

Tribunale Ordinario di SALERNO

Sez. Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/2026

“OMISSIS”

G.D. dott.ssa Giuseppina Valiante

Curatore dott.ssa Maria Nese

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	8
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	13
5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE	15
7. CONCLUSIONI.....	17
8. ALLEGATI.....	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

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

PREMESSA

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 E COERENZA CATASTALE
5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa la specifica connotazione strutturale e funzionale del cespite staggito, si propone la formulazione del seguente lotto di vendita.

- ❖ **Lotto UNICO_ Unità residenziale adibita ad ufficio sita in Cantalupo nel Sannio (IS)_ Località Taverna, presso il complesso turistico-residenziale "Borgo La Taverna"**

/// Fg.5 p.lla 402 sub.1 ///

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione del bene è avvenuta sulla base dell'oggetto dell'incarico, del titolo di provenienza acquisito, nonché della documentazione ipotecaria fornita dalla curatela.

- A) Il bene staggito, attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cantalupo nel Sannio (IS) al foglio 5 p.la 402 sub.1, ctg. A/2, pervenne alla società debitrice **OMISSIS**, a mezzo di compravendita a rogito notaio Vincenzo Plucini, rep. 55844 del 12/11/2013, trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Isernia in data 26/11/2013 ai nn.3982 R.P. e 4736 R.G., per acquisto fattone dalla **OMISSIS**.

Con il detto atto, la **OMISSIS** vendeva alla società **OMISSIS** la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare turistico-residenziale posto nel Comune di Cantalupo nel Sannio (IS), località "Taverna", con accesso da Via Taverna, denominato "Borgo La Taverna" e precisamente: *appartamento ad uso ufficio, sviluppantesi su piano terra e primo piano tra loro collegati tramite scala interna, composto al piano terra da un vano ad uso ufficio, un bagno ed un'area scoperta che circonda l'immobile su due lati ed al primo piano da un vano ad uso ufficio, un vano ad uso archivio, un bagno ed un disimpegno, confinante nell'insieme con strada del complesso immobiliare per due lati, con immobile distinto in catasto con il subalterno 5 della particella 402 e con immobile distinto in catasto con il subalterno 2 della particella 402. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cantalupo nel Sannio, intestato **OMISSIS**, con sede in Napoli, codice fiscale **OMISSIS**, proprietà per 1000/1000, foglio 5, particella 402, subalterno 1, Via Taverna, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 4, rendita euro 320,20.... è condominiale all'intero parco in oggetto ed alle altre costruzioni che completeranno il complesso immobiliare "Borgo La Taverna" la piscina con il solarium ed il Club House.*

Foglio	particella	subalterno	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
5	402	1	A/2	3	4 vani	58 m ²	€ 320,20

- B) La porzione di suolo (p.la 402) su cui insiste il bene staggito, originariamente individuata nella maggior consistenza del terreno censito in Catasto al foglio 5 p.la 109, seminativo di are 23 e ca 40, pervenne alla società venditrice a mezzo di compravendita a rogito notaio Mariano Sannino, rep.20858 del 28/07/2010, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Isernia in data 26/08/2010 ai nn.2642 R.P. e 3522 R.G., per acquisto fattone dai sigg. **OMISSIS Guerino** nato a Cantalupo nel Sannio (IS) il 21/02/1932, **OMISSIS Maria Carmela** nata a Cantalupo nel Sannio (IS) il 27/11/1919, **OMISSIS Domenico** nato a Cantalupo nel Sannio (IS) il 30/01/1935, **OMISSIS Antonietta** nata a Cantalupo nel Sannio (IS) il 08/01/1934, **OMISSIS Addolorata** nata a Macchiagodena (IS) il 02/03/1923, **OMISSIS Anna** nata a Cantalupo nel Sannio (IS) il 26/07/1932, **OMISSIS Elderina** Anna nata a Queens (Stati Uniti d'America) il 25/08/1965, **OMISSIS Brigida** nata a Cantalupo nel Sannio (IS) il 31/08/1950, **OMISSIS Manuela** nata a Douglas (Stati Uniti d'America) il 18/01/1928, **OMISSIS Deanna Angela** nata a Santa Monica (Stati Uniti d'America) il 16/07/1956, **OMISSIS Rosanna** nata a Santa Monica (Stati Uniti d'America) il 26/09/1957 e **OMISSIS Clelia Brigitta** nata a Santa Monica (Stati Uniti d'America) l'11/04/1960.

- C) Ai venditori, la proprietà della p.la 109 era pervenuta a mezzo le seguenti successioni:

- in morte di **OMISSIS** Angelo nato a Cantalupo nel Sannio il 05/03/1921, apertasi il 16/05/2010 in favore del coniuge Robles Manuela e dei figli **OMISSIS** Deanna Angela, **OMISSIS** Rosanna e **OMISSIS** Celia Brigitta, dichiarazione di successione trascritta il 16/09/2010 ai nn.2862 R.P. e 3787 R.G.
- in morte di **OMISSIS** Giuseppe nato a Cantalupo nel Sannio il 07/01/1928, apertasi il 11/04/1989 in favore del coniuge **OMISSIS** Anna e dei figli **OMISSIS** Brigida e **OMISSIS**

Elderina Anna, dichiarazione di successione trascritta il 22/03/2013 ai nn.1079 R.P. e 1268 R.G.

- in morte di **OMISSIS** Antonio nato a Cantalupo nel Sannio il 31/12/1922, apertasi il 27/01/1974 in favore del coniuge **OMISSIS** Addolorata e dei fratelli germani **OMISSIS** Giuseppe, **OMISSIS** Guerino, **OMISSIS** Maria, **OMISSIS** Carmela, **OMISSIS** Angelo e **OMISSIS** Antonietta, dichiarazione di successione trascritta il 06/09/1974 ai nn.2336 R.P. e 2399 R.G.
- in morte di **OMISSIS** Maria nato a Cantalupo nel Sannio il 01/02/1913, apertasi il 08/09/1964 in favore del coniuge Gaglia Angelo e del figlio **OMISSIS** Domenico, dichiarazione di successione trascritta il 26/07/2010 ai nn.2323 R.P. e 3092 R.G.

Risultano trascritte le accettazioni di eredità in data 26/08/2010 ai nn.3527/2647, 3528/2648, 3529/2649, 3530/2650, rispettivamente di **OMISSIS** Luigi deceduto il 14/09/1970, **OMISSIS** Antonio deceduto il 27/01/1974, **OMISSIS** Maria deceduta il 08/09/1964, **OMISSIS** Angelo deceduto il 16/05/2010. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità di **OMISSIS** Giuseppe deceduto il giorno 11/04/1989.

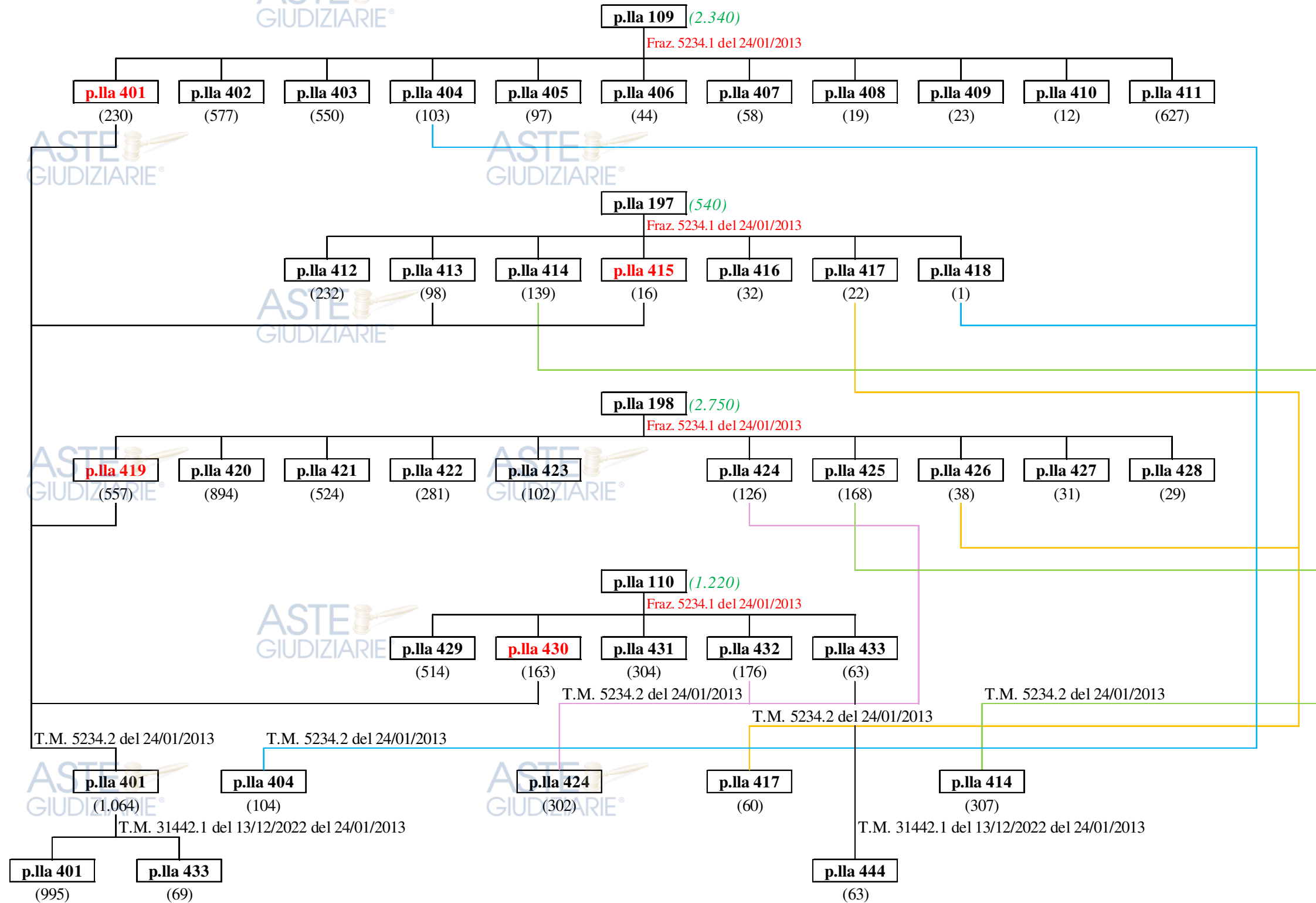
D) La restante parte del suolo su cui insiste il complesso immobiliare cui il bene staggito afferisce, originariamente individuato nel Catasto Terreni del Comune di Cantalupo nel Sannio al foglio 5 p.la 197, 110, 198 pervenne alla società venditrice **OMISSIS** a mezzo:

- quanto al **mappale 197**: atto di compravendita a rogito notaio Maiorino Sanino, rep.21949 del 29/03/2011, trascritto in data 05/04/2011 ai nn.1158 R.P. e 1366 R.G. per acquisto fattone da **OMISSIS** Giovanni nato a Cassino il 08/07/1980. A **OMISSIS** Giovanni il bene era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Gamberale, rep. n.212640 del 16/03/2007, trascritto in data 20/03/2007 ai nn.983 R.P. e 1252 R.G., per acquisto fattone dalla signora **OMISSIS** Francesca nata a Campobasso il 07/06/1933. A **OMISSIS** Francesca il bene era pervenuto in nuda proprietà in virtù di atto di donazione a rogito notaio Antonio Rossi in data 08/04/1981, trascritto in data 02/05/1981 ai nn.1153 R.P. e 1283 R.G., da potere di **OMISSIS** Anna nata a Campobasso il 15/02/1904; vi è consolidamento di usufrutto in data 09/08/1981.
- quanto ai **mappali 110-198**: atto di compravendita a rogito notaio Maiorino Sanino, rep.21949 del 29/03/2011, trascritto in data 05/04/2011 ai nn.1159 R.P. e 1367 R.G. per acquisto fattone da **OMISSIS** Nicola nato a Cantalupo nel Sannio il 05/07/1951 e **OMISSIS** Adriana nata a Cantalupo nel Sannio il 03/01/1959. Ai coniugi **OMISSIS** i beni erano pervenuti in virtù di atto a rogito notaio Giuseppe Gamberale, rep. 74412 del 05/03/1995, trascritto il 30/03/1995 ai nn.1254 R.P. e 1445 R.G., per acquisto fattone da **OMISSIS** Elvira, Carmela, Crisanto e Allan Anthony.

~oOo~

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Layout – cronistoria catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

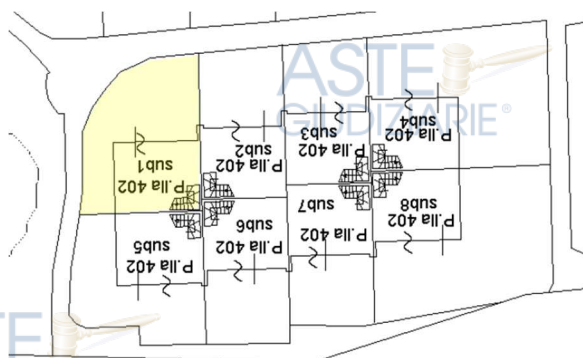
ASTE
GIUDIZIARIE®

All'attualità il bene risulta catastalmente identificato come segue:

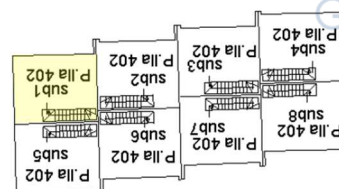
Comune	B630 – CANTALUPO NEL SANNIO			
Catasto	FABBRICATI			
Foglio	5	Particella	402	Subalterno 1
Natura	A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	4,0 vani	Rendita € 320,20
Indirizzo	VIA TAVERNA	piano	T-1	



Stralcio E.D.M. Fig.5 p.lla 402



Piano Terra



Piano Primo

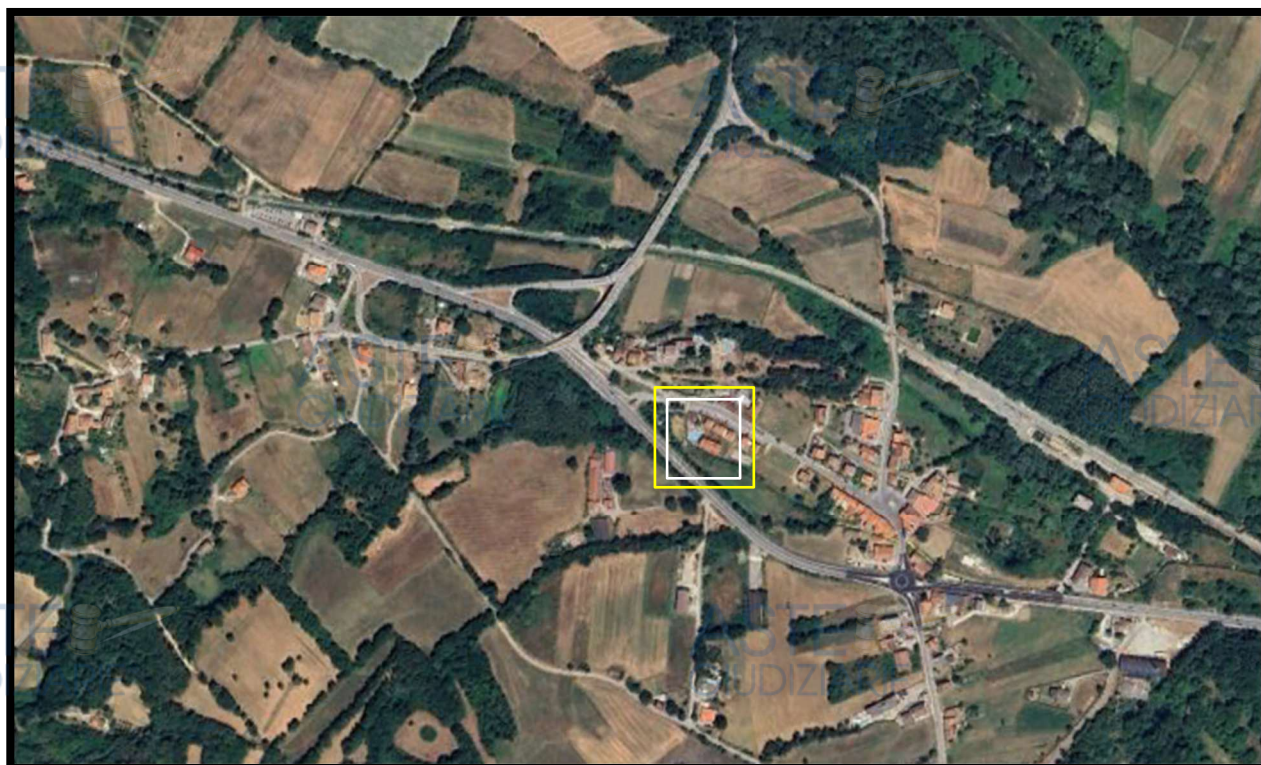
Stralcio elaborato planimetrico
Prot. IS0000469 del 11/01/2023

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Cantalupo nel Sannio (IS), in località “La Taverna”, ambito periferico a carattere prevalentemente residenziale, con connotazione turistico-ricettiva.

L’immobile dista circa 1,5–2,0 km dal centro urbano e circa 3 km dalla Strada Statale n. 17 “Appulo-Sannitica”, principale asse di collegamento tra Isernia e Campobasso. Tale arteria garantisce un collegamento diretto con il capoluogo provinciale di Isernia, posto a circa 15 km, nonché con Campobasso, distante circa 25 km, assicurando quindi una connessione efficiente con i principali poli amministrativi e commerciali dell’area.

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



Inquadramento satellitare



Inquadramento satellitare



Prospetto Nord

L’accesso al complesso avviene mediante viabilità locale asfaltata che si innesta direttamente sulla rete provinciale, consentendo un collegamento agevole. La posizione, pur non centrale, risulta funzionalmente

ben servita rispetto alla scala territoriale di riferimento e coerente con la destinazione turistico-residenziale del comparto.

L'accesso all'immobile oggetto di liquidazione, ubicato nella parte occidentale del complesso, in prossimità dei servizi comuni (piscina e club house), avviene, dunque, attraverso la viabilità interna, ovvero dal vialetto posto sul versante Nord-Ovest del lotto.



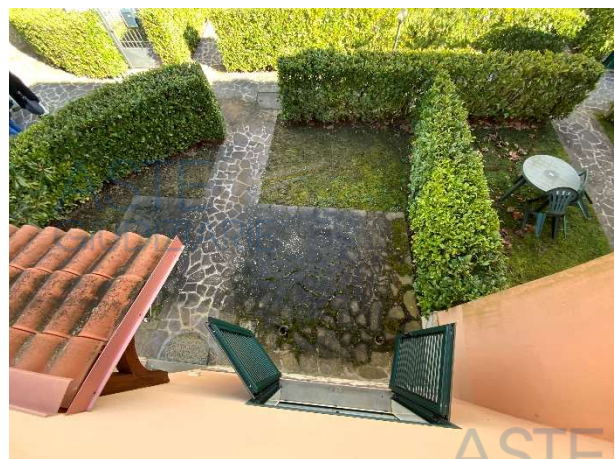
Particolare vialetto d'accesso

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da porzione edilizia sviluppata su due livelli fuori terra, tra loro collegati mediante scala interna.

Il piano terra è composto da un vano principale, ove è presente un camino, con servizio igienico e accesso diretto all'area scoperta pertinenziale; il piano primo ospita un ulteriore vano, un ambiente accessorio destinabile ad archivio/disimpegno ed un secondo servizio igienico. La distribuzione planimetrica risulta regolare e funzionale, con ambienti di forma ordinaria e adeguatamente rapportati. L'altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 m.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio; le finiture interne sono di tipo civile, con pavimentazione in gres ceramico, infissi esterni in PVC /vetro camera con persiane in alluminio e porte interne in legno tamburato. I servizi igienici risultano rivestiti in ceramica.

Risulta pertinenziale all'unità l'area scoperta antistante il fabbricato, destinata a corte esclusiva, come rilevabile dalla scheda planimetrica catastale in vigore; tale elemento conferisce autonomia funzionale al bene e ne incrementa l'appetibilità sotto il profilo commerciale.



Particolare area scoperta pertinenziale



Locale piano Terra



Bagno piano Terra



Scala di collegamento interno



Bagno piano Primo



Camera 2 piano Primo

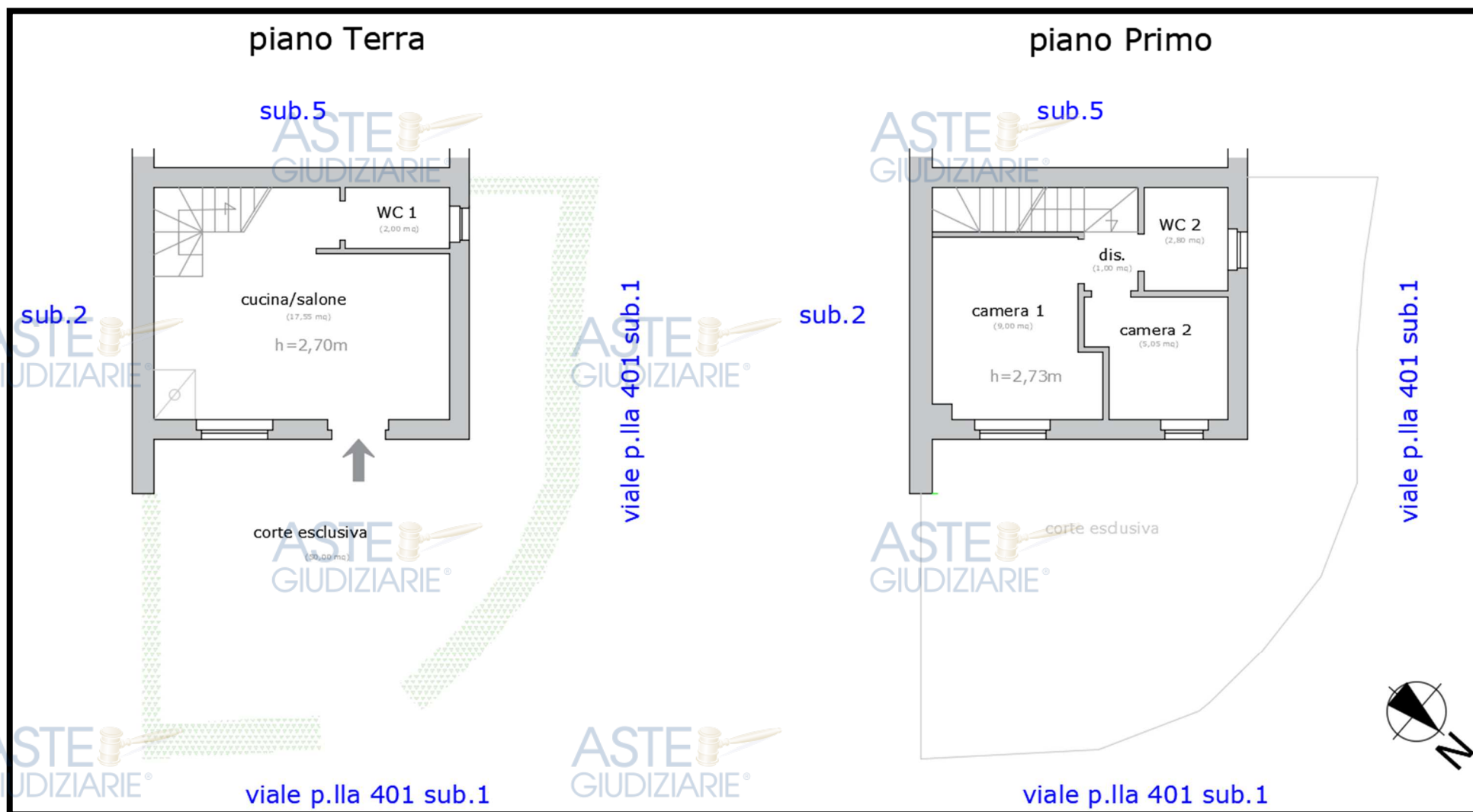


Camera 1 piano Primo

L'unità risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia interna e radiatori in alluminio.

Nel contesto del complesso risultano parti comuni, secondo quanto previsto dal regolamento condominiale, la piscina con annesso solarium e la Club House, ubicate nelle immediate vicinanze dell'immobile e costituenti dotazioni di servizio dell'intero comparto.

Segue una rappresentazione grafica del cespite, come rilevato dallo scrivente.



Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

piano	destinazione	S.U. (m ²)	S.L. (m ²)	Coeff%	S.C. (m ²)
T	corte	50,00	-	0,10	5,00
	cucina/salone	17,55	27,45	1,00	27,45
	wc 1	2,00			
	scala	1,95			

parziale 32,45

piano	destinazione	S.U. (m ²)	S.L. (m ²)	Coeff%	S.C. (m ²)
1	scala	2,25	2,80	0,00	0,00
	disimpegno	1,00	24,65	1,00	24,65
	WC 2	2,80			
	camera 1	9,00			
	camera 2	5,05			

parziale 24,65

S.C. LOTTO = 57,00 mq in c.t.

Coerenze

NORD : viale comune p.lla 401 sub.1
 EST : unità sub.2
 SUD : unità sub.5
 OVEST : viale comune p.lla 401 sub.1

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

Secondo il vigente Piano di Fabbricazione, l'area del complesso cui il bene staggito afferisce ricade in zona B3 "Residenziale di completamento estensivo", territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici o ambientali e caratterizzato da una utilizzazione delle superfici fondiaria di tipo estensivo.

In tale area, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia a parità di volume o di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, ovvero l'edificazione di nuove costruzioni su aree libere non pertinenti di costruzioni esistenti, nel rispetto della normativa tecnica per l'edilizia antisismica e nei limiti di cui alle seguenti prescrizioni:

indice di fabbricabilità fondiaria massimo:	mc/mq 1.50
altezza massima degli edifici:	m 7.50
rapporto di copertura massimo:	mq/mq 0.40
distacco minimo dai confini di proprietà:	½ di H massima o in aderenza con minimo di m 5.00
distacco minimo tra gli edifici:	H massima o in aderenza con minimo di m 10.00
superficie minima parcheggi privati:	1 mq/10 mc
STRUMENTI D'ATTUAZIONE:	PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui al D.L. C.M. del 13/03/1998 e successive modifiche d'integrazione), esercizi turistico ricettivi e di ristorazione, attività di artigianato di servizio che non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico.

Dall'esame della documentazione acquisita presso i competenti uffici comunali si rileva che il complesso edilizio cui afferisce l'unità oggetto di stima è stato realizzato in forza di Provvedimento Unico – Determinazione conclusiva n. 1 del 12/04/2011, avente ad oggetto la realizzazione di un *villaggio turistico-residenziale denominato "Borgo La Taverna"*.

I lavori di costruzione risultano avviati in data 23/06/2011 ed ultimati in data 12/04/2013 (1° stralcio funzionale); per gli stessi veniva presentata istanza di rilascio del certificato di agibilità con nota prot. n. 1822 del 20/04/2013.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare in esame, in data 12/02/2013 veniva presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 854, relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (S.C.I.A. prot. 854/2013) e lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente, non emergono difformità, risultando l'immobile conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Sotto il profilo catastale si riscontra, parimenti, la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata.

In relazione alla destinazione d'uso attualmente assentita quale ufficio, si ritiene opportuno evidenziare che, sotto il profilo dell'appetibilità commerciale e della più ampia platea di potenziali acquirenti, il bene risulterebbe maggiormente collocabile sul mercato quale unità residenziale.

La configurazione tipologica, la distribuzione interna e l'inserimento nel contesto di villaggio turistico-residenziale rendono infatti l'utilizzo abitativo pienamente coerente con le caratteristiche intrinseche dell'immobile e con la vocazione del comparto.

Si ritiene pertanto tecnicamente fattibile la retrocessione del cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione mediante presentazione di idonea pratica edilizia, trattandosi di variazione urbanisticamente compatibile e priva di incidenza sulle strutture, sui volumi e sulla sagoma del fabbricato.

L'intervento amministrativo necessario appare di modesto impatto economico, stimabile in via prudenziale in circa euro 1.000, comprensivi di spese tecniche ed eventuali oneri comunali.

Tale circostanza verrà considerata nella valutazione estimativa, assumendo quale scenario di riferimento la commerciabilità dell'immobile con destinazione residenziale.

5. STATO DI OCCUPAZIONE, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo eseguito, congiuntamente al curatore, il bene risultava libero.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'attestazione prodotta dall'amministratore del condomino ove ricade il bene staggito si rileva quanto segue:

Denominazione	:	CONDOMINIO BORGO LA TAVERNA Via Taverna 138 bis, 86092 Cantalupo nel Sannio
Codice fiscale	:	90041020943
Amministratore	:	OMISSIS
PEC	:	OMISSIS
Millesimi palazzina B	:	131,82
Millesimi parco	:	40,44
Quota ordinaria annuale	:	circa € 425,00
Spese straordinarie deliberate	:	informazione non pervenuta
Debitoria	:	assente
Contenzioni in corso	:	informazione non pervenuta

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Ufficio Pubblicità Immobiliare, a tutto il 24/02/2026, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 per IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Registro Particolare 263 Registro Generale 4093 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5450/10022 del 20/10/2022. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva di euro 4.247.526,98, di cui euro 2.123.763,49 per sorta capitale, in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, C.F.: 13756881002.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

6.1 Metodologia

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata effettuata mediante applicazione del procedimento analitico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sul confronto sistematico con immobili comparabili oggetto di recenti compravendite nel medesimo complesso immobiliare "Borgo La Taverna".

Il metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di mercato di un bene è desumibile dai prezzi effettivamente pagati per beni simili, opportunamente rettificati in funzione delle differenze nelle caratteristiche rilevanti.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi operative:

1. individuazione dei comparabili;
2. selezione delle caratteristiche rilevanti;
3. determinazione dei prezzi marginali;
4. costruzione della matrice di valutazione;
5. determinazione dei prezzi corretti;
6. sintesi estimativa.

Il metodo è di natura analitica e consente di esplicitare l'incidenza economica di ciascuna caratteristica nella formazione del prezzo.

Il prezzo marginale rappresenta la variazione di prezzo associata alla variazione unitaria di una determinata caratteristica:

$$p(C_i) = \frac{\Delta \text{Prezzo}}{\Delta \text{Caratteristica}}$$

Nella tabella di valutazione si riporta, per ciascun comparabile, il prodotto tra la differenza della caratteristica rispetto al subject e il relativo prezzo marginale.

La somma algebrica degli aggiustamenti fornisce il prezzo corretto, ossia il prezzo che il comparabile avrebbe espresso qualora avesse avuto le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima.

6.2 Individuazione dei comparabili

Attraverso indagine ipocatastale sono stati individuati tre atti di compravendita riferiti ad unità immobiliari site nel medesimo complesso "Borgo La Taverna", aventi omogeneità localizzativa, epoca costruttiva e destinazione d'uso.

NOTAIO	REP.	DATA	RP/ANNO	FG	P.LLA	SUB	PIANO	MQ	PREZZO	VMU
Decimo A.	100835	28/05/2025	1733/2025	5	411	11	1	55	€ 45000	€/mq 818
Decimo A.	99907	10/12/2024	3901/2024	5	411	12	1	58	€ 45000	€/mq 776
Sannino M.	40447	16/07/2025	2405/2025	5	414	3	T	61	€ 74350	€/mq 1219

L'omogeneità del contesto consente di isolare le sole variabili intrinseche alle unità.

6.3 Caratteristiche considerate e determinazione dei prezzi marginali

Considerata la limitata numerosità del campione, sono state selezionate esclusivamente caratteristiche oggettive e misurabili.

a) Superficie commerciale (SUP)

Determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998, includendo:

- balconi/terrazzi al 30%;
- aree scoperte pertinenziali al 10%.

Prezzi marginali della superficie:

Comparabile	Calcolo	pSUP (€/mq)
C1	45.000 / 55	818
C2	45.000 / 58	776
C3	74.350 / 61	1.219

b) Superficie esterna reale (EXT)

Ricostruita mediante inversione del ragguglio catastale.

Dal comparabile C3 (area scoperta al 10%) si ricava un valore implicito minimo pari a $p_{EXT} = 120 \text{ €/mq}$.
Tale valore, assunto in via prudenziale, consente di neutralizzare l'effetto metrico della superficie esterna.

c) Assetto di piano e modalità di accesso (PIANO)

Le unità al primo piano presentano accesso da scala esterna comune, mentre l'unità al piano terra presenta accesso autonomo e area pertinenziale direttamente fruibile.

Il differenziale medio osservato tra i segmenti è pari a circa 400 €/mq e, rapportato alla superficie media, corrisponde a circa € 23.000.

Depurato l'effetto superficie esterna, il premio prudenziale viene determinato in $p_{PIANO} = 16.000 \text{ €}$

6.4 Matrice di valutazione

Tabella delle caratteristiche

Caratteristiche	Subject	C1	C2	C3
Prezzo (€)	—	45.000	45.000	74.350
Superficie totale (mq)	57,10	55	58	61
Sup. escluse aree scoperte (mq)	—	50	—	55
Sup. esterna reale (mq)	50	16,7	~18	60
Piano (1=T; 0=1°P)	1	0	0	1

Tabella delle differenze (Subject – Comparabile)

Caratteristiche	C1	C2	C3
Δ SUP (mq)	+2,10	-0,90	-3,90
Δ EXT (mq)	+33,3	+32	-10
Δ PIANO	+1	+1	0

Tabella degli aggiustamenti

Caratteristiche	C1	C2	C3
Prezzo (€)	45.000	45.000	74.350
Aggiust. SUP (€)	+1.718	-698	-4.754
Aggiust. EXT (€)	+3.996	+3.840	-1.200
Aggiust. PIANO (€)	+16.000	+16.000	0
Prezzo corretto (€)	66.714	64.142	68.396

6.5 Sintesi estimativa

I valori risultano compresi nel range 64.142 € – 68.396 €, con uno scostamento massimo inferiore al 7% rispetto al valore medio.

La limitata ampiezza del range evidenzia una soddisfacente convergenza del modello estimativo, confermando la coerenza dei prezzi marginali adottati e l'adeguata omogeneizzazione dei comparabili rispetto alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Conformemente all'impostazione metodologica adottata nel Market Comparison Approach, il valore del bene oggetto di stima viene determinato quale media aritmetica dei prezzi corretti.

La media dei valori sopra riportati è pari a:

$$\frac{66.714 + 64.142 + 68.396}{3} = 66.417,33 \text{ €}$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a € 66.417,33, che, ai fini pratici e di esposizione estimativa, viene arrotondato a **€ 66.400,00**.

Al valore così determinato si applica una decurtazione del 10%, in via cautelativa, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi occulti e dei costi necessari alla retrocessione della destinazione d'uso.

Pertanto, il valore ultimo da porre a base d'asta è pari a:

$$\text{Val}_{\text{LOTTO}} = V_M \times 0,90 = \text{€ } 59.760,00$$

arrotondato a **€ 60.000,00**
(diconsi euro sessantamila/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 costituito sia pari a euro 60.000,00.

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, lì 08 aprile 2026

Esperto
ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Copia titolo di provenienza
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Report fotografico e planimetrie con ottici
7. Documentazione condominio
8. Versione per la privacy