENTI DI MERITO (1+0,65)	€ 9.750,00
PREZZO CALCOLATO	€ 5.250,00

CALCOLO VALORE MEDIO

CALCOLI	COEFFICIENTI
VALORE IMMOBILE SUL PREZZO MINIMO (€ 345,00 X 30 MQ)	€ 3.622,50
VALORE IMMOBILE SUL PREZZO MASSIMO (€ 500 X 30 MQ)	€ 5.250,00
VALORE MEDIO	€ 4.436,25