

Coefficienti di merito	Valutazione OMI [€]	Valutazione di mercato [€]
	303.475,00	342.000,00
stato locativo: libero	[100%]	[100%]
Piano: Ultimo/attico	[+15%]	[+15%]
stato di conservazione: Buono	[0]	[-]
Luminosità: luminoso	[+5%]	[-]
esposizione e vista: esterna	[+5%]	[-]
Edificio: 1-20 anni, stato ottimo	[0%]	[-]
Riscaldamento: autonomo	[+5%]	[-]
totale coefficienti	[+30%]	[+15%]
STIMA	395.452,00	393.000,00

Si può osservare come le valutazioni ottenute convergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, e tenuto conto del fatto che per quanto concerne la ricerca del valore di mercato di beni simili, il valore trovato tenesse già conto di aspetti considerati nei coefficienti di merito, si ritiene corretto considerare come valore di convergenza, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor medio delle due valutazioni arrotondato a € 394.000,00 (euro trecentonovantaquattromila/00).

37

IMMOBILE 6: Foglio 87, particella 2755, sub. 106

La valutazione OMI dell'immobile è pari a $(1.525,00 \text{ €/mq}) \times (185,00 \text{ mq}) = € 282.125,00$

Dato medio rilevato per beni simili tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.800,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a $(1.800,00 \text{ €/mq}) \times (185,00 \text{ mq}) = € 333.000,00$.

Di seguito i coefficienti di merito presi in considerazione, differentemente, per entrambe le stime:

Coefficienti di merito	Valutazione OMI [€]	Valutazione di mercato [€]
	282.125,00	333.000,00
stato locativo: libero	[100%]	[100%]
piano: Ultimo/attico	[+15%]	[+15%]
stato di conservazione: buono	[0]	[-]
luminosità: luminoso	[+5%]	[-]
esposizione e vista: esterna	[+5%]	[-]
edificio: 1-20 anni, stato ottimo	[0%]	[-]
riscaldamento: autonomo	[+5%]	[-]
totale coefficienti	[+30%]	[+15%]
STIMA	366.762,00	382.950,00

Per tener conto dell'assenza delle porte si consideri una detrazione pari a € 4.000,00 (8 porte al costo di 500,00 €/cad).

Si può osservare come le valutazioni ottenute divergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, e tenuto conto del fatto che per quanto concerne la ricerca del valore di mercato di beni simili, il valore trovato tenesse già conto di aspetti considerati nei coefficienti di merito si ritiene corretto considerare come valore di convergenza, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor medio delle due valutazioni, a cui va detratto il costo delle porte, arrotondato a € 370.000,00 (euro trecentosettantacinquemila/00).

38

IMMOBILE 4: Foglio 87, particella 2755, sub. 79

La valutazione OMI dell'immobile è pari a $(950,00 \text{ €/mq}) \times (30,00 \text{ mq}) = € 28.500,00$.

Dato medio rilevato per beni similari tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 1.000,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a $(1.000,00 \text{ €/mq}) \times (30,00 \text{ mq}) = € 30.000,00$.

A questo valore bisogna detrarre i costi di rimozione e smaltimento del soppalco per ripristinare lo stato dei luoghi. Data l'entità minima dell'intervento, sono stati chiesti 3 preventivi a 3 imprese locali, da cui è emerso che il costo medio, stimato a corpo, per la lavorazione richiesta è di € 1.000,00.