

·
·
·
·
·
·
·

Tribunale Civile di SALERNO

Seconda Sezione Volontaria

RGVG N.1345/2023

“EREDITÀ GIACENTE DI

Curatore avv. Paolo Glielmi

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

· · · · · · · · ·

Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	6
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	12
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E POSIZIONE CONDOMINIALE	13
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	14
7.CONCLUSIONI.....	17
8.ALLEGATI.....	17



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione.

PREMESSA

In data 30/01/2024, il sottoscritto riceveva mandato di procedere alla valutazione economica dei cespiti caduti nella massa ereditaria della *de cuius* .

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI /OPPONIBILI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, gli immobili saranno successivamente analizzati e definiti nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI:

❖ **Lotto UNICO_ Abitazione ed annessi depositi in PATRICA (FR)**

- **Fg.30 p.lla 460 sub.1**
- **Fg.MU p.lla 460 sub.2 graffata p.lla 461 sub.2**

La proposta ripartizione in lotti tiene conto dell'attuale stato dei luoghi, ovvero dell'unitaria conformazione del compendio.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione del bene è avvenuta sulla base delle indicazioni fornite dalla curatela, nonché dall'indagine ipocatastale condotta dallo scrivente.

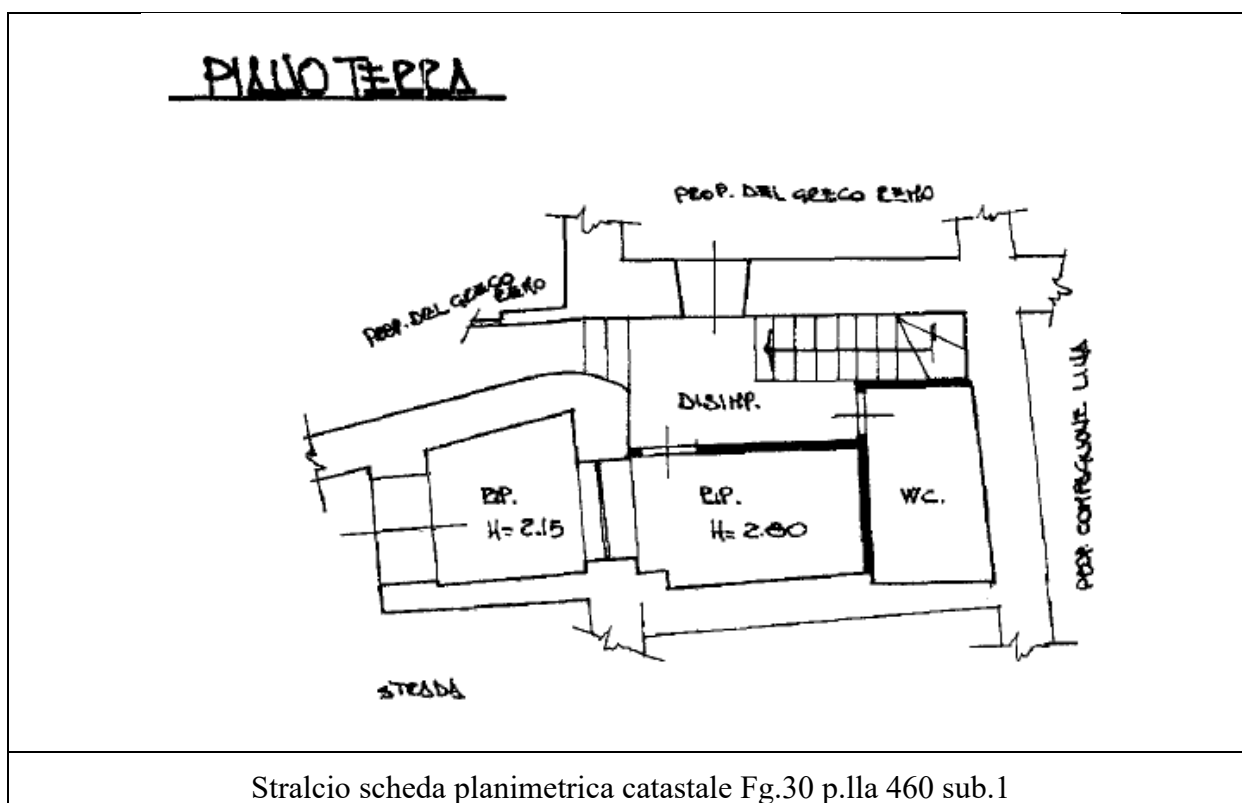
❖ Lotto Unico_ Abitazione ed annessi depositi in Patrica (FR)

- Fg.30 p.lla 460 sub.1
- Fg.MU p.lla 460 sub.2 graffata p.lla 461 sub.2

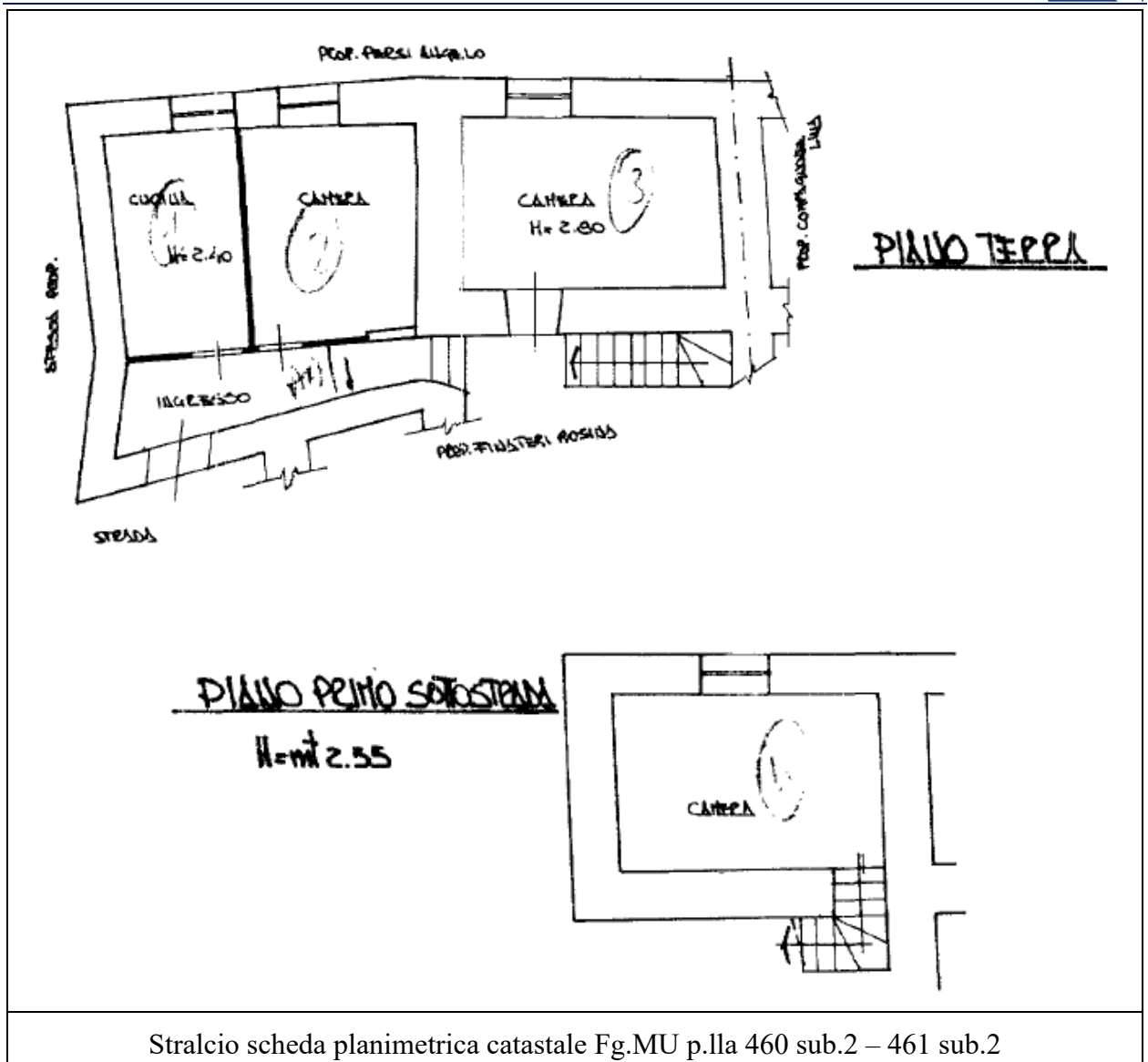
La proprietà dell'immobile in parola pervenne alla *de cuius*, nata a VIBONATI (SA) il 06/03/1955, a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Enrico Messina, rep.2782 del 28/11/2011, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 02/12/2011 ai nn.16382 R.P. e 22228 R.G., per acquisto fattone da nato a Ceccano (FR) il 11/06/1962, nata a Ceccano (FR) il 14/01/1965, nata a Ceccano (FR) il 03/09/1963. All'epoca dell'acquisto, la sig.ra risultava vedova.

Ai venditori, la proprietà del cespite era pervenuta in virtù delle seguenti successioni:

- della madre sig.ra nata a Patrica (FR) il 22/04/1940 e deceduta a Ceccano (FR) il 12/07/2011, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone in data 21/02/2008 al n.19 vol.760; risulta trascritta la tacita accettazione dell'eredità in data 15/03/2010 ai nn.3121 R.P. e 5098 R.G.
- del padre sig. nata a Ceccano (FR) il 08/08/1931 e deceduto a Frosinone il 02/5/2009, giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone in data 21/01/2010 al n.81 vol.9990; risulta trascritta la tacita accettazione dell'eredità in data 15/03/2010 ai nn.3122 R.P. e 5099 R.G.



Stralcio scheda planimetrica catastale Fg.30 p.lla 460 sub.1



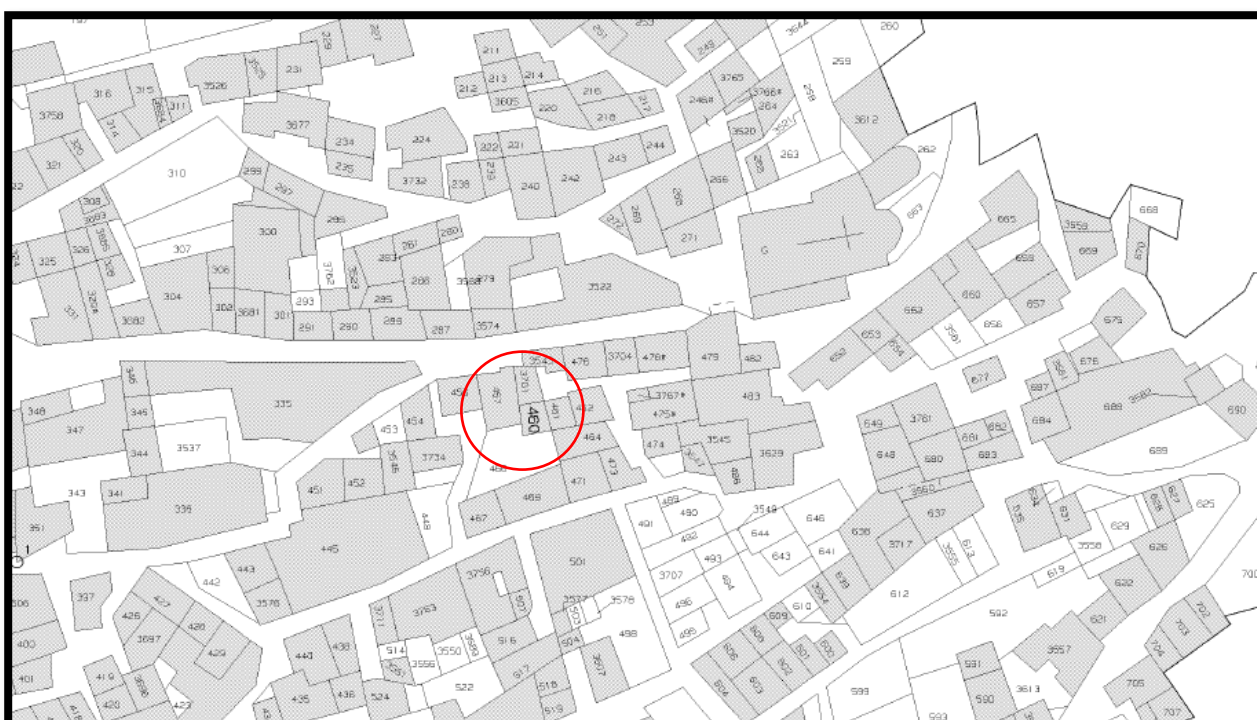
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il bene in esame è ubicato nel comune di Patrica (FR), in zona centrale, nel pieno centro cittadino, posto al pianterreno ed al piano sottostante dello stabile accessibile dal civico n.6 di via dell'Indipendenza.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del bene.



INQUADRAMENTO SATELLITARE



STALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Patrica, l'unità è identificata e classificata come di seguito:

Fg.30 p.lla 460 sub.1

CAT. C/2, CLASSE 6, CONS. 17 mq, SUP. CAT. mq 35, PIANO T, REND. Euro 23,71

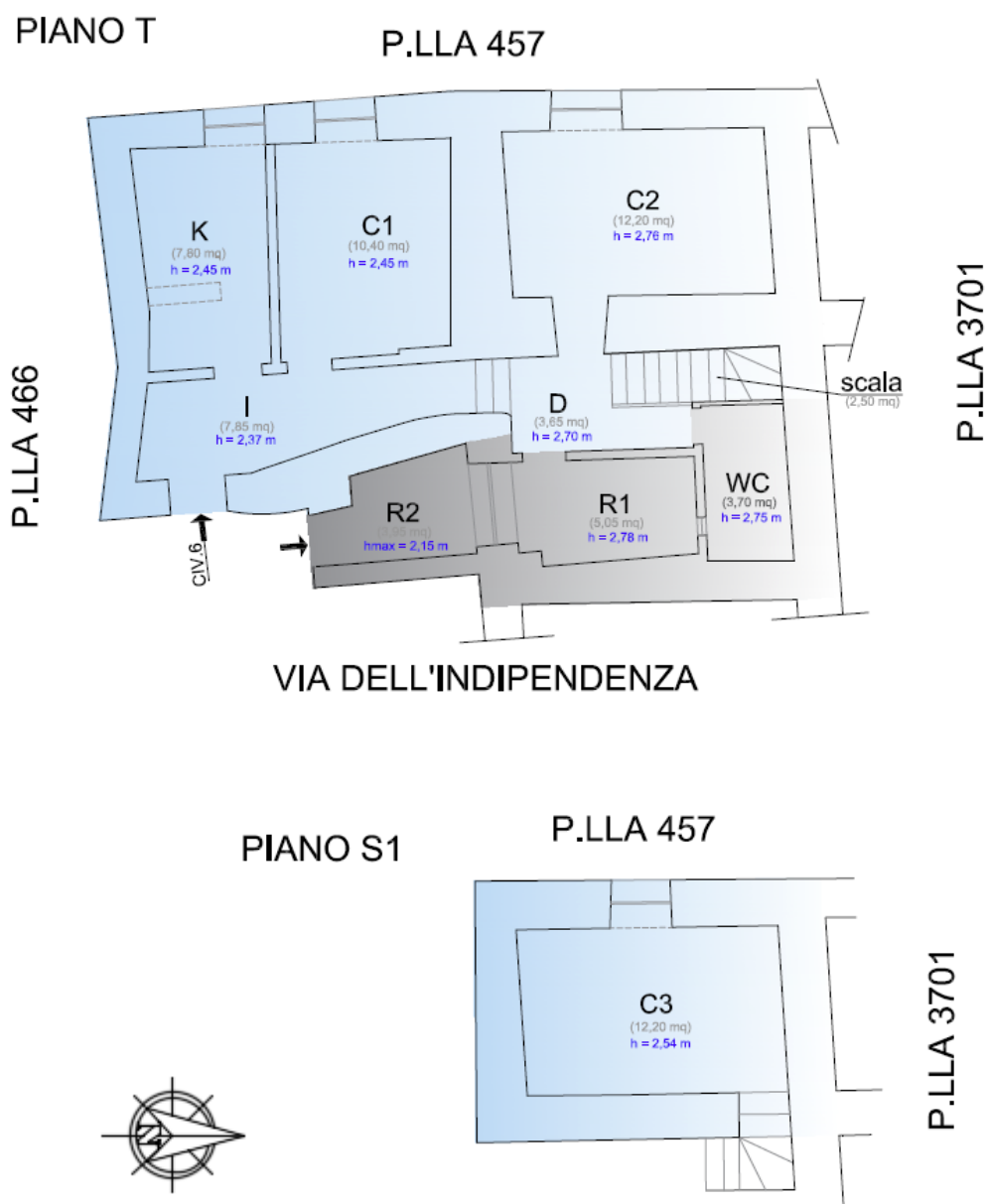
Fg.MU p.lla 460 sub.2 graffata p.lla 461 sub.2

CAT. A/4, CLASSE 6, CONS. 4,5 vani, SUP. CAT. mq 84, PIANO S1-T, REND. Euro 185,92

Segue una rappresentazione grafica dell'unità come rilevata dallo scrivente.

PATRICA (FR) - VIA DELL'INDIPENDENZA, CIV.6

Fg.30 p.lla 460 sub.1 - Fg.MU p.lla 460 sub.2/ p.lla 461 sub.2



Come da rappresentazione planimetrica su riportata, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 69,30 mq, con altezza variabile tra un minimo di 2,15 m ed un massimo di 2,78 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano. L'unità presenta aperture sul versante Ovest e non è dotata di balconi.

Nel complesso, la superficie commerciale dell'immobile è quantificabile in circa 74,45 mq, calcolata con riferimento al regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e con precisazione che, nel calcolo della superficie complessiva, si è tenuto conto della caratteristica di non residenzialità dei vani in cui l'altezza interna è risultata inferiore a 2,70 m.

Segue un riepilogo delle consistenze rilevate.

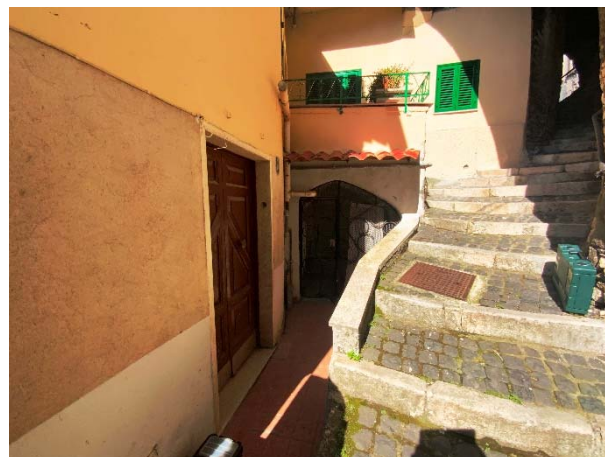
Piano	Destinazione	S.U. (mq)	H (m)	S.L. (mq)	Coeff. %	S.C. (mq)
T	Ingresso	7,85	2,37	12,75	0,50	6,38
T	Cucina	7,80	2,45	11,75	0,50	5,88
T	Camera 1	10,40	2,45	14,70	0,50	7,35
T	Camera 2	12,20	2,76	20,15	1,00	20,15
T	Disimpegno	3,65	2,70	4,50	1,00	4,50
T	Ripostiglio 1	5,05	2,78	7,70	1,00	7,70
T	Ripostiglio 2	3,95	2,15	6,60	0,50	3,30
T	WC	3,70	2,75	5,50	1,00	5,50
T	Vano scala	2,50	-	4,00	1,00	4,00
S1	Camera 3	12,20	2,54	19,40	0,50	9,70

Totale 74,45

L'abitazione è dotata di porte interne in legno, con inserti in cristallo, infissi in alluminio/vetro camera, con scuri in alluminio. Il rivestimento delle pareti è ad intonaco civile, con idropittura e, talvolta, in piastrelle di ceramica, nel locale cucina ($h < 2,70m$) e nel bagno. L'unità è provvista di radiatori in alluminio con caldaia a metano. La pavimentazione è in marmette.



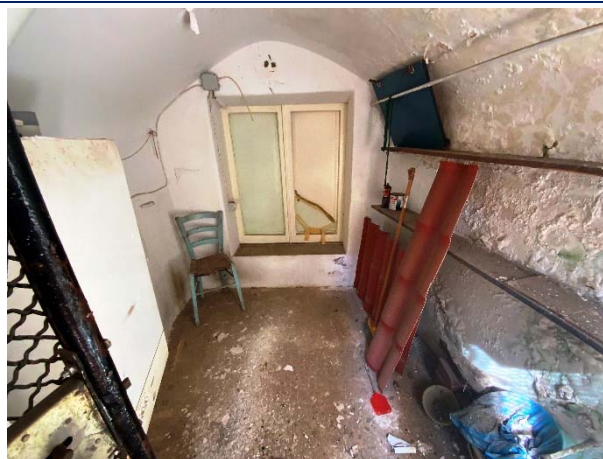
Vista da via dell'Indipendenza



Vista da via dell'Indipendenza



Vista da via dell'Indipendenza



Ripostiglio 2 (esterno)



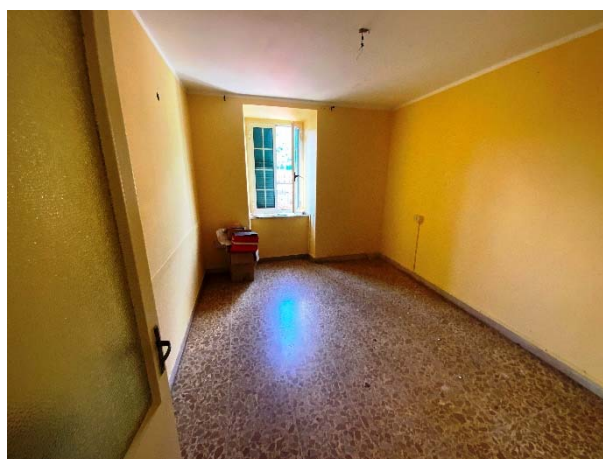
Ingresso



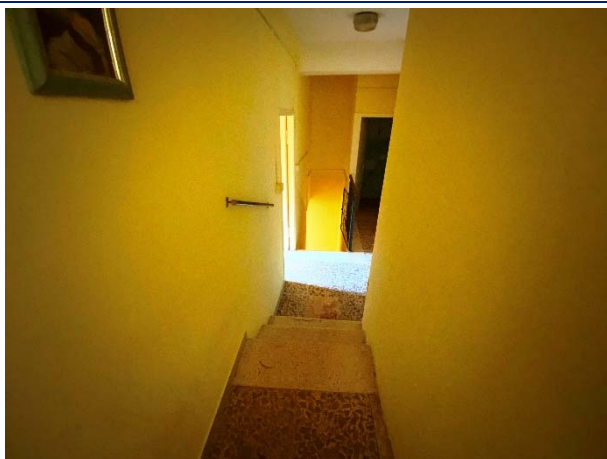
Ingresso



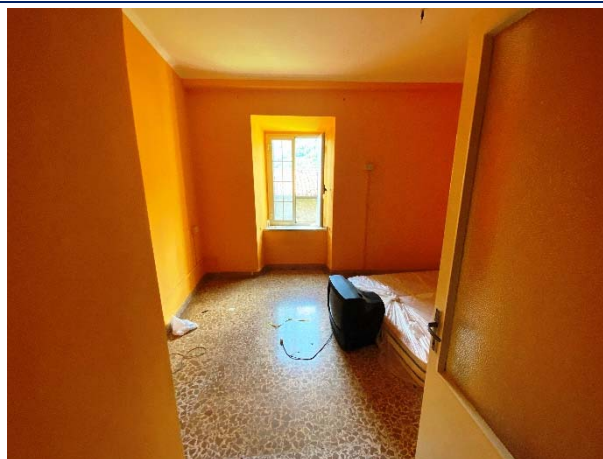
Vano cucina (h < 2,70 m)



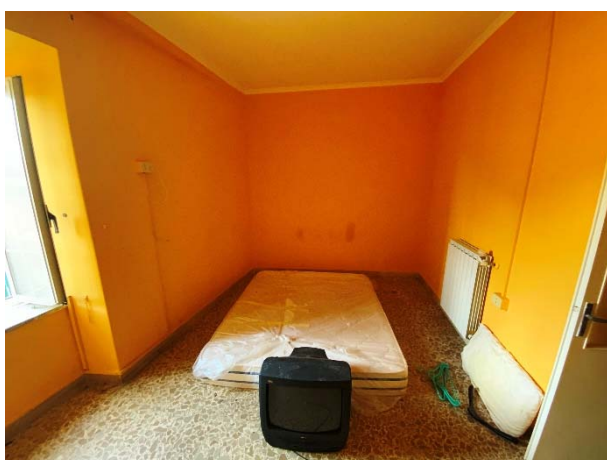
Camera 1 (h < 2,70 m)



Disimpegno



Camera 2



Camera 2



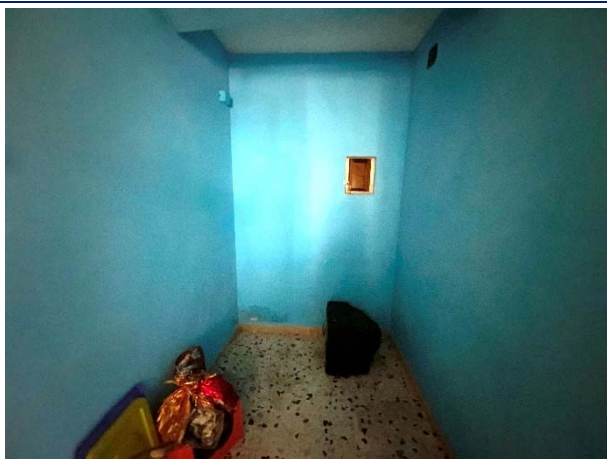
Disimpegno



Ripostiglio 1



Ripostiglio 1



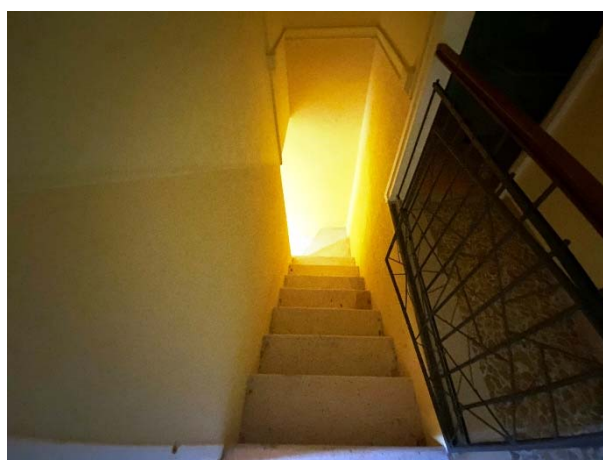
Ripostiglio 1



WC



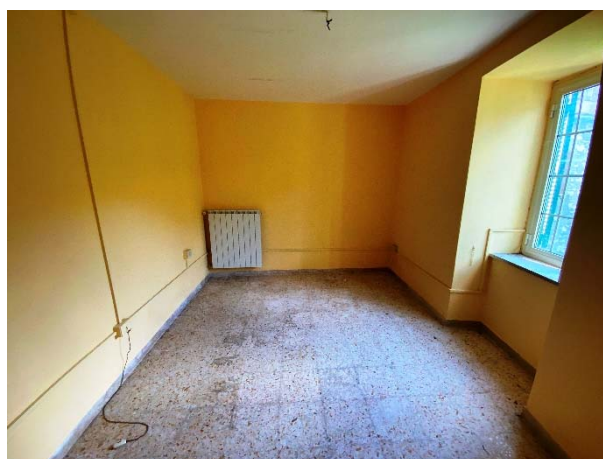
WC



Scala



Camera 3



Camera 3

COERENZE PIANO TERRA

NORD : ALTRA UNITÀ P.LLA 3701
EST : VIA DELL'INDIPENDENZA
SUD : P.LLA 466
OVEST : P.LLA 457



COERENZE PIANO S1

NORD : P.LLA 3701
EST : TERRAPIENO VIA DELL'INDIPENDENZA
SUD : ALTRA UNITÀ
OVEST : P.LLA 457

Per un maggior dettaglio sulle finiture e sullo stato di conservazione dell'unità in parola, si faccia riferimento al report fotografico.

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

Da informazioni apprese dall'ufficio tecnico comunale, il fabbricato ospitante l'unità immobiliare in parola risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967, circostanza rilevabile, altresì, dalle dichiarazioni rese nell'atto di compravendita del 2011, mentre non si rinviene l'esistenza di pratiche edilizie a nome della sig.ra _____ e dei precedenti proprietari.

Nel premettere che, per quanto desumibile dalla tipologia costruttiva, l'edificazione del fabbricato risulta di remota epoca, comunque antecedente al 01/09/1967, e che, in assenza di elaborati e previsioni progettuali, lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis D.P.R. 380/01, può essere ricondotto alle informazioni catastali di primo impianto, occorre evidenziare che, con riferimento ai detti corpi di fabbrica, le informazioni ritraibili dagli atti catastali ed il raffronto tra le schede planimetriche di primo accatastamento e lo stato dei luoghi, come rilevabile all'attualità, inducono a ritenere di poter dichiarare la legittimità dell'unità immobiliare in parola. Al contempo, occorre evidenziare che l'altezza dei vani adibiti a cucina e a camera da letto (camera 1 e camera 3) risulta in contrasto con le disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975.

Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.



5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E POSIZIONE CONDOMINIALE

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 01/07/2024, il cespite risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole.

ISCRIZIONE del 02/12/2011 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Registro Particolare 3043 Registro Generale 22929 - Pubblico ufficiale MESSINA ENRICO Repertorio 2783/1823 del 28/11/2011. La formalità risulta iscritta in favore della

C.F. 00604840777, per l'importo complessivo di euro 120.000,00, di cui € 80.000,00 per sorta capitale.



6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato del bene, in relazione al contesto ambientale.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

Fonti di riferimento

*****OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE**
RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2023 - SEMESTRE 2

Valori OMI 2023/2			
Comune	PATRICA		
Zona OMI	B1/Centrale/V.ROMA,V.DANTE,V.GARIBALDI,P.VITUMBERTO,P. C.BATTISTI,V.INDIPENDENZA,V.LIC		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	490	660
Box	Normale	300	440
Laboratori	Normale	250	350
Magazzini	Normale	275	390
Negozi	Normale	630	950
Uffici	Normale	550	710

$$V_{\text{MEDIO}} = 575,00 \text{ € /mq}$$

*****BORSINO IMMOBILIARE**

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 421	Euro 500	Euro 580

$$V_{\text{MEDIO}} = 500,00 \text{ € /mq}$$

***INSERZIONI DI VENDITA



NUOVO

da € 18.340,00

ASTE FLORIO SRL

Appartamento all'asta via dello Statuto, Patrica

3 locali 25/09/2024 103 m² Piano T

No Ascensore Parzialmente...

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/10



€ 12.000

TECNOCASA

Palazzo - Edificio via Arnaldo Da Brescia 2, Centro, Patrica

4 locali 60 m² 1 bagno Piano 1

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/10



€ 94.000

CASAITALIA
Esperienza ed Innovazione immobiliare. Dal 1985.

Palazzo - Edificio corso della repubblica, 10, Centro, Patrica

5 locali 177 m² 2 bagni

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/32



€ 23.000

REAL ESTATE

Palazzo - Edificio Strada Comunale Nuova 25, Patrica

143 m² Piano T

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/17



€ 20.000

FULL SERVICE

Trilocale 70 m², Centro, Patrica

3 locali 70 m² 1 bagno Cantina

MESSAGGIO VISITA

PREMIUM 1/7

$V_{MEDIO} = 270,00 \text{ € /mq}$



Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di consistenza, di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione ai valori medi tra quelli su esposti.

Fonte	Vendita
OMI	€ 575,00
Borsino	€ 500,00
Inserzioni di vendita	€ 270,00

media € 450,00 in c.t.

Il Valore di Mercato Unitario V_{MU} è individuato in euro/mq 450,00.

Stima valore Lotto

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato).

Superficie commerciale :	74,45 mq
Valore mercato unitario :	€/mq 450,00
Valore mercato :	€ 33.502,50

Al valore innanzi calcolato V_M , vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. - 5 % per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto
- B. - 20 % per alea su piena commerciabilità (altezza locali inferiore a 2,70 m)

Pertanto, il valore del bene, inteso come diritto di piena proprietà, è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,75) = € 25.126,88$$

arrotondato a € **25.000,00**
(diconsi euro venticinquemila/00).



7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato del lotto di vendita sia pari ad euro 25.000,00.

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, li 16 luglio 2024

Esperto
ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titoli di proprietà
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Elaborati grafici stato di fatto