

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE



OGGETTO: relazione di consulenza tecnica relativa alla causa promossa



Ruolo generale n. 4042/2016

GIUDICE: dott.ssa Oliva Daniela

C.T.U: arch. Primavera Rinaldi

Via Panoramica, n 24 84100 SALERNO

Tel. 089 79 66 35

Fax. 089 95 14 01

Cell. 335 52 24 539

mail: arch.rinaldiprimaver@tiscali.it

pec: primavera.rinaldi@architettisalemopec.it



DATA: 13/12/2019



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO
SECONDA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice Oliva Daniela del Tribunale di Salerno – Seconda Sezione Civile -

1. PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel corso dell'udienza del 29/10/2018 la S.V.I. conferiva alla sottoscritta arch. Primavera Rinaldi, con studio in Salerno, alla via Panoramica 24, iscritta all'albo degli architetti di Salerno al n° 1084, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da [REDACTED], iscritta al ruolo generale n. 4042/2016, previo giuramento il seguente

INCARICO

“determinazione delle quote tra coeredi e relativi piani di riparto”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, per adempire esaurientemente all'incarico conferitole, dopo un accurato studio degli atti, si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, ove ha rilevato le necessarie annotazioni tecniche.

Dopo un approfondito esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i suddetti uffici, la scrivente ha iniziato le operazioni peritali in data 07/03/2019; le stesse proseguivano il 22/05/2019 per poi concludersi il 08/11/2019 (cfr. all. 9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto, sulla scorta delle risultanze del rilievo metrico, dei documenti e dei dati tecnici acquisiti espone il risultato delle proprie indagini nella perizia che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1) Determinazione delle quote tra coeredi e relativi piani di riparto.

Dall'esame degli atti di causa, nonché dalla documentazione acquisita presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (certificazioni ipo-catastali), i beni dell'asse ereditario oggetto della massa da dividere sono i seguenti. (cfr. all. 4, all. 5)

DESCRIZIONE DEI BENI DA DIVIDERE

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA), VIA PADOVA

A) Fabbricato ad uso civile abitazione costituito nel seguente modo:

A.1) Appartamento al piano terra con annesso ripostiglio riportato nel NCEU al fg. 26, p.lla 164, sub 3, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. catastale totale 75 m², rendita € 216,91.

Appartamento al piano terra, avente una superficie lorda di circa mq 68,30, composto da corridoio di disimpegno, due camere, cucina e bagno. Al suddetto appartamento è annesso un ripostiglio di mq 13,70; a quest'ultimo si accede per mezzo corte comune.

L'appartamento di che trattasi si presenta privo di finiture interne e di impianti; è dotato solo di infissi esterni.

A.2) Appartamento al piano primo, riportato nel NCEU al fg. 26, p.lla 164, sub 4, cat. A/4, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 103 m², rendita € 278,89.

Appartamento al piano primo, avente una superficie lorda di mq 75,40, composto da corridoio di disimpegno, tre camere, cucina e bagno; è dotato di un balcone.

Le finiture sono del tipo civile: pavimenti in ceramica, rivestimenti in maiolica, infissi esterni in legno, infissi interni in legno e vetro, pareti tinteggiate.

Gli impianti elettrici ed idrici sono in normale stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione si presenta discreto.



Al fabbricato sono annessi:

A.3) locale sottotetto, avente accesso per mezzo scala comune che si diparte dall'ingresso comune;

A.4) locale ripostiglio sottoscala al piano terra, avente accesso dall'ingresso comune;

A.5) corte comune.

B) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 210, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 99, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,28.

Terreno agricolo avente una superficie catastale di circa mq 99, ad esso si accede per mezzo corte comune del fabbricato di cui al punto A.

C) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 468, qualità frutteto, cl. 22, are 03, ca 09, reddito dominicale € 5,90, reddito agrario € 3,99.

Terreno agricolo avente una superficie catastale di mq 309, ad esso si accede per mezzo corte comune del fabbricato di cui al punto A.

D) Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia.

Corte di complessi mq 227,92 con entrostante tettoia di mq 46,08.

Detta tettoia adiacente al muro di confine, presenta struttura in ferro.

Il cespite in argomento, risulta allibrato catastalmente con le seguenti indicazioni.

NCT

- Fg. 26, p.lla 1524, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 99, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,28.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NCEU

- Fg. 26, p.lla 1611, cat. C/2, cl. 1, cons. 45 m², sup. catastale 61 m², rendita € 55,78.

E) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 1526, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 51, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,66.

Terreno agricolo avente una superficie catastale di mq 51.

- IMMOBILE UBICATO IN BATTIPAGLIA (SA), VIA TREVES, N. 10

F) Locale deposito al piano terra, riportato nel NCEU al fg. 3, p.lla 855, sub 1, cat. C/2, cl. 5, cons. 21 m², sup. catastale 24 m², rendita € 50,97.

Il locale di che trattasi è parte integrante di un fabbricato ad uso civile abitazione, ubicato in zona semicentrale.

Il suddetto presenta una superficie lorda di mq 25,00.

È dotato di impianto elettrico in normale stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta discreto.

Il rilievo fotografico e gli elaborati grafici eseguiti dal CTU, ed allegati alla presente relazione, riproducono l'attuale stato dei luoghi dei cespiti descritti.

In particolare, dal rilievo fotografico si evince lo stato di conservazione e manutenzione dei beni, mentre dagli elaborati grafici si rileva la consistenza degli stessi. (cfr. all. 1, all. 2)

Gli immobili di che trattasi sono pervenuti ai germani

per i diritti pari ad 1/3 ciascuno, in virtù della successione del padre

presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il 15/04/2011, n. 331, vol. 9990, e della

successione della madre , presentata all'Ufficio del Registro di Eboli il

30/10/2013, n. 1084, vol. 9990. (cfr. all. 7)

PROGETTO DI DIVISIONE

Gli immobili oggetto della massa da dividere, non risultano singolarmente divisibili in tre quote da attribuire rispettivamente ai condividenti

I criteri principali da rispettare per una “comoda divisibilità” sono essenzialmente due:

- il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale dell'immobile dopo la sua suddivisione non risulti sensibilmente diminuito;
- il criterio del libero godimento della parte assegnata a ciascun partecipante senza limitazioni del bene o costituzioni di servitù.

Per quanto sopra, la scrivente ritiene che non è possibile dividere in tre unità ogni singolo bene facente parte integrante della massa da dividere, tenuto conto delle loro caratteristiche e consistenze.

Pertanto, il progetto di divisione è stato predisposto tenendo conto della consistenza degli immobili, del relativo valore di mercato degli stessi, nonché dell'autonomo e libero godimento delle quote spettanti ai singoli condividenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le quote formate sono le seguenti

1° IPOTESI



QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio e locale ripostiglio sottoscala al piano terra (fg. 26, p.lla 164, sub 3).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468).

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4).
- Locale sottotetto al piano secondo.

QUOTA 3

- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova).
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves).



2° IPOTESI

QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio e locale ripostiglio sottoscala al piano terra (fg. 26, p.lla 164, sub 3).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468).

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4).

QUOTA 3

- Locale sottotetto al piano secondo.
- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova).
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova).
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves).

Al fine di determinare eventuali conguagli in denaro in relazione alle quote formate, è stato necessario stimare il valore dei singoli beni.

VALORE DI MERCATO DEI BENI DA DIVIDERE

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dalle caratteristiche del bene da stimare.

Per il caso di specie – a parere della scrivente – l'individuazione del valore attuale o di mercato è il più idoneo, in quanto esso esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di



moneta e un determinato bene: rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Per la determinazione del valore, al fine del prezzo base di vendita dei beni precedentemente descritti, sono state assunte in zona numerose informazioni su libere e recenti contrattazioni di vendita di immobili analoghi per ubicazione, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, regolarità edilizia e stato di conservazione e manutenzione.

Sulla scorta di tali elementi, nonché di quanto accertato con riferimento agli immobili in esame, si è ritenuto più opportuno, per il caso specifico, adottare il metodo di stima sintetico- comparativo.

Tale metodo si basa sulla determinazione del valore attuale del bene, moltiplicando il valore unitario corrente di mercato per la superficie dell'immobile, nonché per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificatori, che tengono conto di quelle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più esatta determinazione del relativo valore.

Per la determinazione del valore degli immobili in questione di cui ai punti A, D ed F, sono state prese come riferimento le quotazioni immobiliari della banca dati OMI, nonché alcune contrattazioni di vendita di immobili analoghi a quello oggetto di stima praticate nel comune di Battipaglia (metodo del confronto di mercato – market comparison approach – MCA). (cfr. all. 8)

Per i terreni sono stati presi come riferimento “i valori fondiari medi unitari” riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura” – pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 33 del 05/03/2019, di cui alla legge 26/05/1965, n 590. (cfr. all. 8)



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DI CUI AI PUNTI A, D ed F.

A) Fabbricato ad uso civile abitazione costituito dai seguenti immobili.

A.1 e A.4) Appartamento al piano terra con annesso ripostiglio e locale ripostiglio sottoscala al piano terra (fg. 26, p.lla 164, sub 3).

Per la determinazione del valore dell'immobile in argomento, sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, nel caso di specie sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI in relazione al bene da stimare; ossia:

data ricerca: 14/11/2019

Fonte	Destinazione	Zona	Valore minimo	Valore massimo
OMI	RESIDENZIALE	PERIFERICA	1050	1550

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di immobili quanto più simili al bene oggetto di valutazione per dimensioni, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 1.300.00 al mq ad € 1.500,00 al mq.

Per quanto sopra, si ritiene di attribuire all'immobile di che trattasi il valore di mercato pari ad € 1.200,00 al mq, tenuto conto che il suddetto risulta al grezzo.

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto individuato è stata calcolata la superficie commerciale.

Il computo metrico delle superfici coperte, deve essere effettuato nel seguente modo:

- 100 % delle superfici calpestabili;

- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo della superficie non residenziale del ripostiglio annesso all'appartamento, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 25%.

Per le considerazioni sopra svolte, la superficie dell'appartamento al piano terra da valutare è pari a mq 71,72; il tutto si evince dalla seguente tabella.

Riepilogo consistenze

Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie da valutare mq
APPARTAMENTO	T	68,30	100%	68,30
RIPOSTIGLIO	T	13,70	25%	3,42
RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA	T	2,00	25%	0,50
TOTALE				72,22

Il valore di mercato dell'appartamento al piano terra con annesso ripostiglio è pari ad € 86.700,00, ossia:

$\text{mq } 72,22 \times € 1.200,00/\text{mq} = € 86.664,00$ che si approssima per eccesso ad € 86.700,00.

Il valore di mercato dell'appartamento al piano terra con annesso ripostiglio è pari ad € 86.700,00.

A.2) Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4)

Per la determinazione del valore dell'immobile in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, nel caso di specie sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI in relazione al bene da stimare; ossia:

data ricerca: 14/11/2019 (cfr all 11)

Fonte	Destinazione	Zona	Valore minimo	Valore massimo
OMI	RESIDENZIALE	PERIFERICA	1050	1550

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di immobili quanto più simili al bene oggetto di valutazione per dimensioni, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 1.300,00 al mq ad € 1.500,00 al mq.

Per quanto sopra, si ritiene di attribuire al suddetto immobile il valore di mercato pari ad € 1.300,00 al mq.

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto individuato è stata calcolata la superficie commerciale.

Il computo metrico delle superfici coperte, deve essere effettuato nel seguente modo:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo della superficie del balcone, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 30% .

Per le considerazioni sopra svolte, la superficie dell'appartamento al piano primo da valutare è pari a mq 79,75; il tutto si evince dalla seguente tabella.



Riepilogo consistenze

Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie da valutare mq
APPARTAMENTO	1	75,40	100%	75,40
BALCONE	1	14,50	30%	4,35
TOTALE				79,75

Il valore di mercato dell'appartamento al piano primo è pari ad € 103.700,00, ossia:
 $\text{mq } 79,75 \times € 1.300,00/\text{mq} = € 103.675,00$ che si approssima per eccesso ad € 103.700,00.

Il valore di mercato dell'appartamento al piano primo è pari ad € 103.700,00.



A.3) Locale sottotetto.

Per la determinazione del valore dell'immobile in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, nel caso di specie sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI in relazione al bene da stimare; ossia:

data ricerca: 14/11/2019

Fonte	Destinazione	Zona	Valore minimo	Valore massimo
OMI	RESIDENZIALE	PERIFERICA	1050	1550



Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di immobili quanto più simili al bene oggetto di valutazione per dimensioni, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 1.300,00 al mq ad € 1.500,00 al mq.

Per quanto sopra, si ritiene di attribuire al sottotetto il valore di mercato pari ad € 1.000,00 al mq, tenuto conto che il suddetto risulta al grezzo.

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto individuato è stata calcolata la superficie commerciale.

Il computo metrico delle superfici coperte, deve essere effettuato nel seguente modo:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo della superficie non residenziale del sottotetto, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 25%.

Per il computo della superficie del balcone, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 30%.

Per le considerazioni sopra svolte, la superficie del sottotetto da valutare è pari a mq 25,16; il tutto si evince dalla seguente tabella.



Riepilogo consistenze

Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie da valutare mq
SOTTOTETTO	2	88,90	25%	22,22
BALCONE	2	18,10	30%	5,43
TOTALE				27,65

Il valore di mercato complessivo del sottotetto è pari ad € 27.700,00, ossia:

$\text{mq } 27,65 \times € 1.000,00/\text{mq} = € 27.650,00$ che si approssima per eccesso ad € 27.700,00.

Il valore di mercato del sottotetto è pari ad € 27.700,00.

D) Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia

Per la determinazione del valore dell'immobile in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, nel caso di specie sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI in relazione al bene da stimare; ossia:

data ricerca: 14/11/2019

Fonte	Destinazione	Zona	Valore minimo	Valore massimo
OMI	RESIDENZIALE	PERIFERICA	1050	1550

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di immobili quanto più simili al bene oggetto di valutazione per dimensioni, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.



Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 1.300,00 al mq ad € 1.500,00 al mq.

Per quanto sopra, si ritiene di attribuire al suddetto immobile il valore di mercato pari ad € 1.100,00 al mq.

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto individuato è stata calcolata la superficie commerciale.

Il computo metrico delle superfici coperte, deve essere effettuato nel seguente modo:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte (corte ed area esterna annessa alla tettoia), si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 10%.

Per il computo della superficie non residenziale della tettoia, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 25%.

Per le considerazioni sopra svolte, la superficie della corte con entrostante tettoia con annessa area esterna da valutare è pari a mq 34,31; il tutto si evince dalla seguente tabella.

Riepilogo consistenze

Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie da valutare mq
CORTE	T	227,92	10%	22,79
TETTOIA	T	46,08	25%	11,52
TOTALE				34,31



Il valore di mercato del suddetto bene è pari ad € 37.700,00, ossia:

$\text{mq } 34,31 \times € 1.100,00/\text{mq} = € 37.741,00$ che si approssima per difetto ad € 37.700,00.

Il valore di mercato della corte con entrostante tettoia con annessa area esterna è pari ad € 37.700,00.

F) Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 – via Treves)

Per la determinazione del valore dell'immobile in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, nel caso di specie sono state considerate le quotazioni immobiliari dell'osservatorio OMI in relazione al bene da stimare; ossia:

data ricerca: 14/11/2019

Fonte	Destinazione	Zona	Valore minimo	Valore massimo
OMI	RESIDENZIALE	SEMICENTRALE	970	1400

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di immobili quanto più simili al bene oggetto di valutazione per dimensioni, stato manutentivo, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 1.000,00 al mq ad € 1.400,00 al mq.

Per quanto sopra, si ritiene di attribuire al suddetto immobile il valore di mercato pari ad € 1.400,00 al mq.

Ciò premesso ai fini della determinazione del valore di mercato del lotto individuato è stata calcolata la superficie commerciale.

Il computo metrico delle superfici coperte, deve essere effettuato nel seguente modo:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.



Per il computo della superficie non residenziale del locale deposito, si è utilizzato il coefficiente di ragguaglio del 50%, in relazione alla sua consistenza e tipologia (è dotato di accesso diretto).

Per le considerazioni sopra svolte, la superficie del locale deposito da valutare è pari a mq 1.400,00; il tutto si evince dalla seguente tabella.

Riepilogo consistenze

Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie da valutare mq
DEPOSITO	T	25,00	50%	12,50
TOTALE				12,50

Il valore di mercato complessivo del locale deposito è pari ad € 17.500,00, ossia:

$\text{mq } 12,50 \times \text{€ } 1.400,00/\text{mq} = \text{€ } 17.500,00.$

Il valore di mercato del locale deposito è pari ad € 17.500,00.



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI DI CUI AI PUNTI B, C ed E.

B) Terreno agricolo di mq 99 (NCT fg. 26, p.lla 210)

Per la determinazione del valore del bene in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, sono stati considerati "i valori fondiari medi unitari" riportati sul pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 33 del 05/03/2019.

Secondo quanto previsto dal citato decreto, il terreno in questione ricade in **zona n° 4 – Piana del Sele e del Picentino** -, ove in relazione ai tipi di coltura dello stesso (frutteto) si avrà per ognuno un valore fondiario medio unitario €/Ha.

TIPO DI COLTURA

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha

Frutteto 62.885,04

Pertanto, il valore del fondo è pari ad € 621,72, così calcolato:

FRUTTETO

€/Ha 62.885,04 : 10.000 x mq 99 = € 621,72

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni, tipo coltura, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che nel caso di specie i comparabili dinamici variano da € 10,00 al mq al € 15,00 al mq.



Per quanto sopra, il valore di mercato al mq del bene da stimare è pari ad € 11,00 al mq; detto valore è scaturito dalla media aritmetica tra il valore fondiario medio unitario (comparabile statico € 7,00/mq) ed il valore massimo dei comparabili dinamici (€ 15,00/mq).

Si avrà, quindi, il seguente valore:

$\text{mq } 99,00 \times € 11,00/\text{mq} = € 1.089,00$ che si approssima per eccesso ad € 1.100,00.

Il valore di mercato del terreno nella sua attuale consistenza è pari ad € 1.100,00.

C) Terreno agricolo di mq 309 (NCT fg. 26, p.lla 468)

Per la determinazione del valore del bene in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, sono stati considerati “i valori fondiari medi unitari” riportati sul pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 33 del 05/03/2019.

Secondo quanto previsto dal citato decreto, il terreno in questione ricade in **zona n° 4 – Piana del Sele e del Picentino** -, ove in relazione ai tipi di coltura dello stesso (frutteto) si avrà per ognuno un valore fondiario medio unitario €/Ha.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
Frutteto	62.885,04

Pertanto il valore del fondo è pari ad € 1.943,14, così calcolato:

FRUTTETO

$€/Ha \ 62.885,04 : 10.000 \times \text{mq } 309 = € 1.943,14$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni, tipo coltura, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che, nel caso di specie, i comparabili dinamici variano da € 10,00 al mq al € 15,00 al mq.

Per quanto sopra, il valore di mercato al mq del bene da stimare è pari ad € 11,00 al mq; detto valore è scaturito dalla media aritmetica tra il valore fondiario medio unitario (comparabile statico € 7,00/mq) ed il valore massimo dei comparabili dinamici (€ 15,00/mq).

Si avrà, quindi, il seguente valore:

$\text{mq } 309 \times € 11,00/\text{mq} = € 3.399,00$ che si approssima per eccesso ad € 3.400,00.

Il valore di mercato del terreno nella sua attuale consistenza è pari ad € 3.400,00.

E) Terreno agricolo di mq 51 (NCT fg. 26, p.lla 1526)

Per la determinazione del valore del bene in argomento sono stati presi come riferimenti i comparabili statici ed i comparabili dinamici.

Per quanto concerne i primi, sono stati considerati “i valori fondiari medi unitari” riportati sul pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione Campania n. 33 del 05/03/2019.

Secondo quanto previsto dal citato decreto, il terreno in questione ricade in **zona n° 4 – Piana del Sele e del Picentino** -, ove in relazione ai tipi di coltura dello stesso (frutteto) si avrà per ognuno un valore fondiario medio unitario €/Ha.

TIPO DI COLTURA

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha

Frutteto

62.885,04

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pertanto, il valore del fondo è pari ad € 320,71, così calcolato:

FRUTTETO

€/Ha 62.885,04 : 10.000 x mq 51 = € 320,71.

Per quanto concerne i comparabili dinamici, invece, sono stati considerati annunci di vendita di beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione per dimensioni, tipo coltura, ubicazione, in modo da operare un raffronto con il cespite da valutare.

Dalla ricerca effettuata è emerso che, nel caso di specie, i comparabili dinamici variano da € 10,00 al mq al € 15,00 al mq.

Per quanto sopra, il valore di mercato al mq del bene da stimare è pari ad € 11,00 al mq, che si approssima per difetto ad € 560,00 al mq; detto valore è scaturito dalla media aritmetica tra il valore fondiario medio unitario (comparabile statico € 7,00/mq) ed il valore massimo dei comparabili dinamici (€ 15,00/mq).

Si avrà, quindi, il seguente valore:

$\text{mq } 51,00 \times € 11,00/\text{mq} = € 561,00$ che si approssima per difetto ad € 560,00.

Il valore di mercato del terreno nella sua attuale consistenza è pari ad € 560,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In definitiva, il valore di mercato complessivo dell'intero compendio immobiliare oggetto di divisione risulta pari ad € 278.360,00, così calcolato.

A) Fabbricato ad uso civile abitazione composto da:

A.1 e A.4) appartamento piano terra con annesso ripostiglio (fg. 26, p.lla 164, sub 3)
e locale ripostiglio sottoscala al piano terra € 86.700,00

A.2) Appartamento piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4) € 103.700,00

A.3) Locale sottotetto € 27.700,00

B) Terreno (fg. 26, p.lla 210) € 1.100,00

C) Terreno (fg. 26, p.lla 468) € 3.400,00

D) Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia
(NCT fg. 26, p.lla 1524, NCEU fg. 26, p.lla 1611) € 37.700,00

E) Terreno (fg. 26, p.lla 1526) € 560,00

F) Locale deposito (fg. 3, p.lla 855, sub 1) € 17.500,00

TOTALE

€ 278.360,00

In relazione al valore di mercato della massa ereditaria determinato, è stato attribuito alle quote precedentemente formate un valore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DETERMINAZIONE QUOTE E PIANI DI RIPARTO

1° IPOTESI

QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio (fg. 26, p.lla 164, sub 3) e locale ripostiglio sottoscala al piano terra € 86.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210). € 1.100,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468). € 3.400,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota € 1.587,00

TOTALE € 92.787,00

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4). € 103.700,00
- Locale sottotetto al piano secondo. € 27.700,00
- Importo in denaro da dare al titolare della I quota € - 1.587,00
- Importo in denaro da dare al titolare della III quota € - 37.026,00

TOTALE € 92.787,00

QUOTA 3

- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova). € 37.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova). € 560,00
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves). € 17.500,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota € 37.026,00

TOTALE € 92.787,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2° IPOTESI

QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio (fg. 26, p.lla 164, sub 3) e locale ripostiglio sottoscala al piano terra	€ 86.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210).	€ 1.100,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468).	€ 3.400,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 1.587,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4).	€ 103.700,00
- Importo in denaro da dare al titolare della I quota	€ - 1.587,00
- Importo in denaro da dare al titolare della III quota	<u>€ - 9.326,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 3

- Locale sottotetto al piano secondo.	€ 27.700,00
- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova).	€ 37.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova).	€ 560,00
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves).	€ 17.500,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 9.326,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

Il valore in termini monetari delle singole quote spettanti a ciascun convivente risulta il seguente.

- QUOTA 1	€ 92.787,00
- QUOTA 2	€ 92.787,00
- QUOTA 3	€ 92.787,00

Il CTU precisa, che la concreta attuazione del progetto di divisione redatto richiede l'intervento di fusione e frazionamento catastale.

Per la realizzazione, del suddetto intervento (fusione e frazionamento catastale), è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate di Salerno – servizi catastali – denuncia di variazione.

Le spese occorrenti per i menzionati interventi ammontano presumibilmente ad € 4.500,00, da ripartire in parti uguali tra i condividenti ($\text{€ } 4.500,00 : 3 = \text{€ } 1.500,00$ ciascuno).

Si evidenzia, infine, che nel progetto di divisione non si è tenuto conto della corte annessa al fabbricato di cui al punto A, in quanto trattasi di un bene comune.

4. CONCLUSIONI

4.1) I beni oggetto della massa da dividere sono i seguenti.

- IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA), VIA PADOVA

A) Fabbricato ad uso civile abitazione costituito nel seguente modo:

A.1) Appartamento al piano terra con annesso ripostiglio riportato nel NCEU al fg. 26, p.lla 164, sub 3, cat. A/4, cl. 3, cons. 3,5 vani, sup. catastale totale 75 m², rendita € 216,91.

A.2) Appartamento al piano primo, riportato nel NCEU al fg. 26, p.lla 164, sub 4, cat. A/4, cl. 3, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 103 m², rendita € 278,89.

A.3) locale sottotetto.

A.4) locale ripostiglio sottoscala al piano terra.

A.5) corte comune.

B) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 210, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 99, reddito dominicale € 1,89, reddito agrario € 1,28.

C) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 468, qualità frutteto, cl. 22, are 03, ca 09, reddito dominicale € 5,90, reddito agrario € 3,99.

D) Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia.

E) Terreno agricolo, riportato nel NCT al fg. 26, p.lla 1526, qualità frutteto, cl. 22, are 00 ca 51, reddito dominicale € 0,97, reddito agrario € 0,66.

- IMMOBILE UBICATO IN BATTIPAGLIA (SA), VIA TREVES, N. 10

F) Locale deposito al piano terra, riportato nel NCEU al fg. 3, p.lla 855, sub 1, cat. C/2, cl. 5, cons. 21 m², sup. catastale 24 m², rendita € 50,97.

La determinazione delle quote ed i relativi piani di riparti, sono stati predisposti dal CTU sulla base delle quote spettanti ai singoli condividenti, nonché in relazione dell'attuale consistenza e valore di mercato dei singoli beni.

In relazione a quanto argomentato al quesito 3.1, sono state predisposte due ipotesi di divisione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1° IPOTESI

QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio (fg. 26, p.lla 164, sub 3) e locale ripostiglio sottoscala al piano terra	€ 86.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210).	€ 1.100,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468).	€ 3.400,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 1.587,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4).	€ 103.700,00
- Locale sottotetto al piano secondo.	€ 27.700,00
- Importo in denaro da dare al titolare della I quota	€ - 1.587,00
- Importo in denaro da dare al titolare della III quota	<u>€ - 37.026,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 3

- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova).	€ 37.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova).	€ 560,00
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves).	€ 17.500,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 37.026,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00



2° IPOTESI

QUOTA 1

- Appartamento al piano terra, con annesso locale ripostiglio (fg. 26, p.lla 164, sub 3) e locale ripostiglio sottoscala al piano terra	€ 86.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 210).	€ 1.100,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 468).	€ 3.400,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 1.587,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 2

- Appartamento al piano primo (fg. 26, p.lla 164, sub 4).	€ 103.700,00
- Importo in denaro da dare al titolare della I quota	€ - 1.587,00
- Importo in denaro da dare al titolare della III quota	<u>€ - 9.326,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

QUOTA 3

- Locale sottotetto al piano secondo.	€ 27.700,00
- Corte destinata a piazzale asfaltato con entrostante tettoia (NCT fg. 26, p.lla 1524 e NCEU fg. 26, p.lla 1611 via Padova).	€ 37.700,00
- Terreno agricolo (fg. 26, p.lla 1526 via Padova).	€ 560,00
- Locale deposito al piano terra (fg. 3, p.lla 855, sub 1 via Treves).	€ 17.500,00
- Importo in denaro da avere dal titolare della II quota	<u>€ 9.326,00</u>
TOTALE	€ 92.787,00

Il valore in termini monetari delle singole quote spettanti a ciascun convivente risulta il seguente.

- QUOTA 1	€ 92.787,00
- QUOTA 2	€ 92.787,00
- QUOTA 3	€ 92.787,00

Le parti non hanno formulato nessuna osservazione alle conclusioni rese dal CTU.

Tanto in fede ed in serena coscienza in adempimento all'incarico ricevuto.

Salerno li, 13/12/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU

Arch. Rinaldi Primavera

ALLEGATI

- 1) Grafici eseguiti dal CTU;
- 2) documentazione fotografica eseguita dal CTU;
- 3) documentazione catastale;
- 4) visure ipotecarie;
- 5) certificato ipotecario;
- 6) denuncia di inizio attività in variante del 08/04/2002, prot. n. 14832/02, afferente i lavori alla corte ubicata alla via Padova (NCEU fg. 26, p.lla 1611 – NCT fg. 26, p.lla 1524);
- 7) dichiarazione di successione
- 8) comparabili statici e dinamici;
- 9) verbali di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

