

COMUNE DI PAGANI – COMUNE DI ANGRÌ

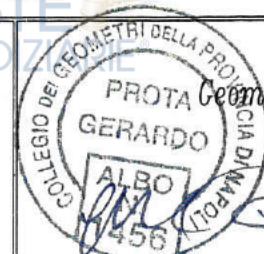
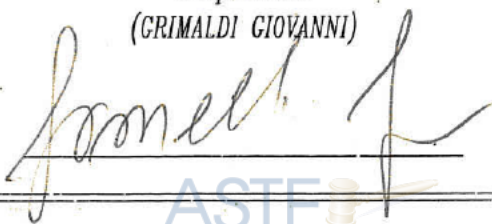
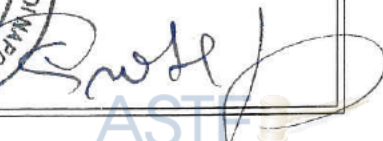
(Provincia di SALERNO)

Relazione Tecnica di stima

per la valutazione degli immobili di proprietà esclusiva del sig. **Grimaldi Giovanni** nato ad Angri il 10/04/1948 siti nei Comuni di **Pagani** (zona contestata con il Comune di Sant'Egidio del Monte Albino) ed **Angri** e della zonetta di terreno sita in **Angri** di comproprietà tra i coniugi **Grimaldi Giovanni** e [REDACTED]

Proprietario: GRIMALDI GIOVANNI

nato ad Angri (SA) il 10-04-1948

Proprietario
(GRIMALDI GIOVANNI)**Il Tecnico**
GERARDO PROTA

INDICE

<i>Premessa</i>	pag. 3
A) <i>Descrizione</i>	pag. 3
B) <i>Dati catastali</i>	pag. 5
C) <i>Provenienza ed epoca di realizz.</i> <i>immobili in Pagani</i>	pag. 6
C1) <i>Provenienza ed epoca di realizz.</i> <i>immobili in Angri</i>	pag. 7
D) <i>Procedimenti di stima</i>	pag. 9
E) <i>Stima immobili in Pagani</i>	pag. 9
E1) <i>Stima immobili in Angri</i>	pag. 10
F) <i>Conclusioni</i>	pag. 12

Premessa

Il sottoscritto geometra **Gerardo Prota**, nato a **Gragnano** il **16-10-1943** con codice fiscale **PRT GRD 43R16 E131Q**, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Napoli al n° **1456**, con recapito in **Gragnano** alla via **Castellammare** n° **52**, ha ricevuto l'incarico dal sig. **Grimaldi Giovanni** nato a **Angri (Sa)** il **10-04-1948** (cod. fisc. **GRM GNN 48D10 A294I**), ivi residente alla via **Nazionale** n° **231**, di redigere "**perizia tecnica di stima**" relativa agli immobili siti in:

- a) **Pagani (Sa)** alla via **Guglielmo Pepe** n° **72**;
- b) **Angri (Sa)** alla via **Nazionale** n° **231**.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione tecnica necessaria, espletato le opportune indagini di mercato, eseguito rilievo planimetrico degli immobili, riassume il proprio lavoro nella seguente "**perizia tecnica di stima**", la quale contiene le generalità, l'individuazione dei beni, le caratteristiche tipologiche, la consistenza, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, le valutazioni e le conclusioni.

Tanto premesso lo scrivente, passa alla stesura della presente relazione, che si articola nei punti seguenti:

A) Descrizione

In relazione all'espletamento dell'incarico, di cui sopra, lo scrivente ha effettuato sopralluogo agli immobili siti in:

- a) **Pagani (Sa)** alla via **G. Pepe** n° **72**;
- b) **Angri (Sa)** alla via **Nazionale** n° **231**,

per i quali ha effettuato rilievo planimetrico.

Immobili siti nel Comune di Pagani (Sa) alla via G. Pepe n° 72

Detti immobili hanno forma rettangolare e sono composti da due corpi di fabbrica insistenti su un'ampia corte annessa, la quale prende accesso direttamente dalla via **Guglielmo Pepe**.

I corpi di fabbrica sono così costituiti:

- a) il **primo corpo di fabbrica** è costituito da **piano terra** ed è destinato ad **"uffici con annessi servizi"**; il tutto avente una superficie complessiva di circa **mq. 82,00**, meglio descritto ai paragrafi successivi;
- b) il **secondo corpo di fabbrica**, retrostante al primo, anch'esso costituito da piano terra, il quale comprende un **capannone industriale** della superficie di poco inferiore ai **mq. 400,00** avente un'altezza di circa **ml. 5,00**;

Immobili in Angri (Sa) alla via Nazionale n° 231

Gli immobili, oggetto della presente valutazione, sono composti da **piano cantinato, piano terra primo piano e sottotetto** e prendono accesso, mediante un androne comune, direttamente da via Nazionale civ. 231 e sono così costituiti:

- a) il **piano cantinato** comprende un unico piccolo **locale ad uso deposito**, a cui si accede mediante il vano scala dell'intero fabbricato. Detto locale deposito "per uso domestico" è utilizzato in comune tra il sig. **Grimaldi Giovanni** ed il proprio germano [REDACTED] per cui al momento della valutazione, il valore sarà calcolato indicando la quota di **1/2**;
- b) il **piano terra** comprende un appartamento composto da **tre vani, una cucina ed un bagno** nonché da un'ampia area di **deposito-parcheggio**;

c) il **piano primo** comprende due appartamenti:

- quello prospiciente il lato strada (*via Nazionale*), **oggetto della presente valutazione**, è di proprietà del sig. Grimaldi Giovanni ed è costituito da quattro vani ed accessori; all'esterno del quale vi sono uno *sbalzo* prospiciente *via Nazionale* ed un *piccolo terrazzo* retrostante;
- quello prospiciente il lato retrostante, non oggetto della presente valutazione, è invece di proprietà del sig. [REDACTED]

A seguito delle predetta descrizione di tutti gli immobili, il sottoscritto esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che, per quanto riguarda il giudizio di stima, verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui trovano gli immobili.

B) **Dati catastali**

Gli immobili interessati sono riportati:

- 1) Per quanto concerne gli immobili in **Pagani** (Sa) sono riportati in Catasto al Fg. 4 Part. 610 e Fg. 4 Part. 1578.

Si precisa che detti immobili ricadono in una zona contestata con il confinante Comune di *Sant'Egidio del Monte Albino* (Sa).

Infatti la licenza edilizia (*che si citerà al paragrafo successivo*) richiesta per la loro realizzazione è stata rilasciata dal Comune di *Sant'Egidio del Monte Albino* (Sa).

- 2) Per quanto concerne gli immobili in **Angri** (Sa) sono riportati al Catasto al Fg. 6 Part. 718.

Tutte le unità di cui sopra, sono di proprietà esclusiva del sig. **Grimaldi Giovanni** sopra generalizzato.

C) Provenienza ed epoca di realizzazione (Pagani)

Immobili in Pagani (Sa) alla via Guglielmo Pepe n° 72

Per quanto concerne gli immobili ricadenti (*catastalmente*) nel Comune di **Pagani (Sa)** - zona contestata con il confinante Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (Sa), sono pervenuti al sig. Grimaldi Giovanni:

a) Per quanto riguarda la Part. 610 del Fg. 4 di **are 16.81** è stata acquistata dallo stesso con atto di compravendita per Notar **Trotta** del 30-07-1996 rep. n° 51822 racc. n° 18765 (**allegato 1**) sulla quale insistono i locali destinati "**ad uso ufficio**";

b) Per quanto riguarda la Part. 1578 del Fg. 4 di **are 25.32** è stata acquistata dal medesimo con scrittura privata dell'11-02-1998 autenticata dal Notaio **Trotta** rep. n° 57748 racc. n° 20949 (**allegato 2**), sulla quale insiste il "**capannone industriale**" avente una superficie utile coperta pari a **mq. 394,11**;

c) Per quanto riguarda la realizzazione di entrambi gli immobili, di cui in parola (*capannone ed uffici*), sono stati realizzati in virtù di **concessione edilizia** n° 15/87 del 18-05-1987 rilasciata dal Comune di **Sant'Egidio del Monte Albino** (**allegato 3**).

Detti immobili, insistevano sulle particelle 610 e 364 del Fg. 4 (*così come descritto nella concessione edilizia n° 15/87*), rispettivamente dell'estensione di **are 16.81** e di **are 47.65**.

Successivamente al rilascio della predetta concessione, fu eseguito tipo di frazionamento della part. 364 (**allegato 4**), generando n° 2 particelle:

- Part. 1578 di **are 25.32** di proprietà del sig. **Grimaldi Giovanni** ed **oggetto della presente valutazione**;
- Part. 364 di **are 22.33** (*non oggetto della presente valutazione*).

I cespiti, di cui in parola, sono riportati sull'allegata planimetria così come da stato attuale dei luoghi (*allegato 5*).

C1) Provenienza ed epoca di realizzazione (Angri)

Immobili in Angri (Sa) alla via Nazionale n° 231

Per quanto concerne gli immobili ricadenti nel Comune di *Angri (Sa)*, gli stessi sono pervenuti al sig. Grimaldi Giovanni in virtù di:

- 1) Atto di *divisione e cessione* per Notar *Adolfo Branca* del *16-06-1983* rep. n° *9251* racc. n° *1760* (*allegato 6*) con il quale venivano assegnati al sig. *Grimaldi Giovanni*:

- *Parte del piano cantinato;*
- *Appartamento al piano terra;*
- *Locale sempre al piano terra retrostante l'appartamento;*

- 2) Atto di *divisione e cessione* per Notar *Adolfo Branca* del *16-06-1983* rep. n° *9252* racc. n° *1761* (*allegato 6/A*) con il quale veniva assegnato al sig. *Grimaldi Giovanni*:

- *Appartamento al primo piano;*

L'intero fabbricato composto dal *piano seminterrato, piano terra, primo piano e sottotetto* è stato realizzato in varie epoche e più precisamente:

- Il *piano cantinato* ed il *piano terra* sono stati realizzati in virtù di *licenza edilizia* n° *145/60* rilasciata il *13-04-1960* (*allegato 7*);
- Il *piano primo* è stato realizzato, in sopraelevazione ai piani sottostanti, in virtù di *licenza edilizia* n° *50/69* rilasciata in data *27-11-1970* (*allegato 8*);

Per i predetti *piani seminterrato, terra e primo*, per alcune difformità effettuate al momento della loro realizzazione, i germani [REDACTED] e **Grimaldi Giovanni** hanno presentato n° 2 istanze di condono edilizio:

- Pratica n° 487 prot. n° 8892 del 29-03-1986 presentata da [REDACTED]
- Pratica n° 729 prot. n° 9217 del 01-04-1986 presentata da **Grimaldi Giovanni**;

A seguito delle predette istanze di condono edilizio, è stata rilasciata dal Comune di Angri, *concessione edilizia* n° 491c del 30-09-1997 prot. n° 05519/P (*allegato 9*).

Per quanto concerne il *piano secondo* (sottotetto) è stata rilasciata dal Comune di Angri la *concessione edilizia* per la “*realizzazione di un sottotetto termico*”: concessione n° 946 del 17-06-1998 prot. n° 03516/P (*allegato 10*)

Attualmente detto piano secondo è adibito a “*mansarda*”.

Per il predetto sottotetto è stato presentato al Comune di Angri, progetto per la trasformazione da “*tetto termico*” in “*mansarda*” ed è attualmente in attesa di approvazione.

Infine, il sig. **Grimaldi Giovanni** è proprietario, unitamente alla propria coniuge [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, di una *zonetta di terreno* di are 13.57 sita nel medesimo Comune di Angri e riportata in Catasto al Fg. 2 Part. 723.

Detta zonetta è pervenuta ai coniugi **Grimaldi**-[REDACTED] con atto di compravendita per Notar **Pasquale Squillante** del 18-11-1991 rep. n° 83508 racc. n° 11198 reg.to a Salerno il 26-11-1991 al n° 7654 (*allegato 11*).

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima e la relativa valutazione di mercato, sono meglio descritti nel grafico allegato (allegato 12)

N.B.

Poiché la situazione catastale di alcuni immobili (*sia quelli nel Comune di Pagani che quelli nel Comune di Angri*) non rispecchia la situazione dello stato dei luoghi attuale, pertanto dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale previo presentazione ai Comuni competenti della documentazione urbanistica dovuta per legge.

Infine dovrà essere eseguito il consolidamento dell'usufrutto che la sig.ra [REDACTED] (*madre del sig. Grimaldi Giovanni, ora deceduta*) vanta tutt'ora sugli immobili in Angri.

D) Procedimenti di stima

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita dei beni da stimare, dopo attento esame, si riportano di seguito le due procedure di stima:

A) Metodo Comparativo (*mediante quotazioni del borsino immobiliare*);

B) Metodo analitico, analizzando i valori **O.M.I.** del primo semestre dell'anno 2024.

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà, che sono state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti con caratteristiche simili.

E) Stima degli immobili siti in Pagani (Sa)

- a)** In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe (*borsino immobiliare*) nella zona periferica della città di **Pagani** alla via **G. Pepe** n° 72, si è potuto riscontrare:

1) una quotazione per **"immobile ad uso ufficio"** in € 806,00/mq.;

2) una quotazione per il **“capannone industriale”** in € 271,00/mq.

b) Esaminando i valori **O.M.I.** dalle quotazioni in detta zona del **1° semestre del 2024** (Agenzia delle Entrate) si evince che il valore medio da applicare è:

1) € 925,00 al mq. per immobili simili ai **“locali ad uso ufficio”** di cui in oggetto;

2) € 372,00 al mq. per immobili simili al **“capannone ad uso industriale”** di cui in oggetto;

Dai detti **valori di mercato** si evince che essi valori applicati sono inferiori a quelli dell'**O.M.I.**, per cui si avrà un **valore medio** tra di essi pari a:

1) € 865,00 al mq. per i **locali ad uso ufficio** di cui in oggetto;

2) € 321,00 al mq. per il **“capannone ad uso industriale”** di cui in oggetto;

Inoltre, si applicherà un valore anche alla **corte annessa** su cui insistono i suddetti immobili, quantificabile in € 70,00/mq.

Si precisa che al valore finale del **capannone industriale** sarà aggiunto il **valore di tutti i macchinari** al suo interno; **macchinari parzialmente o totalmente inutilizzati**.

E1) Stima degli immobili siti in Angri (Sa)

c) In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona periferica della città di **Angri** alla via **Nazionale** n° 231, si è potuto riscontrare una quotazione:

1) per **“gli immobili residenziali”** pari ad € 1.329,00/mq.;

2) per **“immobili ad uso deposito”** pari ad € 352,00/mq.;

d) Esaminando i valori *O.M.I.* dalle quotazioni della zona del *1° semestre del 2024* si evince che il valore medio da applicarè è pari a:

- 3) € 1.300,00/mq. per gli immobili “*ad uso residenziale*”;
- 4) per gli immobili “*ad uso deposito*”, di cui in oggetto, non vi sono quotazioni nella zona interessata; per cui verrà preso in considerazione il valore delle transazioni, di cui al punto 2, pari ad € 352,00/mq.

Dai detti *valori di mercato* si evince che essi valori applicati sono leggermente superiori a quelli dell’*O.M.I.*, per cui si avrà un *valore medio* tra di essi pari a:

- 5) € 1.315,00 al mq. per gli immobili “*ad uso residenziale*” di cui in oggetto;
- 6) € 352,00 al mq. per gli immobili “*ad uso deposito*” di cui in oggetto;

Con riferimento *all'allegato n° 12* (rilievo planimetrico e sviluppo delle superfici e applicazione dei valori di mercato) si è potuto stabilire il più probabile valore di mercato, moltiplicando le varie tipologie di superfici per i più probabili valori di mercato descritti in precedenza.

Pertanto, con riferimento alle planimetrie e calcoli, di cui *all'allegato n° 12* di cui innanzi, si evince che il valore di tutti gli immobili oggetto della presente valutazione ammonta ad € 902.300,00 (novecentoduemila/300), di cui:

- a) € 433.100,00 per quanto concerne gli immobili siti in *Pagani* (Sa) alla via *G. Pepe* n° 72, costituiti da “*ufficio*” e “*capannone industriale*” e *corte annessa*;
- b) € 469.200,00 per quanto concerne gli immobili siti in *Angri* (Sa) alla via *Nazionale* n° 231, costituiti da immobili “*ad uso residenziale*” ed immobili “*ad uso deposito*” nonche da *zonetta di terreno*.

F) Conclusioni

Si può pertanto stabilire, che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale dei beni in oggetto possa ragionevolmente esprimersi nel valore finale pari ad €902.300,00 (novecentoduemila/300), come dichiarato nel precedente paragrafo.

ASTE
GIUDIZIARIE® Gragnano, lì 25-02-2025ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

(Geom. Prota Gerardo)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®