

21 NOV. 2024

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI
CAPACCIO PAESTUM

Reg. Perizie e Giuramenti

N°

1169/24

IL CANCELLIERE

Roberto Santangelo



PERIZIA GIURATA

per la stima del valore commerciale di fabbricati con
l'accertamento della conformità edilizia e catastale

Il sottoscritto geom. Ezio Stoppiello iscritto all'albo dei geometri della provincia di Salerno al n. 4266, con studio tecnico in Altavilla Silentina alla c.da Peschiera n°6 premesso che, su incarico dell'avv. Federica Carpanelli, curatrice dell'eredità giacente del sig. [REDACTED] ha proceduto alla verifica dell'esistenza di licenze o di altri titoli edilizi e sopralluoghi al fine di accertare lo stato di fatto in merito alla consistenza, conservazione e stima del valore commerciale dei beni immobili siti in Altavilla Silentina alla Via Sant'Egidio [REDACTED] relaziona quanto segue:

in seguito ad un primo sopralluogo effettuato in data 20/02/2024, sono stati identificati i beni oggetto di perizia di stima del valore di mercato e consistenti in:

1. appartamento per civile abitazione al piano 1°, censito in catasto fabbricati al foglio 23 particella 166 sub 24;
2. porzione di sottotetto al piano 3° dello stesso fabbricato, censita in catasto fabbricati al foglio 23 particella 166 sub 29;

Successivamente si è provveduto alla verifica dell'esistenza e ricerca dei titoli edilizi, di titoli di proprietà originari e delle planimetrie catastali:

- a) è stato recuperato il titolo edilizio relativo alla costruzione del fabbricato al piano terra e primo giusta licenza edilizia n. 2434 del 05/09/1969, avente per oggetto la demolizione e la ricostruzione "con il rispetto dei volumi persistenti";
- b) è stato recuperato il titolo edilizio per la realizzazione della copertura giusta licenza edilizia n. 5 del 28/04/1975, per la costruzione di "sopralzo ad uso copertura";
- c) è stato recuperato il titolo edilizio per la manutenzione della facciata del fabbricato giusta Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7573 del 26/07/2007;

d) con atto di divisione redatto dal notaio P. Cammarano in data 30/01/1996 rep. N. 53297 i [REDACTED] si dividevano ed attribuivano ciascuno i propri beni immobili, in particolare [REDACTED] l'appartamento al piano primo, in catasto al fg. 23 partic. 166 sub 24 e porzione di sottotetto al piano terzo, in catasto al fg. 23 partic. 166 sub 29;

Dall'esame della documentazione edilizia, delle planimetrie catastali e dall'accertamento dello stato dei luoghi sono emerse delle discordanze riguardanti una forma del fabbricato che non corrisponde a quanto indicato sulla prima licenza edilizia n. 2434/1969 avente per oggetto la ricostruzione del piano terra e primo, in particolare riguarda la realizzazione del solo vano scala condominiale e non degli altri vani bagno, cucina e camera previsti al piano primo, pertanto planimetricamente in diminuzione rispetto al progetto assentito, ma comunque in difformità al titolo edilizio, inoltre, da prendere in considerazione la destinazione urbanistica della zona A1 di centro storico del vigente PRG in cui ricade il fabbricato, dove non è ammessa la possibilità di modificare né della sagoma che i prospetti.

Il fabbricato è composto anche di un piano secondo di cui però non risulta essere riportato in alcun titolo edilizio. Dall'esame della licenza edilizia n. 5/1975 avente per oggetto la realizzazione del sottotetto non abitabile non viene indicato il piano dove verrà realizzato ma solamente indicato come "*pianta sottotetto*"; mentre dalle planimetrie catastali ed il sopralluogo effettuato fanno presente che il sottotetto è sito al piano terzo.

Dall'esame della documentazione allegata alla D.I.A prot. n. 7573 del 26/07/2007 emerge che la consistenza, la forma e le caratteristiche del fabbricato corrispondono esattamente a quelle attuali;

Infine, risultano essere state realizzate delle diverse distribuzioni degli spazi interni relativamente all'appartamento oggetto della presente perizia di stima;

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima del valore di mercato hanno le seguenti caratteristiche:



- a) l'**abitazione** è costituita da un appartamento costruito nell'anno 1969 ubicato al piano primo del fabbricato, a cui si accede da una scala condominiale direttamente dalla Via Sant'Egidio nel centro storico, è composto da un corridoio che si sviluppa su tutto il lato lungo dell'appartamento, subito all'ingresso è presente il soggiorno che affaccia con un balcone sulla Via sant'Egidio, seguono due vani che affacciano su un ristretto spazio interno (pozzo luce), è presente un unico e piccolo bagno che affaccia sullo stesso spazio interno, infine è presente la cucina ed una camera da letto con un altro balcone che affacciano su area a verde privata. La superficie residenziale dell'appartamento di 115,4 mq., mentre quelle dei balconi sono di 15,4 mq. e del pozzo luce di 8,9 mq. Lo stato di finitura in cui trovasi l'unità è di livello sufficiente per il requisito di residenzialità, priva di elementi tecnologici minimi oggi richiesti dal mercato, l'impianto elettrico non è adeguato, l'impianto di riscaldamento non funziona perché dismesso, il servizio igienico è unico, gi infissi poco o scarsamente efficienti. Lo stato di conservazione della unità residenziale è mediocre con la necessità di interventi di risanamento della muratura e di pitturazione a causa di muffa dovuta alla scarsa aerazione dei due vani centrali, del bagno e del lungo corridoio essendo sprovvisti di affacci su aree libere.
- b) la **pertinenza** è costituita da una porzione di sottotetto al piano terzo a cui si accede da un corridoio comune direttamente dal vano scala condominiale, risulta costruito nell'anno 1975 ed è composto ad un unico vano ad una falda con altezza al colmo di 1,6 m ed altezza alla gronda di 0,5 m e dalla superficie di 56 mq., avente caratteristiche di livello essenziale, privo di finiture, senza intonaci e né pavimentazione.

VALORE DI STIMA

Si sono seguiti due metodi per la determinazione del valore di mercato dei beni, in primo luogo partendo dalla conoscenza delle rendite catastali.

Al fine di determinare in modo reale il valore di stima dei beni immobili oggetto della presente perizia si è proceduto ad effettuare una analisi dei prezzi di mercato al metro quadrato correnti ed adottati nella zona per la tipologia di destinazione, si è tenuto conto delle destinazioni d'uso dei locali



provvedendo a raggugiare le superfici, dello stato di conservazione, dell'ubicazione e della via di accesso nel centro storico.

Valore fiscale da rendita catastale

abitazione appartamento: rendita € 309,87 x 160 + 5% = € 52.058,16

pertinenza sottotetto: rendita € 26,34 x 160 + 5% = € 4.425,12

TOTALE valore dei beni **€ 56.483,28**

Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari OMI che risultano essere di €/mq 640÷880 per abitazione di tipo economico con uno stato conservativo normale; considerando la condizione degli immobili oggetto di stima si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

piano 1°	conservazione	luminosità	esposizione	età (1970)	impianti	totale
-10,00%	-5,00%	-10,00%	5,00%	-10,00%	-5,00%	-35%

abitazione residenziale : mq. 115,40

balconi : mq. 15,4 x 30% = mq 4,59

pozzo luce : mq. 8,9 x 25% = mq 2,22

TOTALE mq 122,21 (superficie raggugiata)

il valore unitario in considerazione dell'ubicazione, accesso e zona può ritenersi di €/mq 700,00

Pertanto il valore dell'abitazione risulta essere di :

122,21 mq x 700,00 €/mq - 35% = € 85.547,00 - 35% = € 55.605,55

Il valore unitario della pertinenza sottotetto può ritenersi di €/mq 250,00, considerando l'ubicazione al piano 3°, l'altezza esigua media di 1,05 m, il coefficiente di ragguglio della superficie del 25%, il valore risulta essere di :

56 mq. x 25% = 14 mq x 250 €/mq = € 3.500,00

TOTALE valore dei beni € 59.105,55

Si ritiene opportuno considerare i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato da detrarre dal valore di mercato, in quanto gli stessi potrebbe ricadere sugli eventuali acquirenti.

La regolarizzazione delle difformità edilizie secondo l'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, poiché l'immobile rientra nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge, si valutano prudenzialmente oneri urbanistici € 3.200, + oblazione con interessi € 2.500 + pratica tecnica € 1.500.

Riguardo alla realizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni relativamente all'appartamento potrebbe essere necessaria una CILA in sanatoria con la sanzione di € 1.000 + pratica tecnica € 500.

La spesa complessiva per la regolarizzazione si valuta in € 8.700 da detrarre dal valore di stima degli immobili di € 59.105,55

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima ricavato dai dati metrici, dai valori di quotazione immobiliari e dai coefficienti correttivi, risulta ragionevolmente essere di **€ 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00)**.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitomi.

Altavilla Silentina, 19/11/2024

IL TECNICO
Geom. Stoppiello Ezio



- Allegati: - piante raffronto licenze edilizie
- planimetrie catastali
- mappa catastale
- mappa zona urbanistica
- immagine mappa Google Earth
- fotografie

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI
CAPACCIO PAESTUM

VERBALE DI GIURAMENTO

Addi 21 NOV. 2024 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il Sig. Ezio Stoppiello, geometra, identificato a mezzo di Carta di Identità n. AT 4901190 rilasciata dal Comune di Altavilla Silentina in data 20/02/2015 il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito



Il Cancelliere

Roberto Santangelo



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI
CAPACCIO PAESTUM

Reg. Perizie e Giuramenti

N° 1249/24

IL CANCELLIERE

Roberto Santangelo

