

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Il sottoscritto **ing. Nicola Bracale**, libero professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli con il n° 14007, nato a Napoli il 14/07/1972, con codice fiscale: BRCNCL72L14F839C - con studio nel Comune di Napoli in Viale Augusto n° 62, ha ricevuto incarico dalla

- sig. **BRESCIA GESUALDA**, nata a Napoli (NA) il 08 luglio 1970, residente in Quarto (NA) alla via Kennedy n. 155 – C.F.: BRS GLD 70L48 F839E, in qualità di Legale rappresentante della società **“B & B IMMOBILIARE S.R.L.”**, con sede in Quarto (NA), alla via Marie Curie n. 25 – P.IVA: 0776855121

di redigere la seguente perizia estimativa per la determinazione del valore di vendita ad un prezzo calmierato degli alloggi da destinarsi ed Edilizia Residenziale Sociale all'interno del complesso edilizio da realizzarsi in Quarto (NA) alla via Lenza Lunga n.2, in ottemperanza alla Convenzione stipulata in data **25 maggio 2016 Rep. 4853**, tra il Comune di Quarto (NA) ed i richiedenti **Permesso di Costruire n. 36/2016** ed in osservazione alle modifiche richieste dal Settore Edilizia Privata con nota **Prot. 24878 del 02/07/2019**.

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Con permesso di costruire n°36 del 21/07/2016 (e successive varianti) rilasciato dal Comune di Quarto (NA) si è previsto un intervento di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) di parte delle strutture esistenti, a parità di cubatura, con cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad uso residenziale, prevedendo che una quota non inferiore al 30% sia destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui all'art.1, comma “3” del D.M.22/04/2008; tale intervento è consentito dall'art.7, comma “5” della L.R. 19/09, modificata dalla L.R. 01/2011

L'intervento è da realizzarsi sul suolo individuato in NCT al Foglio 10 particelle 500, 502 e 503; il lotto di terreno ha un'estensione planimetrica complessiva di **7693 mq.**

La sostituzione edilizia concerne la realizzazione di **3 manufatti** (Fabbricato A, B e C), di cui 2 a tre piani (Fabbricato A e B) per complessivi **32 unità abitative**, nonché 1 a due piani (Fabbricato C) con 3 abitazioni a piano per complessivi **6 unità abitative**, pertanto in totale verranno realizzate n° **38 unità abitative**.

La volumetria esistente, oggetto della demolizione e ricostruzione, è stata estratta dalla concessione edilizia n° 794 del 20/12/2001, ed al netto della volumetria destinata ad abitazione

dei proprietari, che invece non è oggetto di demolizione (circa 700 mc), la sostituzione edilizia riguarderà una volumetria complessiva pari a 9.491,00 mc.

Con il Permesso a Costruire n° 36 del 21/07/2016 è stata assentita una volumetria complessiva di **9.484,35 mc**, di cui il 30% - e cioè 2.845,30 mc – dovrà essere destinata ad Edilizia Residenziale Sociale, questa volumetria è costituita complessivamente n°14 alloggi ed è stata distribuita nei tre corpi di fabbrica.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di due corpi di fabbrica identici, "A" e "B", specchiati tra loro, posti con i lati lunghi nella direzione Nord-Sud, distribuiti ciascuno su tre piani fuori terra, con 6 unità al piano rialzato, di superficie netta variabile da mq. 60,00 a mq. 62,00, n°4 unità al primo piano, di superficie netta variabile da mq. 87,00 a mq. 96,00 e n°6 unità al secondo piano, di superficie netta variabile da mq. 60,00 a mq. 62,00.

Mentre per quanto concerne il corpo di fabbrica più piccolo – "C" - esso è distribuito su 2 livelli con n°3 unità per ogni piano, di superficie netta variabile da mq. 66,00 a mq. 84,00.

La volumetria da riservare ad ERS è stata individuata in:

- n°6 unità abitative al secondo piano del corpo di fabbrica "A";
- n°6 unità abitative al secondo piano del corpo di fabbrica "B";
- n°2 unità abitative (int.5 e 6) al primo piano del corpo di fabbrica "C".

Nello specifico:

Fabbricato/piano	Interno	Sup. residenziale	Sup. non residenziale	Sup. ragguagliata	Sup. complessiva
A/2°	11	61,86	16,97	10,18	72,04
A/2°	12	62,08	19,01	11,41	73,49
A/2°	13	59,85	15,51	9,31	69,16
A/2°	14	59,85	15,51	9,31	69,16
A/2°	15	62,08	19,01	11,41	73,49
A/2°	16	61,86	16,97	10,18	72,04
B/2°	11	61,86	16,97	10,18	72,04
B/2°	12	62,08	19,01	11,41	73,49
B/2°	13	59,85	15,51	9,31	69,16
B/2°	14	59,85	15,51	9,31	69,16
B/2°	15	62,08	19,01	11,41	73,49
B/2°	16	61,86	16,97	10,18	72,04
C/1°	5	66,77	17,06	10,24	77,01
C/1°	6	84,44	21,43	12,86	97,30
TOTALE		886,37	244,45	146,7	1033,07

I corpi di fabbrica sono dislocati nell'ampio spazio esterno, che sarà sistemato con verde attrezzato ed aree giochi, realizzati con superfici drenanti, oltre agli spazi necessari ai parcheggi pertinenziali previsti dalla legge 122/89;

I corpi di fabbrica rispettano le prescrizioni imposte dal PRG in materia di altezze a distanze.

In conclusione, sulla base del permesso n°36 del 21/07/2016, saranno costruiti **n° 38 unità abitative** con una superficie commerciale complessiva così suddivisa di cui **14** destinati ad ESR.

2. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base di assegnazione, fatta salva la rivalutazione come di seguito indicato, è fissato secondo quanto indicato dalla Regione Campania quale Costo di intervento per l'edilizia residenziale pubblica ed esso non potrà mai essere superato.

Tale valore è suscettibile di variazioni annuali, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dalla data di pubblicazione del provvedimento sul BURC della Regione Campania fino alla data della vendita.

I prezzi, così determinati, sono da intendersi al netto di IVA, dovuta comunque, nella misura stabilita dalla legge all'atto di acquisto.

Per tanto, al fine di determinare un prezzo di vendita calmierato per gli alloggi da destinare ed ERS si è ragionato in analogia tra i valori fissati per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

In particolare facendo riferimento all'Allegato "A" del **D.D. n. 470 del 03/12/2014** "Limiti di costo per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata" il prezzo di vendita viene così determinato:

art. 1 "NUOVE EDIFICAZIONI"

1. Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1.1 Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova edificazione: € **635,60** per mq di superficie complessiva.....;
- 1.2 Maggiorazione del costo base di realizzazione tecnica, giustificata dalla migliore qualità energetica ed ambientale del progetto e/o dalla minimizzazione dei costi di gestione, per cui si riconosce un incremento percentuale massimo sul C.B.N. del **36%**.

I parametri tecnici ed economici inerenti il piano della qualità dell'intervento

2. Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche, di seguito riportate:

- 2.1 intervento in zona sismica: maggiorazione max sul C.B.N.: per la zona **3% (S=6): 6%**; per la zona **2 (S=9): 9%**; per la zona **1 (S=12): 12%**;

- 2.2 intervento localizzato in Comune di altitudine > 500 m. s.l.m., su un'isola o nei comuni sul mare della costiera sorrentino-amalfitana, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: maggiorazione max sul C.B.N.: **5%**.
3. La somma degli elementi di cui ai commi 1 e 2 espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 972,50** (C.B.N.x 1,53) per mq di superficie complessiva (Sc).
4. Oneri Complementari, che comprendono i seguenti elementi:
- 4.1 acquisizione aree e urbanizzazioni primarie; sono riconosciuti:
- 4.1a oneri per l'acquisizione delle aree interessate dal programma: maggiorazione massima sul C.R.N. **15%**;
- 4.1b oneri per la realizzazione e la manutenzione per due anni delle urbanizzazioni primarie, quali parcheggi pertinenziali esterni, aree a verde e aree destinate allo svago di uso comune, nonché i costi per l'eventuale rimozione di preesistenti containers, baracche etc, da sostituire: maggiorazione massima sul C.R.N. **10%**;
- Le percentuali di cui ai punti 4.1a e 4.1b possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda il limite del **25%**.
- 4.2 oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni: maggiorazione massima sul C.R.N.: **5%**;
- 4.3 spese tecniche e generali:
- 4.3 a per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del 2% come previsto dal D.Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche;
- 4.3 b le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs.163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. cui va corrisposta una indennità massima del **12%** sul C.R.N. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A.;
- 4.3c per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**.
- 4.4 spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.: maggiorazione massima sul C.R.N.: **5%**;
- 4.5 prospezioni geognostiche, indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari): maggiorazione massima sul C.R.N.: **3%**;

4.6 accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – per smaltimento amianto, accordi bonari art. 12 D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta): maggiorazione massima sul C.R.N.: 8% (la quota parte dello 0,5% deve essere obbligatoriamente accantonata per le spese del procedimento di assegnazione alloggi).

5. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino all'importo tale che la somma degli elementi di cui ai commi precedenti espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito, pertanto, in € **1.458,80** (C.R.N. x 1,50) per mq di superficie complessiva.

In particolare facendo riferimento al caso dell'intervento di sostituzione edilizia da realizzarsi in via lenza Lunga n. 2 il prezzo massimo è stato determinato come riportato nella tabella a seguire:

**DETERMINAZIONE COSTO PER INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE SECONDO L'ALLEGATO A
DEL DECRETO DIRG. N. 470 DEL 03/12/2014 - REGIONE CAMPANIA**

1.1	1.2	2.1	2.2	3
C.B.N	36 % C.B.N.	9 % C.B.N.	0 % C.B.N.	C.N.R.
635.6	228.816	57.204	0	921.62

4.1a	4.1b	4.2	4.3.b	4.3.c	4.4	4.5
15 % C.N.R.	5 % C.N.R.	5 % C.N.R.	12 % C.N.R.	3 % C.N.R.	5 % C.N.R.	3 % C.N.R.
138.24	46.08	46.08	110.59	27.65	46.08	27.65

5	6	7
C.N.T. - Dicembre 2014	Coeff. di rivalutazione ISTAT	C.N.T. -Maggio 2019
1364.00	1.028	1402.19

Inoltre facendo riferimento ad un coefficiente di rivalutazione ISTAT calcolato tra data di pubblicazione del D.D. n. 470 del 03/12/2014 e Maggio 2019 (ultimo dato disponibile all'attualità) si ha che il prezzo massimo di vendita vale **1402.19 €/mq** di superficie complessiva (Sc).

Tutto sopra detto si fissa per tanto il prezzo di vendita calmierato degli alloggi destinati ad edilizia Residenziale Sociale (ERS) in:

euro 1400.00 al metro quadro (euro millequattrocento/00).

Per stabilire il costo complessivo bisogna moltiplicare tale valore per la superficie complessiva dell'alloggio in questione.

3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMPLESSIVE DEGLI ALLOGGI

Ai fini della determinazione della superficie complessiva da utilizzarsi la determinazione del costo di vendita in edilizia residenziale valgono le seguenti definizioni, in analogia con il D.M. 10 maggio 1977, n. 801:

- a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;
- b) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni per quanto riguarda le aree comuni dell'organismo abitativo queste saranno pesate in funzione della superficie utile dell'alloggio stesso; inoltre per le aree giardino di esclusiva pertinenza, queste saranno considerate al 25% del loro valore nominale;
- c) superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina di pertinenza dell'organismo abitativo, (escluso degli spazi di manovra).

Per gli interventi di nuova edificazione:

- la superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;
 - la superficie parcheggi (Sp) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo.
- d) La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp).$$

Il calcolo specifico delle superfici dei diversi alloggi è specificato nelle tabelle a seguire:

SCALA A											
PIANO	INTERNO	S.U. - SUPERFICE UTILE	S.N.R. - SUPERFICE NON RESIDENZIALE				S.P. - SUPERFICE DI PARCHEGGIO				S.C.T. - SUPERFICE COMPLESSIVA TOTALE
		Superficie utili abitabile degli alloggi al netto di tramezzature e	Di pertinenza: logge, balconi, terrazzi, giardini privati	Dell'organismo abitativo: androni, ingressi, ballatoi, vani tecnici, proiezione orizzontale del vano scala, vano ascensore pesati sulla S.U.	Area a verde parco Giochi pesata sulla S.U. complessiva di (solo per A+B)	TOTALE S.N.R.	N. Posti riservati	Superficie singolo stallo (2.50 x 5.00)	TOTALE S.N.P.	SUPERFICE RAGUAGLIATA (60% S.N.R.+S.P.)	S.C.T.= S.U. + 60 % (S.N.R.+S.P.)
R	A1	73.00	28.50	19.26	16.98	64.74	2	12.50	25.00	53.85	126.85
	A2	72.60	19.50	19.16	16.89	55.54	2	12.50	25.00	48.33	120.93
	A3	61.90	11.48	16.33	14.40	42.21	2	12.50	25.00	40.32	102.22
	A4	72.90	21.00	19.24	16.96	57.19	2	12.50	25.00	49.32	122.22
	A5	73.00	28.50	19.26	16.98	64.74	2	12.50	25.00	53.85	126.85
1	A6	73.00	21.30	19.26	16.98	57.54	2	12.50	25.00	49.53	122.53
	A7	72.90	25.40	19.24	16.96	61.59	2	12.50	25.00	51.96	124.86
	A8	61.90	17.70	16.33	14.40	48.43	2	12.50	25.00	44.06	105.96
	A9	72.90	25.40	19.24	16.96	61.59	2	12.50	25.00	51.96	124.86
	A10	73.00	21.30	19.26	16.98	57.54	2	12.50	25.00	49.53	122.53
2	A11	61.86	16.97	16.32	14.39	47.68	2	12.50	25.00	43.61	105.47
	A12	62.08	19.01	16.38	14.44	49.83	2	12.50	25.00	44.90	106.98
	A13	59.85	15.51	15.79	13.92	45.22	2	12.50	25.00	42.13	101.98
	A14	59.85	15.51	15.79	13.92	45.22	2	12.50	25.00	42.13	101.98
	A15	62.08	19.01	16.38	14.44	49.83	2	12.50	25.00	44.90	106.98
	A16	61.86	16.97	16.32	14.39	47.68	2	12.50	25.00	43.61	105.47
		1074.68	323.06	283.60	249.97						

SCALA B											
PIANO	INTERNO	S.U. - SUPERFICE UTILE	S.N.R. - SUPERFICE NON RESIDENZIALE				S.P. - SUPERFICE DI PARCHEGGIO				S.C.T. - SUPERFICE COMPLESSIVA TOTALE
		Superficie utili abitabile degli alloggi al netto di tramezzature e	Di pertinenza: logge, balconi, terrazzi, giardini privati	Dell'organismo abitativo: androni, ingressi, ballatoi, vani tecnici, proiezione orizzontale del vano scala, vano ascensore pesati sulla S.U.	Area a verde parco Giochi pesata sulla S.U. complessiva di (solo per A+B)	TOTALE S.N.R.	N. Posti riservati	Superficie singolo stallo (2.50 x 5.00)	TOTALE S.N.P.	SUPERFICE RAGUAGLIATA (60% S.N.R.+S.P.)	S.C.T.= S.U. + 60 % (S.N.R.+S.P.)
R	B1	73.00	28.50	19.26	16.98	64.74	2	12.50	25.00	53.84	126.84
	B2	72.90	21.75	19.23	16.96	57.94	2	12.50	25.00	49.76	122.66
	B3	61.90	12.00	16.33	14.40	42.73	2	12.50	25.00	40.64	102.54
	B4	72.90	21.75	19.23	16.96	57.94	2	12.50	25.00	49.76	122.66
	B5	73.00	28.50	19.26	16.98	64.74	2	12.50	25.00	53.84	126.84
1	B6	73.00	21.30	19.26	16.98	57.54	2	12.50	25.00	49.52	122.52
	B7	72.90	25.40	19.23	16.96	61.59	2	12.50	25.00	51.95	124.85
	B8	61.90	17.70	16.33	14.40	48.43	2	12.50	25.00	44.06	105.96
	B9	72.90	25.40	19.23	16.96	61.59	2	12.50	25.00	51.95	124.85
	B10	73.00	21.30	19.26	16.98	57.54	2	12.50	25.00	49.52	122.52
2	B11	61.86	16.97	16.32	14.39	47.68	2	12.50	25.00	43.61	105.47
	B12	62.08	19.01	16.38	14.44	49.83	2	12.50	25.00	44.90	106.98
	B13	59.85	15.51	15.79	13.92	45.22	2	12.50	25.00	42.13	101.98
	B14	59.85	15.51	15.79	13.92	45.22	2	12.50	25.00	42.13	101.98
	B15	62.08	19.01	16.38	14.44	49.83	2	12.50	25.00	44.90	106.98
	B16	61.86	16.97	16.32	14.39	47.68	2	12.50	25.00	43.61	105.47
		1074.98	326.58	283.60	250.03						

SCALA C											
PIANO	INTERNO	S.U. - SUPERFICE UTILE	S.N.R. - SUPERFICE NON RESIDENZIALE				S.P. - SUPERFICE DI PARCHEGGIO			SUPERFICE RAGUAGLIATA (60% S.N.R.+S.P.)	S.C.T. - SUPERFICE COMPLESSIVA TOTALE
		Superficie utili abitabile degli alloggi al netto di tompagnature e tramezzature	Di pertinenza: logge, balconi, terrazzi, giardini privati	Dell'organismo abitativo: androni, ingressi, ballatoi, vani tecnici, proiezione orizzontale del vano scala, vano ascensore pesati sulla S.U.	Area a verde parco Giochi pesata sulla S.U. complessiva di (solo per A+B)	TOTALE S.N.R.	N. Posti riservati	Superficie singolo stallo (2.50 x 5.00)	TOTALE S.N.P.		S.C.T.= S.U. + 60 % (S.N.R.+S.P.)
R	C1	84.44	18.75	13.35	0.00	32.10	2	12.50	25.00	34.26	118.70
	C2	66.77	12.75	10.55	0.00	23.30	1	12.50	12.50	21.48	88.25
	C3	84.44	20.25	13.35	0.00	33.60	1	12.50	12.50	27.66	112.10
1	C4	84.44	21.43	13.35	0.00	34.78	1	12.50	12.50	28.37	112.81
	C5	66.77	17.06	10.55	0.00	27.61	1	12.50	12.50	24.07	90.84
	C6	84.44	21.43	13.35	0.00	34.78	1	12.50	12.50	28.37	112.81
		471.30	111.67	74.50	74.50						

in giallo sono evidenziati gli alloggi destinati ad ERS.

Inoltre nel calcolo delle superfici residenziali si sono adottati i seguenti criteri:

- le superfici esterne dei giardini privati sono state considerate al 15%;
- le aree comuni di ogni singolo fabbricato, vani scale, vani ascensore androni, ballatoi, vani tecnici etc, sono state suddivise per ciascun alloggio assumendo come coefficiente di ripartizione il rapporto tra la superficie utile del singolo alloggio e la sommatoria delle superfici utili;
- l'area esterna parco giochi da 500 mq è stata suddivisa per appartamento, assumendo come coefficiente di ripartizione il rapporto tra la superficie utile del singolo alloggio e la sommatoria delle superfici utili dei soli fabbricati A e B;

Per quanto attiene la superficie dei parcheggi, questa comprende:

- due posti di dimensioni 2.5 x 5.00 m per gli alloggi dei fabbricati A e B;
- un posto auto di dimensioni 2.50 x 5.00 m per gli alloggi del fabbricato C, ad eccezione dell'interno C1 a cui saranno assegnati due posti auto.

In definitiva la superficie complessiva totale (S.C.T.) del singolo alloggio, da considerare ai fini della determinazione del prezzo di vendita, scaturisce dalla superficie complessiva intrinseca dell'alloggio stesso, maggiorata della superficie inerente le aree comuni dei fabbricati (androni, vano scale, vano ascensore, vani tecnici, etc) in proporzione alla quadratura dell'appartamento stesso, dell'area di parcheggio nonché, per i soli fabbricati A e B, l'area a verde e giochi, quest'ultima sempre in proporzione alla superficie del singolo alloggio ERS.

4. PREZZO DI VENDITA CALMIERATO DEI SINGOLI ALLOGGI ERS

Il prezzo di vendita degli alloggi ERS, comprensivi di aree di pertinenza sia private che dell'organismo immobiliare, delle zone di parcheggio e dell'area a verde e giochi (solo per i fabbricati A e B) si ottiene moltiplicando il valore della superficie complessiva totale (S.C.T.) per il prezzo a mq determinato sopra (€ 1400,00) ottenendo i seguenti valori:

FABBRICATO A

- 1) appartamento **int. 11** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 147'658,00;
- 2) appartamento **int. 12** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 149'772,00;
- 3) appartamento **int. 13** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 142'772,00;
- 4) appartamento **int. 14** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 142'772,00;
- 5) appartamento **int. 15** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 149'772,00;
- 6) appartamento **int. 16** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 147'658,00;

FABBRICATO B

- 7) appartamento **int. 11** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 147'658,00;
- 8) appartamento **int. 12** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 149'772,00;
- 9) appartamento **int. 13** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 142'772,00;
- 10) appartamento **int. 14** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 142'772,00;
- 11) appartamento **int. 15** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 149'772,00;
- 12) appartamento **int. 16** – Piano Secondo; Prezzo di compravendita: € 147'658,00;

FABBRICATO C

- 1) appartamento **int. 5** – Piano Primo; Prezzo di compravendita: € 127'176,00;
- 2) appartamento **int. 6** – Piano Primo; Prezzo di compravendita: € 157'934,00.

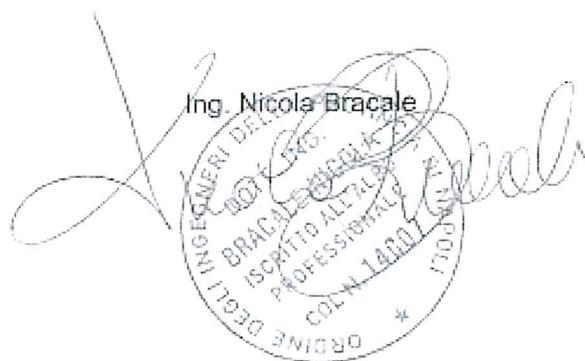
5. CONCLUSIONI

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto **ing. Nicola Bracale** ha accertato, il valore di vendita calmierato degli immobili destinati all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), ricavando dall'Allegato "A" del D.D. n. 470 del 03/12/2014 il prezzo di vendita stimato in euro **1400,00** per metro quadro di superficie commerciale.

Ricavando successivamente le superfici commerciali dei singoli alloggi, determinate in analogia con il D.M. 10 maggio 1977, n. 801 ed in ottemperanza alle modifiche richieste dal Settore Edilizia Privata con nota Prot. 24878 del 02/07/2019, si è pervenuto al prezzo di vendita calmierato dei 14 alloggi destinati ad ERS, come sopra riportati.

Quarto (NA), lì 02/07/2019

Ing. Nicola Bracale



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Nicola Bracale". Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI NAPOLI", "BRACALE NICOLA", "ISCRITTO AL R. ALBO PROFESSIONISTI", "COL. N. 14801", and "1700". There is also a small asterisk at the bottom of the stamp.