

**STUDIO TECNICO CARDAROPOLI MAURO CAPACCHIONE ROMINA
INGEGNERI ASSOCIATI
VIA PAOLO VOCCA 2/A
SALERNO**

**TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO
VOLONTARIA GIURISDIZIONE
PROC. N. 2278/90 R.G.V.G.**

**GIUDICE DELEGATO: DR. ANTONIO ANSALONE
CURATORE EREDITÀ GIACENTE: AVV. EZIO ANTONUCCI**

**- PERIZIA DI STIMA BENE IMMOBILE -
TERRENO IN LOCALITÀ TAVOLIELLO – EBOLI –
C.T. Foglio 13 Particella 732**

**Il C.T.U.
ING. MAURO CARDAROPOLI**

**DATA
29/03/2024**

PREMESSA.....	1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE E IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	1
ANALISI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL BENE.....	2
DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL BENE	5
DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA.....	5
CONCLUSIONI	7
ALLEGATI.....	8

PREMESSA

Il sottoscritto CTU ing. Mauro Cardaropoli con studio in Salerno alla via Paolo Vocca 2/A, iscritto all’ordine degli ingegneri della provincia di Salerno al n. 4619, per nomina del curatore avv. Ezio Antonucci dell’eredità giacente del sig. “OMISSIS” e previa autorizzazione del giudice delegato dr. Antonio Ansalone, nel procedimento del tribunale di Salerno n. 2278/90 R.G.V.G., redige la presente perizia di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un terreno sito in Eboli alla località Tavoliello.

Per l’espletamento dell’incarico conferito il CTU, effettuava un sopralluogo presso il fondo per procedere con rilievi fotografici e metrici dello stato dei luoghi. Effettuava inoltre diversi accertamenti presso gli uffici del comune di Eboli (SA) per visionare ogni titolo edilizio ed urbanistico necessario alla valutazione dell’immobile. Procedeva inoltre alle ispezioni catastali, ipocatastali e notarili per lo stesso bene, al fine di redigere la presente relazione estimativa.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE E IDENTIFICATIVI CATASTALI

L’immobile di cui trattasi è un terreno situato alla via Pietro Mascagni in località Tavoliello del comune di Eboli (SA).

Il terreno è collocato attualmente in una zona fortemente urbanizzata che è stata oggetto nel tempo di diverse trasformazioni residenziali ad opera di cooperative edilizie. Il terreno è ben servito in merito alla viabilità, trovandosi a ridosso della strada statale 19 delle Calabrie e a circa 3 km dallo svincolo di accesso dell’autostrada A2 del Mediterraneo ed a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Eboli, inoltre l’immobile si trova in prossimità di importanti strutture quali: scuole, edifici pubblici ed attività commerciali.

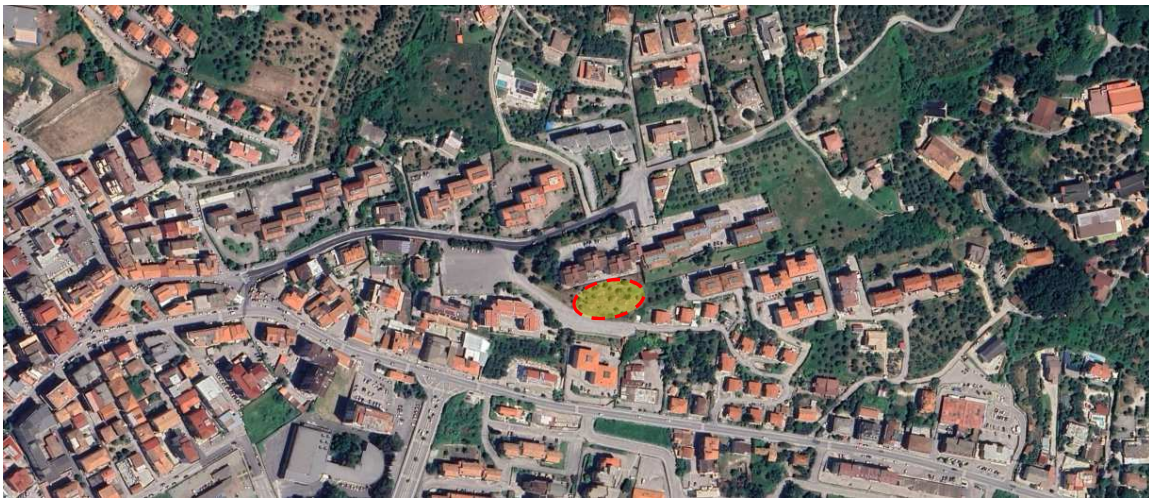


Immagine n.1: inquadramento terreno in località Tavoliello Eboli su foto satellitare (fonte Google Maps)

In particolare, trattasi di un immobile identificato all’agenzia delle entrate - ufficio del territorio di Salerno al catasto terreni del comune di Eboli al foglio 13 particella 732, qualità uliveto, classe 2 ed intestato al sig. “OMISSIS” nato a Eboli (SA) il 03/10/1922 per l’intera proprietà (cfr. allegato 1).

DATI CATASTALI									
BENE									
CATASTO TERRENI – COMUNE DI EBOLI (SA)									
IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
13	732		Uliveto	2		13	90	€ 8,61	€ 4,31
INTESTATARI						DIRITTO			
1	“OMISSIS” (C.F.: MNNVCN22R03D390C)					Proprietà per 1000/1000			

ANALISI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL BENE

Dallo studio del P.R.G. vigente del comune di Eboli e viste le risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune in data 16/01/2024 (cfr. allegato 3), il terreno appartiene alla: “ZONA OMOGENEA B: agglomerati urbani recenti – SOTTOZONA Ba: Saturata” con attrezzature previste “Verde”, zona prevalentemente edificata ed urbanizzata negli ultimi anni 80 da diverse cooperative edilizie, senza caratteri storici, artistici e di particolare pregio ambientale e non soggetta a vincoli paesaggistici e ambientali sovraordinati.

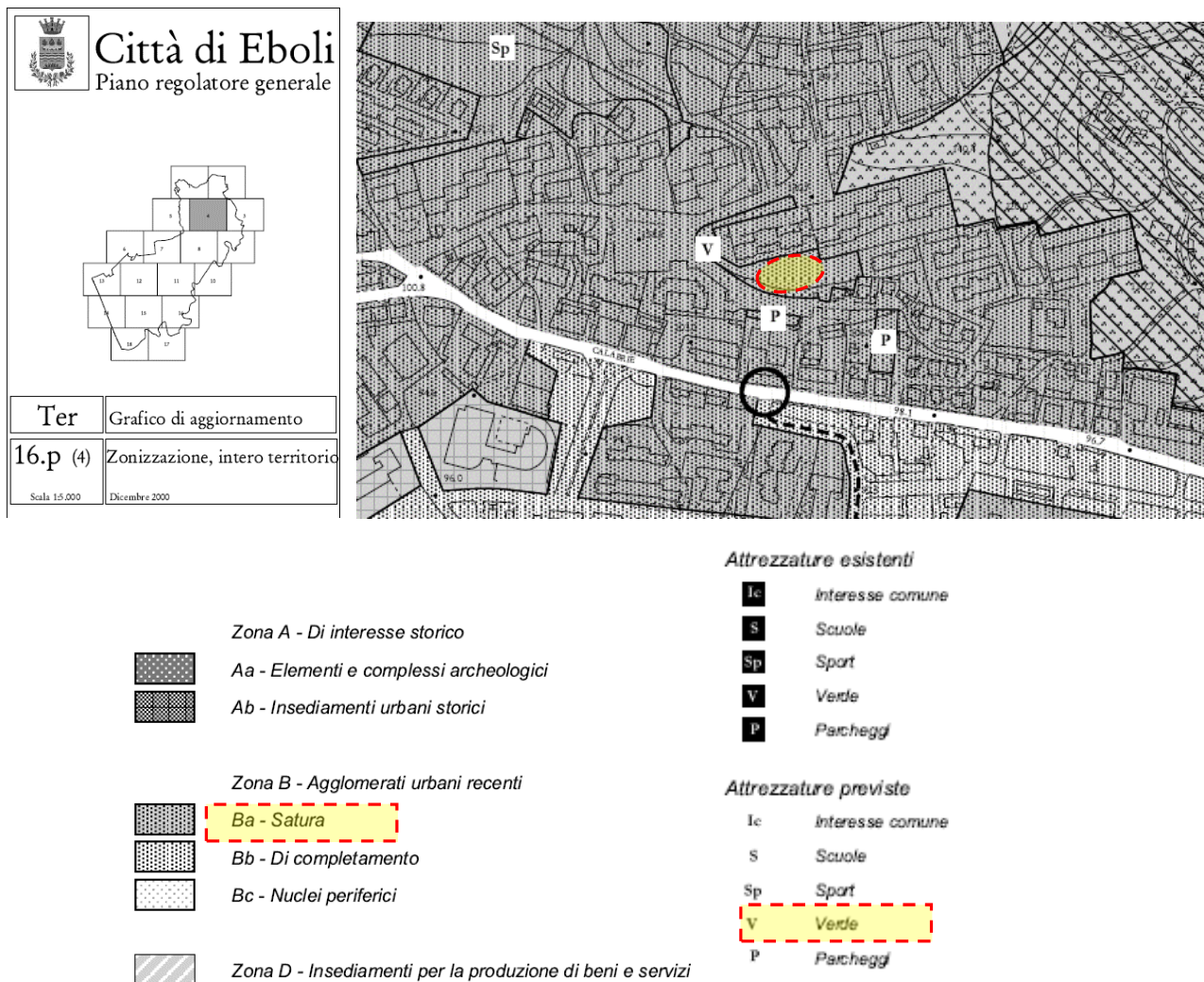


Immagine n.2: stralcio zonizzazione P.R.G. con legenda attualmente vigente nel Comune di Eboli (SA)

Il terreno è catalogabile come relitto risultante da una più grande proprietà, che nel tempo ha subito diversi frazionamenti per lottizzazione edilizia ed espropri per realizzazione di strade, la cui titolarità è attribuibile al Sig. “OMISSIS” per le verifiche condotte sui diversi documenti notarili succedutesi nel tempo come riportati nei titoli di provenienza (cfr. allegato 4).

E' stato possibile inoltre accertare, a seguito del sopralluogo, che nell'angolo basso del terreno è presente un manufatto abusivo di circa 10 m², realizzato con una porta in ferro e lamiera. Detto manufatto è da considerarsi non regolare quindi da demolire per riportare il sito ad uno stato di regolarità edilizia-urbanistica.

Di tale circostanza se ne tiene conto nella valutazione immobiliare operando una decurtazione pari al costo da sostenere per la eliminazione di tale difformità stimata in € 500,00.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto di terreno allo stato attuale è caratterizzato essenzialmente da un piccolo uliveto in località Tavoliello di Eboli sito in una zona fortemente urbanizzata antistante il lotto edilizio denominato Cooperativa “La Simpatia” ed immediatamente prospiciente alla via Pietro Mascagni. Il terreno, non perimetrato da alcuna recinzione, è liberamente accessibile e risulta attualmente libero da persone e cose.

Il terreno, ha forma quadrilatera e una giacitura, terminante con una scarpata, in leggera pendenza verso la strada. Il terreno è confinante a: Nord ed a Ovest con la particella n.731, a Sud con la strada comunale via Pietro Mascagni ed ad Est con altre proprietà di cui alle particelle n. 866 e n. 869 (cfr. allegato 1).

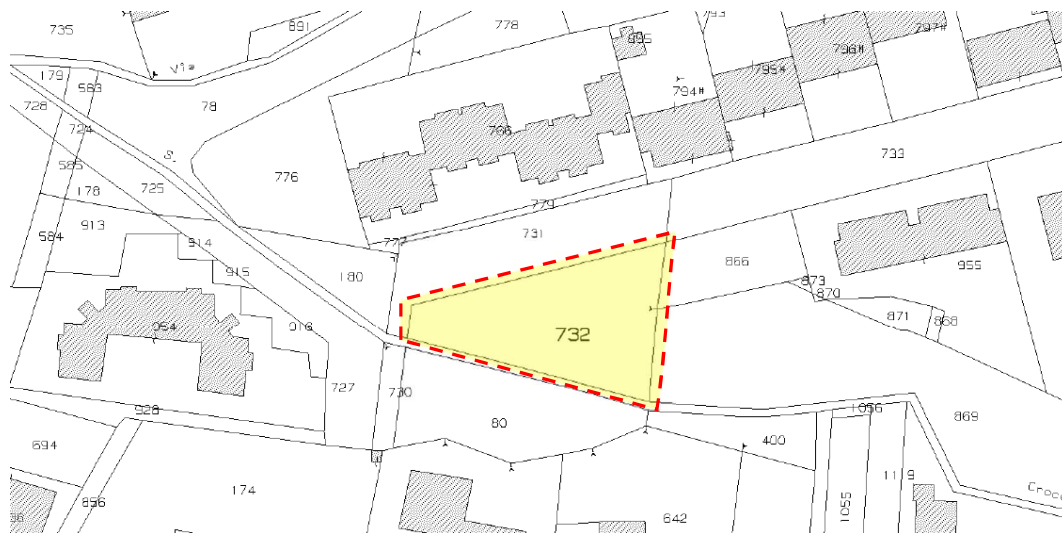


Immagine n.3: stralcio estratto di mappa catastale del terreno in Eboli (SA)

Per un maggiore dettaglio, rispetto a quanto descritto, si riporta di seguito la documentazione di rilievo fotografico.



Foto n.1: vista esterna del terreno in Eboli da via Pietro Mascagni



Foto n.2: vista esterna del terreno in Eboli da via Pietro Mascagni



Foto n.3: vista esterna del terreno in Eboli da via Pietro Mascagni



Foto n.4: vista interna del terreno in Eboli

CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL BENE

La superficie usata per la valutazione estimativa del bene è ricavata dalle visure del catasto terreni e dal relativo estratto di mappa catastale, confrontato con le risultanze metriche dei sopralluoghi effettuati, dal quale risulta una estensione del terreno oggetto di valutazione pari ad una superficie commerciale di **1390 m²**.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

Per la determinazione del possibile valore del bene, si ritiene di poter procedere raffrontando la superficie in esame con altre di analoghe caratteristiche, prevedendone un possibile utilizzo quale pertinenza degli immobili adiacenti, sulla base dell'attuale utilizzo agricolo (orto, giardino, uliveto ecc.).

La stima non potrà essere effettuata in base al valore agricolo, in quanto la tipologia di terreni marginali esaminata è inesistente nelle banche dati dei comuni osservatori dei mercati fondiari, in quanto normalmente sono oggetto di attività di compravendita molto modeste.

Elementi significativi del bene in esame sono: terreno consistente nel distacco tra le abitazioni delle realizzate cooperative edilizie ed il sedime stradale; nonché l'ubicazione del terreno in una zona dove non è possibile realizzare nuovi edifici "zona satura" e con previsione urbanistica a verde. Per tale motivo il bene appartiene alla voce delle cosiddette "aree grigie verdi" che raggruppa tutte le aree pertinenziali dei beni immobili indistintamente destinate a: parcheggi, aree di manovra autoveicoli, piazzali di sosta per carico e scarico materiali, banchine stradali private, aiuole e zone verdi inutilizzate, giardini asserviti ad unità abitative ecc. Benché disomogenei nella fattezze e nella destinazione d'uso, i cespiti sopra elencati si contraddistinguono per una caratteristica comune, ovvero, il loro valore è direttamente collegato al valore del bene principale al quale sono normalmente asservibili.

La dottrina estimativa, per le aree in oggetto, suggerisce di periziarle mediante l'applicazione di una percentuale minore del valore normalmente attribuito ai beni a cui sono ordinariamente legabili.

In pratica il percorso estimativo tende ad applicare all'area asservita una percentuale del valore attribuito all'attività principale.

Di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 5% e un massimo del 20%.

Tutto ciò premesso si ritiene di ricondurre la percentuale di incidenza di cui sopra ad un 5% del valore degli immobili residenziali della zona, tendo in considerazione delle sfavorevoli condizioni di mercato dovute ad un ristretto numero di potenziali compratori limitato ai soli due complessi edilizi contermini alle aree oggetto di stima.

La determinazione del valore a metro quadro di superficie commerciale degli immobili residenziali della zona prossimi all’area oggetto di stima è desunto dalle seguente fonti:

- valori unitari di mercato, per immobili residenziali, tipologia abitazioni di tipo civile, specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: "Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI", riferiti all’anno 2023 – semestre 1, per la zona D2 (Periferica/ZONA A OVEST DI V.U.FOSCOLO E A EST DI V.S.SPIRITO,INCLUDE V.S.CROCE-V.S.CATALDO-V.LE TAVOLIELLO-V.DON L.STURZO-V.S.PERTINI) del Comune di Eboli (SA) a cui appartiene l’immobile oggetto di valutazione;

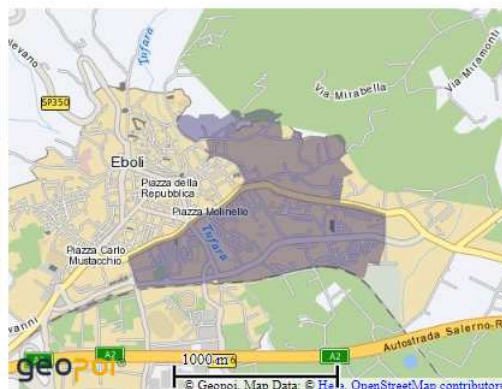
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: SALERNO
Comune: EBOLI
Fascia/zona: Periferica/ZONA A OVEST DI V.U.FOSCOLO E A EST DI V.S.SPIRITO,INCLUDE V.S.CROCE-V.S.CATALDO-V.LE TAVOLIELLO-V.DON L.STURZO-V.S.PERTINI
Codice zona: D2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1150	L	2,4	3,6	L
Box	Normale	740	870	L	3,4	3,8	L
Ville e Villini	Normale	920	1300	L	2,9	4,1	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



- valori unitari di vendita, per abitazioni in stabili di fascia media, specificati in quotazioni e rendimenti fonte: “BORSINOIMMOBILIARE.IT”, riferiti all’anno 2023 – 3 trimestre, per la zona (semiperiferica /A OVEST DI V.U.FOSCOLO E A EST DI V.S.SPIRITO, INCLUDE V.S.CROCE V.S.CATALDO V.LE TAVOLIELLO V.DON L.STURZO V.S.PERTINI) del Comune di Eboli (SA) a cui appartiene l’immobile oggetto di valutazione;

borsino immobiliare.it
Via Pietro Mascagni, 84025 Eboli Sa, Italia

ZONA ZONA A OVEST DI V.U.FOSCOLO E A EST DI V.S.SPIRITO, INCLUDE V.S.CROCE V.S.CATALDO V.LE TAVOLIELLO V.DON L.STURZO V.S.PERTINI

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville
Quotazioni Uffici & Negozi
Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto



 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 911	Valore medio Euro 1.110	Valore massimo Euro 1.309
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 732	Valore medio Euro 892	Valore massimo Euro 1.053
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 665	Valore medio Euro 771	Valore massimo Euro 878

In considerazione di quanto riportato nelle banche dati, alla luce dei sopralluoghi effettuati e sulla base della personale conoscenza sulle tipologie e sullo stato conservativo degli immobili della zona si ritiene, nel contesto valutativo attuale, di applicare al percorso in esame, il valore medio delle abitazioni di tipo civile all’uopo individuato dalle due fonti prese a riferimento.

Risulta pertanto una valutazione del valore unitario di stima dei immobili residenziali di zona pari a **909 €/mq**.

Stabilito il valore unitario di stima degli immobili residenziali e nota la superficie commerciale del bene, il valore di mercato del bene si ottiene quindi moltiplicando il valore unitario di stima degli immobili residenziali come sopra determinato, per l’incidenza percentuale stabilita per l’area in esame e per la rispettiva superficie commerciale, decurtando poi tale valore delle spese per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate. Si ottiene in sintesi tabellare lo sviluppo del valore di mercato del bene riportato di seguito.

VALORE DI MERCATO									
BENE									
Valore unitario medio immobili residenziali (fonte OMI) (€/mq)	Valore unitario medio immobili residenziali (fonte BORSINOIM MOBILIARE) (€/mq)	Valore unitario degli immobili residenziali asservibili (€/mq)	Incidenza sul valore area asservibile	Valore unitario di stima del bene (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Detrazioni (€)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato in cifra tonda (€)
925	892	909	0,05	45,00	1390	63.141	2.000,00	61.140,75	61.000,00

CONCLUSIONI

Il curatore dell’eredità giacente del sig. “OMISSIS” nato a Eboli (SA) il 03/10/1922, nella figura dell’avv. Ezio Antonucci, ha chiesto allo scrivente di determinare il valore di mercato dell’immobile censito al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 13, particella 732 in Eboli, per sottoporlo a compravendita. A tale scopo, si è redatta la presente perizia, che a conclusione dell’incarico affidato e in base alle valutazioni eseguite ed alle considerazioni svolte, ha portato a quantificare il valore del terreno in **€ 61.000,00 (euro sessantunomila/00)**.

Si precisa inoltre che, secondo la consolidata prassi estimativa, nelle normali valutazioni di stima, la congruità si attesta attorno ad una “forchetta” compresa tra più o meno il 10% del valore stimato. Pertanto, in applicazione del suddetto “range” si potrà ritenere congruo un valore di stima compreso tra un minimo di € 54.900,00 ed un massimo di € 67.100,00.

ALLEGATI

1. Documentazione catastale;
2. Planimetria di rilievo;
3. Certificato di destinazione urbanistica;
4. Titoli di provenienza.

Il C.T.U.

Ing. Mauro Cardaropoli



N=-6200

E=400

1 Particella: 732

Comune: (SA) EBOLI
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metr
9-Jan-2024 10:3:52
Protocollo pratica T78561/2024