

## **Relazione Tecnica di Stima**

**Il sottoscritto tecnico Arch. Paolo Pastore**, con studio in Benevento alla via Cupa dell'Angelo n.14, a seguito di incarico per una stima affidatami dalla signora

quale proprietaria dell'appartamento, ai piani seminterrato e rialzato di un fabbricato condominiale, identificato in catasto fabbricati col mappale n. 995 sub. 3 del foglio di mappa n. 57 del Comune di Benevento, **ha provveduto alla redazione della presente relazione.**

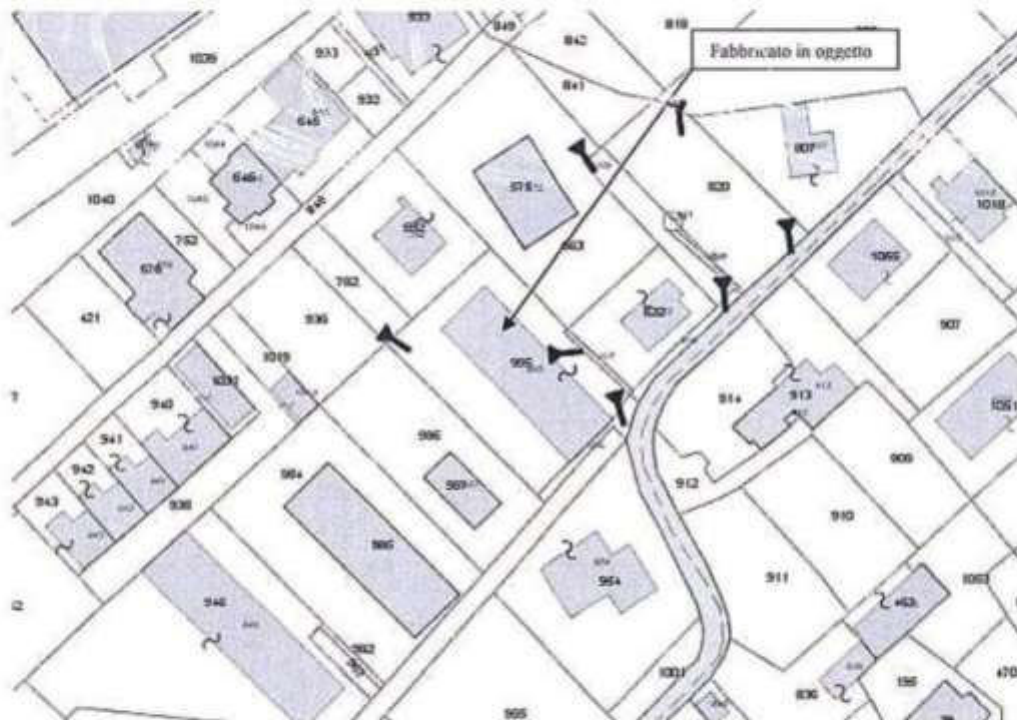
### **DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

La localizzazione dell'immobile oggetto della presente, all'interno del tessuto urbano, è al civico n.12 di via Pisacane, nella zona più bassa della città nei pressi dello Stadio e con le sue 3 facciate che sporgono su cortili esclusivi ed in parte su quello condominiale.





- STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N.57 DI BENEVENTO-



Trattasi di un fabbricato costruito nella seconda parte del primo decennio degli anni duemila, con una struttura a telaio in conglomerato cementizio armato.

Allo stato attuale il fabbricato è in buone condizioni sia statiche che esteriori, riguardante le facciate e gli aggetti esterni. L'appartamento in oggetto è in buone condizioni interne.

La superficie coperta dell'unità immobiliare è consistente catastalmente mq. 198,00 .

Nella realtà l'unità immobiliare è distinta tra superficie netta residenziale, area del garage ed infine le superfici esterne tra balconi e terrazza a livello del rialzato.

Come da grafici in allegato, con la distinta della superficie per ambienti sulla planimetria catastale interna, abbiamo una superficie netta abitativa di mq. 150,42 e dei relativi spazi esterni (balconi e terrazza) di mq. 80,06 ed il garage di mq. 16,27 .

La superficie degli spazi esterni sono considerati al 10% e quella del garage interrato al 25% che abbiamo calcolato come nel censimento censuario catastale.

La loro somma, nella proporzione appena riportata, ci consegna **una superficie convenzionale netta pari a mq. 162,50** dell'unità immobiliare censita.

^^

^^

^^



L'unità risulta comoda per le esigenze abitative, molto luminosa e con le aperture su tre direzioni diverse ed isolata in confine sia da 1 piano riscaldato che da 1 parete residenziale, pertanto ha un discreto isolamento rispetto alle temperature esterne.

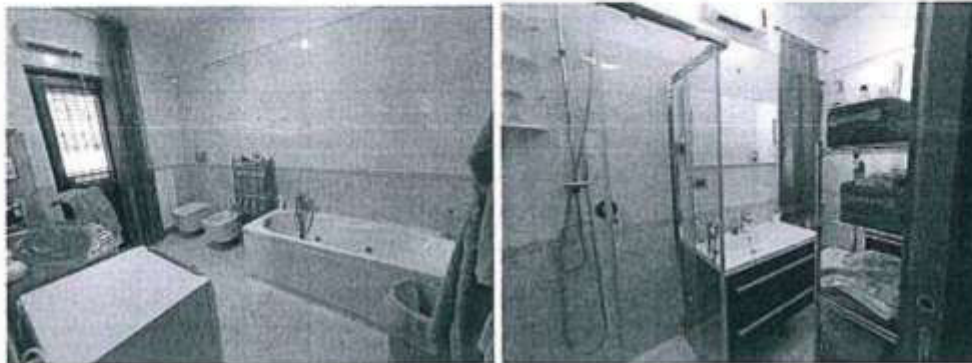




La planimetria catastale è stata depositata nel 2010 al completamento della costruzione.

L'unità immobiliare è costituita da grande salone e tre 3 vani abitativi nella zona notte, da una cucina-tinello abitabile al seminterrato, il tutto con ripostiglio e 3 bagni.





La sua consistenza censuaria è pari a n. 8,0 vani catastali con rendita 785,01 ed il tutto classificato categoria A/3 di classe 3<sup>^</sup>, con valore fiscale euro 90.668,65 (come prima casa) e l'imponibile IMU (coefficiente 168) ascende ad euro 131.881,68 .

**STIMA DEL BENE**

Si sceglie di valutare l'immobile un metodo sintetico – comparativo.

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato**

**Indirizzo Anagrafico:** Bene 001 - Sezione 2  
**Indirizzo Catastrale:**  
**Catasto:** Bene 001/001  
**Partenza:** S. Maria della Pietra, 14/15/16  
**Categoria:** 01/02/03  
**Motivazione:**  
**Spese per:** Acquisto e imposte  
**Indirizzo:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (mq)	Valore Locazione (Euro/mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	3,5	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	870	L	3,7	4,3	N
Abitazione	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	550	750	L	2,8	3,8	N

1. La stima è basata sui dati di mercato con prezzi medi (C.M.E.) e riferisce il prezzo per mq di 100 mq.  
 2. Il valore di mercato è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 3. Il valore di locazione è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 4. La tipologia abitativa è indicata con il numero che precede il simbolo "L" (abitazione) o "N" (box).  
 5. Per la stima del valore di mercato si sono utilizzati i dati di mercato con prezzi medi (C.M.E.) e riferisce il prezzo per mq di 100 mq.  
 6. Per la stima del valore di locazione si sono utilizzati i dati di mercato con prezzi medi (C.M.E.) e riferisce il prezzo per mq di 100 mq.  
 7. Il valore di mercato è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 8. Il valore di locazione è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 9. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 10. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 11. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 12. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 13. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 14. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 15. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 16. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 17. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 18. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 19. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 20. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 21. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 22. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 23. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 24. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 25. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 26. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 27. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 28. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 29. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 30. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 31. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 32. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 33. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 34. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 35. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 36. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 37. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 38. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 39. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 40. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 41. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 42. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 43. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 44. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 45. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 46. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 47. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 48. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 49. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 50. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 51. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 52. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 53. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 54. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 55. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 56. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 57. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 58. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 59. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 60. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 61. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 62. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 63. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 64. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 65. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 66. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 67. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 68. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 69. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 70. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 71. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 72. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 73. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 74. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 75. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 76. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 77. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 78. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 79. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 80. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 81. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 82. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 83. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 84. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 85. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 86. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 87. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 88. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 89. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 90. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 91. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 92. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 93. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 94. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 95. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 96. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 97. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 98. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 99. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.  
 100. Il prezzo è espresso in Euro (1000 mila) e arrotondato al quarto (0,25) di Euro.

Per quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate con il proprio Osservatorio Immobiliare, nel periodo attualmente riscontrato per il secondo semestre del 2022 e quindi da rivalutare almeno del 3%, le Abitazioni di tipo Civile nella zona in questione del Rione Libertà di Benevento ed in uno Stato Conservativo NORMALE sono valutate al metro quadrato lordo tra gli euro 800,00 e 1.000,00 mentre la stima media netta è pari ad euro/mq. 984,00 (calcolata sulla media dei valori di locazione della superficie netta che oscilla tra i 3,5 e i 4,7 euro/mq. al mese). Il valore è ottenuto dalla media di euro/mq. 4,1 mensile moltiplicato per le 12 mensilità di un ventennio. Scelto il valore medio utile che diviene pari a 984,00 euro/mq.

Secondo questi principi *la stima dell'unità immobiliare (di superficie convenzionale calcolata pari a mq. 162,50) ascende* -utilizzando la media del valore OMI -di cui sopra- per superficie utile **ad euro 159.900,00** .

La stima deve essere ulteriormente riveduta in base alle condizioni oggettive dell'unità, a sue caratteristiche specifiche, posizione ed all'attuale commerciabilità.

Si trattano dei **deprezzamenti dovuti sia al trascorrere del tempo**, quindi sia per deterioramento fisico che in ragione dell'ordinarietà rilevabile, **che per le obsolescenze funzionali e per quella economica**, legata alle condizioni del mercato immobiliare.

^^

^^

### Coefficiente Vetustà

I coefficienti di Vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, affollano di edifici residenziali), applicare l'appropriato coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo tempore del nostro "Borsino Immobiliare" posta in essere.

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

Partendo da quanto appena descritto e dalla situazione oggettiva della recente costruzione dell'intero condominio, ultimato all'incirca nel 2010 (circa 13 anni fa), e quindi dell'unità immobiliare, della posizione del fabbricato nel tessuto urbanistico e dell'appartamento da un punto di vista dell'isolamento termoacustico, ed infine della sua difficile commerciabilità, **si stabilisce un coefficiente di decremento del 13 % che diviene pari all' 87 % del valore iniziale.**



Alla luce di quanto relazionato si ottiene, dopo l'applicazione del coefficiente di decremento, **una stima definitiva dell'immobile in oggetto pari a euro 139.113,00** (diconsi centotrentanovemila centotredici/00).

*Si allegano planimetria interna, elaborato planimetrico dell'intero condominio e visura catastale aggiornate della U.I.U. oggetto di stima.*

**Benevento , 21 aprile 2023**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Benevento**

Dichiarazione protocollo n. BN0106516 del 20/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Benevento

Via Carlo Pisacane

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 57  
Particella: 995  
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Benevento N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

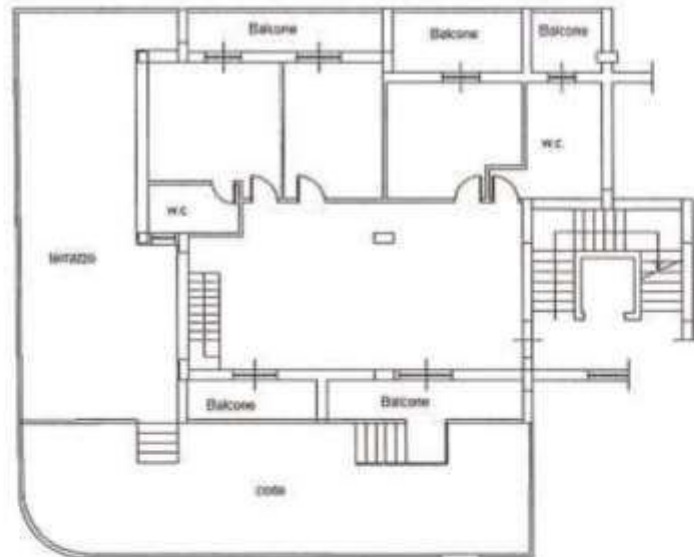
## PIANO SEMININTERRATO

H=2,90



## PIANO TERRA

H=2,90

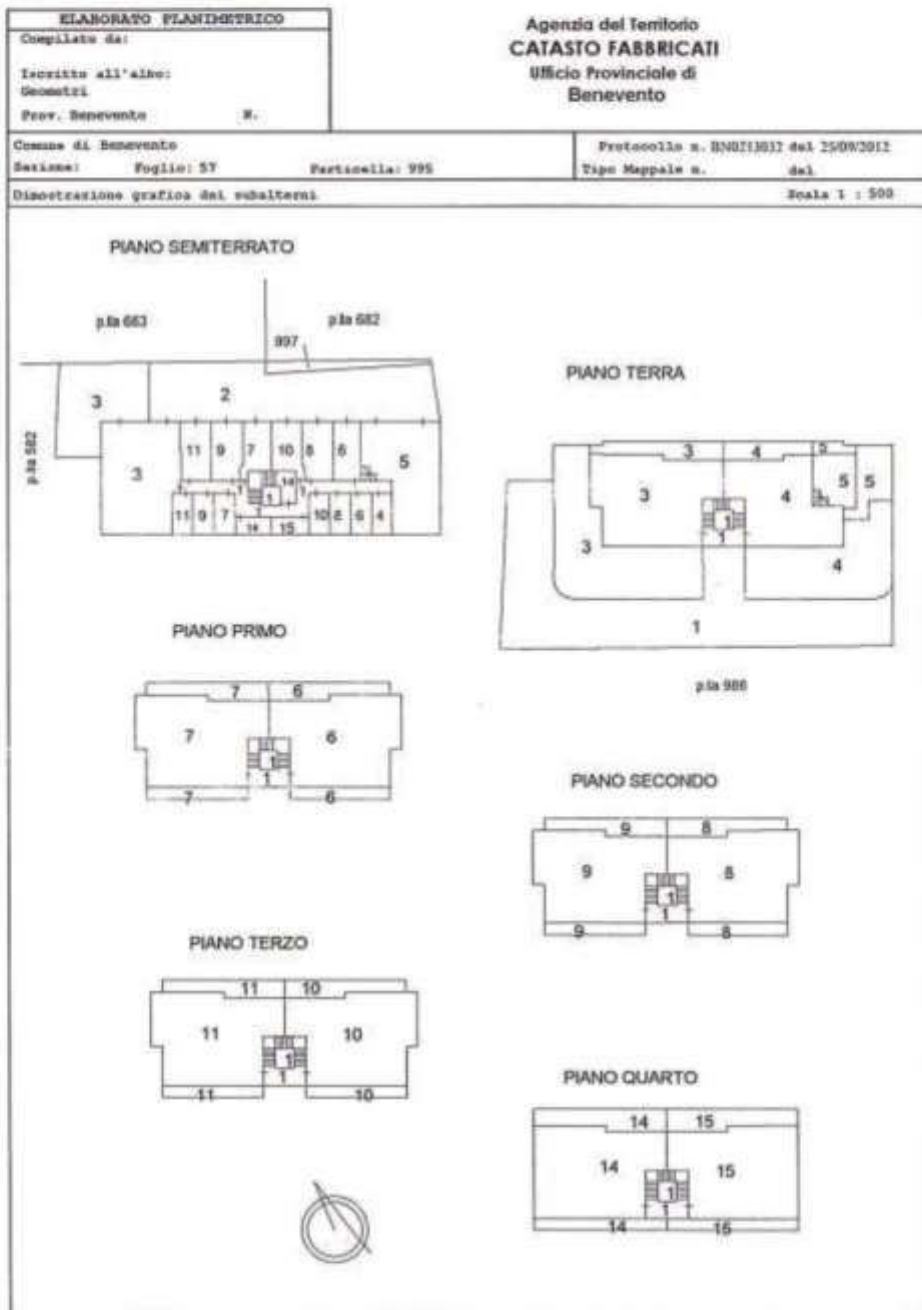


Stima planimetria in atti

Data: 19/04/2023 - n. T350743 - Richiedente: PSTPLG64L14A783V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

19/04/2023  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2023 - Comune di BENEVENTO(A783) - < Foglio 57 - Particella 995 - Subalterno 3 >  
VIA CARLO PISACANE n. 3 Piano S1-T



### Relazione Tecnica di Stima Integrativa

Il sottoscritto tecnico Arch. Paolo Pastore, con studio in Benevento alla via Cupa dell'Angelo n.14, incaricato per una stima dell'unità immobiliare, identificata in catasto fabbricati col mappale n. 995 sub. 3 del foglio di mappa n. 57 del Comune di Benevento, dalla signora

quale proprietaria l'appartamento, ha provveduto alla redazione della presente relazione ad integrazione di quella del 27 aprile 2023.

TITOLARITA' DEL BENE E STATO DI POSSESSO : Proprietaria ed occupante l'immobile in oggetto è la signora

, in forza di atto di vendita di prima casa per Notaio Giovanni Iannella del 21/12/2010, repertorio n.34919 registrato il 23/12/2010.

#### PRATICHE EDILIZIE

Con l'integrazione di perizia richiesta si riportano i titoli autorizzativi dell'unità immobiliare oggetto della presente, omessi nella precedente stesura, unitamente alle cifre necessarie per la legittimazione urbanistica e censuaria dell'unità immobiliare che di seguito vengono elencati :

- 1) **Concessione Edilizia n 7898 del 14/09/2004** per la costruzione di tre fabbricati urbani per civile abitazione rilasciata ai signori \_\_\_\_\_ ;
- 2) **Permesso di Costruire n.137 del 19/07/2005** in variante alla C.E. n.7898/04 rilasciata ai signori \_\_\_\_\_ ;
- 3) **Permesso di Costruire n.351 del 02/02/2006** in variante alla C.E. n.7898/04 rilasciata ai signori \_\_\_\_\_ nella qualità di Amministratori della Società " \_\_\_\_\_ " ;
- 4) **Permesso di Costruire n.971 del 08/11/2007** in ampliamento del fabbricato denominato C ed in variante alle autorizzazioni precedentemente elencate rilasciata ai signori \_\_\_\_\_ nella qualità di Amministratori della Società " \_\_\_\_\_ " ;
- 5) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n.28058 del 24/03/2011** per la realizzazione di un garage seminterrato richiesta dalla signora \_\_\_\_\_ ;

Note: Si è riscontrata la mancanza dell'accatastamento del garage.

Regolarizzare con rilievo e tipo mappale con l'applicazione del programma Pregeo per ampliamento sagoma e con il programma Docfa per la planimetria interna con un costo totale di circa euro 1200,00 di imponibile e spese, ad esclusione degli oneri fiscali.





6) **Permesso di Costruire n.2067 del 15/02/2012** per la realizzazione di una tettoia a copertura del terrazzo rilasciata alla signora \_\_\_\_\_ :

Note : si riscontra la mancanza nella planimetria dell'unità del porticato realizzato sul terrazzo. La Variazione catastale con il programma Docfa, in catasto fabbricati, con il frazionamento degli accessori nel seminterrato per creare un C/2 ha una spesa di euro 800,00 -comprese spese- ed esclusi oneri fiscali.



7) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollo n.0032630 del 18/04/2013** per lavori di ripristino parziale della trasformazione d'uso rispetto ai titoli abilitativi rilasciati;

Note: Richiesta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso di parte del seminterrato da garage a Cucina-Taverna con un costo che si può distinguere come di seguito:

Diritti di segreteria e di istruttoria euro 200,00 ;

Oneri di Concessione circa euro 1.150,00 ;

Compenso Tecnico SCIA e SCA imponibile circa euro 2.500,00 ;

Segnalazione Certificata Agibilità, diritti di segreteria e di istruttoria euro 150,00 .

### CONFINANTI

L'unità immobiliare in oggetto è confinante con vano scala, con beni (UIU sub. 7 al piano superiore), con beni , con beni intestati alla società , con beni e figli ed infine per più lati con il cortile nonché strada di accesso condominiali del fabbricato.

### STIMA DEL BENE

Si sceglie di valutare l'immobile un metodo sintetico – comparativo.

Per quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate con il proprio Osservatorio Immobiliare, nel periodo attualmente riscontrato per il secondo semestre del 2023, le Abitazioni di tipo Civile nella zona in questione del Rione Libertà di Benevento ed in uno Stato Conservativo NORMALE sono valutate al metro quadrato lordo tra gli euro 800,00 e 1.050,00 per cui il **valore medio scelto è pari ad euro/mq. 925,00** .

Secondo questi principi *la stima dell'unità immobiliare (di superficie convenzionale calcolata pari a mq. 162,50 che con il 50% della superficie del garage in precedenza non calcolato perché non presente nel censuario si ottengono mq. 184,00) ascende -con la media del valore OMI scelto in precedenza- ad euro 170.200,00* .

La stima deve essere ulteriormente riveduta in base alle condizioni oggettive dell'unità, a sue caratteristiche specifiche, posizione ed all'attuale commerciabilità, considerandone la vetustà e la legittimità parziale urbanistica e catastale.

Si trattano dei **deprezzamenti dovuti sia al trascorrere del tempo**, quindi sia per deterioramento fisico che in ragione dell'ordinarietà rilevabile, **che per le obsolescenze funzionali e per quella economica**, oltre alle spese necessarie alla regolamentazione urbanistica e censuaria di quanto presente, il tutto legato alle condizioni del mercato immobiliare. Partendo da quanto appena descritto e dalla situazione oggettiva della recente costruzione dell'intero condominio, ultimato all'incirca nel 2010 (circa 14 anni orsono), e quindi del periodo commerciale, della posizione del fabbricato nel tessuto urbanistico e dell'appartamento da un punto di vista dell'isolamento termoacustico, ed infine della sua difficile commerciabilità, **si stabilisce un coefficiente di decremento medio generale del 14 % che trasforma la stima in euro 146.372,00** .

**Coefficiente Vetustà**

I coefficienti di Vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nel Borsino tenendo conto della vetustà dell'immobile.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), applicare l'appropriato coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del nostro "Borsino Immobiliare" presa in esame.

I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755
12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81		

**STIMA DEL BENE CONCLUSIVA**

Alla luce di quanto relazionato in precedenza si ha **un valore dell'immobile in oggetto pari a euro 146.372,00** . Da questa somma si devono sottrarre le cifre necessarie per la legittimazione urbanistica e censuaria dell'unità immobiliare, come sopra. **I costi per tali interventi tecnici ammontano** (dai 6.000,00 di base sui quali sommare circa euro 1.250,00 per oneri fiscali dei compensi previsti) **di conseguenza ad euro 7.250,00** .

In definitiva, dopo la detrazione di tutte le spese necessarie alla legittimazione dell'immobile in oggetto, **la stima è pari a euro 139.122,00** (diconsi centotrenta novemila centoventidue/00).

**Benevento , 28 maggio 2024**

**Il Tecnico**

