

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE DI EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE DEL COMUNE DI LECCO

Nella determinazione del valore venale per le aree di e.e.p. del Comune si procederà come segue:

- 1) acquisizione dei valori di mercato immobiliare mediante la banca dati dell'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) in base alle zone previste nel Comune;
 - 2) individuazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore a metro quadrato degli immobili espresso in euro al metro quadrato di superficie complessiva – SC – decurtata del coefficiente di vetustà.
- Per Superficie Complessiva (S.C.) si intende la Superficie utile (S.U.) + il 60% della superficie non residenziale (S.N.R.) realizzata nell'intervento.

1) Acquisizione dei valori del mercato immobiliare mediante la banca dati dell'OMI (osservatorio del mercato immobiliare).

I valori da prendere in esame sono quelli indicati dalla banca dati OMI (fonte "Agenzia Entrate – OMI") riferiti all'ultimo semestre pubblicato.

Tenuto conto che i valori di cui sopra per le abitazioni civili si riferiscono ad una categoria A/2 definita di "normale" qualità, trattandosi di abitazioni realizzate in e.e.p. si è ritenuto congruo assumere come riferimento il valore minimo delle stesse.

Per gli interventi in cui sono stati realizzati esclusivamente box, si è assunto il valore minimo della medesima tipologia.

Per gli immobili di categoria commerciale si è assunto il valore minimo riferito alla tipologia negozi definita di "normale" qualità.

2) Coefficiente di abbattimento per vetustà.

I coefficienti da applicare, riferiti alla vetustà dell'immobile, si applicano partendo dall'anno primo della tabella di vetustà.

I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni tenendo conto dell'epoca di costruzione dell'edificio e dovranno essere applicati al valore dell'immobile come sopra determinato.

Tabella di vetustà:

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

Oltre i 45 anni il coefficiente è pari al 60%

Individuazione dell'incidenza del valore del terreno rispetto al valore degli immobili, espresso in euro al metro quadrato di costruzione.

Al fine di determinare il valore definitivo dell'area riferito alla superficie complessiva edificata, considerando sempre che trattasi di aree di e.e.p., si applica l'indice di pertinenzialità pari al 18%.

Determinazione Valore Venale area.

Alla luce di tutto ciò premesso, il Valore Venale risulterà così determinato:

VV = Superficie Complessiva x valore OMI x coefficiente vetustà x indice pertinenzialità