

**STUDIO TECNICO CARDAROPOLI MAURO CAPACCHIONE ROMINA
INGEGNERI ASSOCIATI**

VIA PAOLO VOCCA 2/A

SALERNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 -

VIA APOLLO XI CIV. 14 PIANO 6 INT. 23 EBOLI (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. MAURO CARDAROPOLI

DATA

22/12/2023

PREMESSA	1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE E IDENTIFICATIVI CATASTALI	1
ANALISI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL BENE.....	2
DESCRIZIONE DEL BENE	2
CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL BENE.....	11
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	11
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	13
CONCLUSIONI	13
ALLEGATI	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto 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, a seguito della nomina dal curatore dell'eredità giacente avv. Ezio Antonucci, 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 dell'immobile sito in Eboli alla via Apollo XI civ. 14 piano 6 int. 23.

Per l'espletamento dell'incarico conferito, effettuava un sopralluogo presso l'appartamento per procedere con rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi. Effettuava altresì l'accesso all'ufficio tecnico del Comune di Eboli (SA), per visionare ogni titolo edilizio ed urbanistico per l'unità immobiliare oggetto di valutazione. Procedeva inoltre alle ispezioni catastali per lo stesso bene al fine redige la presente relazione estimativa.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE E IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile di cui trattasi è situato al piano sesto di un fabbricato edificato negli ultimi anni del 1960 alla via Apollo XI civ. 14 (allora traversa II° di via Borgo) del capoluogo del comune di Eboli (SA).

La zona di ubicazione è ben servita in merito alla viabilità, trovandosi a circa 2 Km dallo svincolo di accesso dell'autostrada A2 del Mediterraneo e 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.

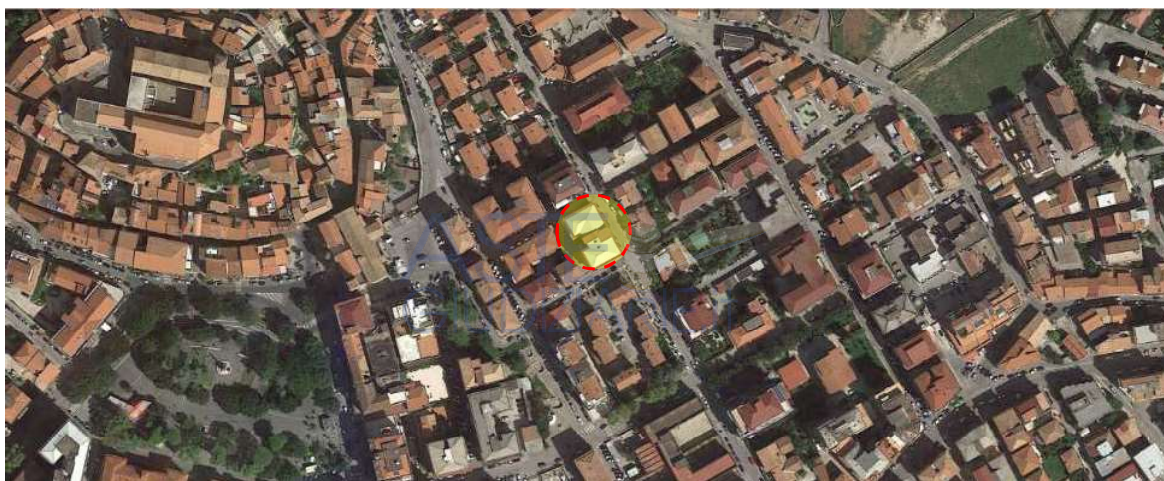


Immagine n.1: inquadramento fabbricato a cui appartiene l'immobile su foto satellitare (fonte Google Maps)

In particolare, trattasi di un appartamento identificato all'agenzia delle entrate - ufficio del territorio di Salerno al catasto fabbricati, al foglio 13, particella 433, subalterno 38, categoria A/2, intestato al sig. "OMISSIS" nato a [REDACTED] per l'intera proprietà (cfr. allegato 1).

DATI CATASTALI							
BENE							
CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI EBOLI (SA)							
IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
13	433	38	A/2	3	6,5 vani	Totale: 159 mq Totale escluse aree scoperte: 150 mq	€ 704,96
INTESTATARI						DIRITTO	
1	"OMISSIS" (C.F.: [REDACTED])					Proprietà per 1000/1000	

ANALISI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL BENE

In base al P.R.G. vigente del comune di Eboli, la zona dove insiste l'edificio a cui appartiene l'immobile, è classificata quale "Zona B – Agglomerati urbani recenti – sottozona Ba – Saturata", prevalentemente edificata nella seconda metà del 1900, senza caratteri storici, artistici e di particolare pregio ambientale e non soggetta a vincoli paesaggistici e ambientali sovraordinati.

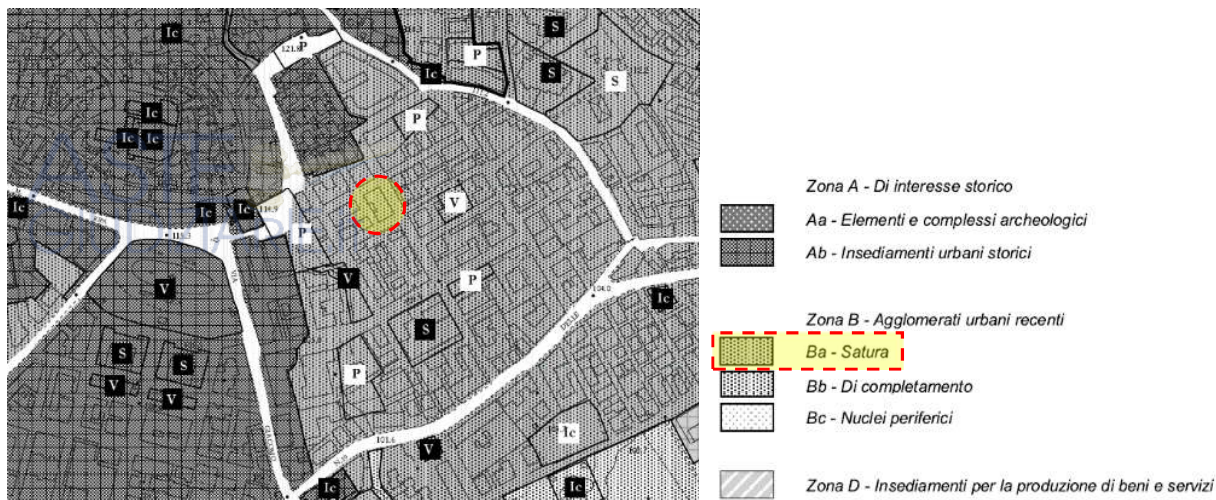


Immagine n.2: stralcio zonizzazione P.R.G. con legenda attualmente vigente nel Comune di Eboli (SA)

Lo stabile è stato realizzato con Licenza Edilizia prot. n. 3521/10571 del 30 giugno 1967 e Licenza Edilizia prot. n. 11246 del 03 luglio 1967 relativa alla costruzione del piano attico (cfr. allegato 3). Dall'analisi della planimetria catastale (cfr. allegato 1) si evince che l'unità immobiliare è difforme per una diversa distribuzione degli spazi interni e per una diversa destinazione di alcuni vani rispetto a quanto rilevato (cfr. allegato 2). Tali difformità necessitano di aggiornamento catastale. In merito alla conformità edilizia ed urbanistica risultante dalla documentazione grafica dei titoli edilizi sopra menzionati, si evince una mancata conformità rispetto allo stato attuale per una diversa destinazione di alcuni vani (letto 4 in luogo di cucina), per la presenza di una veranda non autorizzata (veranda 1) e per difformità prospettiche inerenti al diverso posizionamento di una portafinestra relativa all'originario locale destinato a cucina. Le difformità edilizie possono essere sanate urbanisticamente solo per la diversa distribuzione dei vani, mentre per la veranda 1 non è consentita alcuna sanabilità ordinaria, in quanto conseguente ad un aumento di volumetria e modifica prospettica. Le modifiche accertate possono essere regolarizzate ai sensi delle leggi regionali in materia e del D.P.R. 380/2001 fatti salvi i regolamenti locali e la normativa speciale di settore, attraverso lo strumento della SCIA in Sanatoria (art. 37 co. 4 del D.P.R. 380/2001) limitatamente alla diversa destinazione di alcuni vani, mentre le difformità prospettiche sono sanabili in ambito condominiale attraverso lo strumento del PDC in Sanatoria (art. 36 co. 4 del D.P.R. 380/2001). Di tale circostanza se ne tiene conto nella presente valutazione immobiliare operando un deprezzamento pari al costo da sostenere per le predette sanatorie, stimato in € 5.000,00.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di valutazione è situato al sesto piano di un fabbricato realizzato alla via Apollo XI civ. 14 del capoluogo del comune di Eboli (SA). Il fabbricato si compone di nove livelli di cui il piano terra destinato a negozi, mentre i piani superiori sono destinati ad abitazioni residenziali. Il fabbricato ha una struttura tipica in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento, tompagni in doppio strato con interposta intercapedine e tramezzature in laterizi forati diversamente dal piano terra dove le chiusure sono in murature di tufo. Le facciate esterne sono tutte intonacate, tinteggiate e in buono stato di manutenzione. La copertura è con tetto a padiglione.



Immagine n.3: ripresa fotografica esterna del fabbricato di via Apollo XI (fonte Google Maps)

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso residenziale, è posta al sesto piano del fabbricato e si sviluppa per una superficie utile di circa 130 mq con altezza interna di 3,10 m. L'immobile si compone di un corridoio che conduce ad un'ampia cucina - soggiorno, quattro camere da letto tutte con affaccio su una stessa balconata, un ripostiglio ed un bagno. Il balcone è parzialmente occupato da una prima veranda prospiciente il vano cucina – soggiorno ed una seconda veranda, di ridotte dimensioni, attigua ad un balcone confinante. Lo stato di conservazione dell'unità abitativa è complessivamente discreto. La qualità dei componenti e delle finiture è tipica degli immobili costruiti nella zona, con gran parte dei pavimenti in graniglia di marmo fatta eccezione della cucina – soggiorno, una camera da letto e del bagno dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le pareti ed i soffitti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con ante a battente, sono provvisti di cassonetto e persiane avvolgibili in materiale plastico. Nell'immobile non è presente un impianto di riscaldamento autonomo. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler a gas. L'impianto elettrico è in condizioni sufficienti. L'appartamento affaccia, a nord su via Unione Sovietica, ad ovest su una traversa di via Unione Sovietica, ad est con appartamento al foglio 13 part. 433 sub 39. L'attestato di prestazione energetica non è disponibile per l'appartamento, seppur necessario ai fini di una eventuale compravendita. Per tale stima però, trattandosi di un immobile di non recente costruzione, tale carenza non è rilevante. Per un maggiore dettaglio, rispetto a quanto descritto, si riporta di seguito la documentazione di rilievo fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n.1: porta di accesso interno 23



Foto n.2: corridoio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n.3: cucina - soggiorno



Foto n.4: cucina - soggiorno



Foto n.5: ripostiglio



Foto n.6: corridoio



Foto n.7: letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n.8: letto 3



Foto n.9: bagno



Foto n.10: letto 4



Foto n.11: letto 2

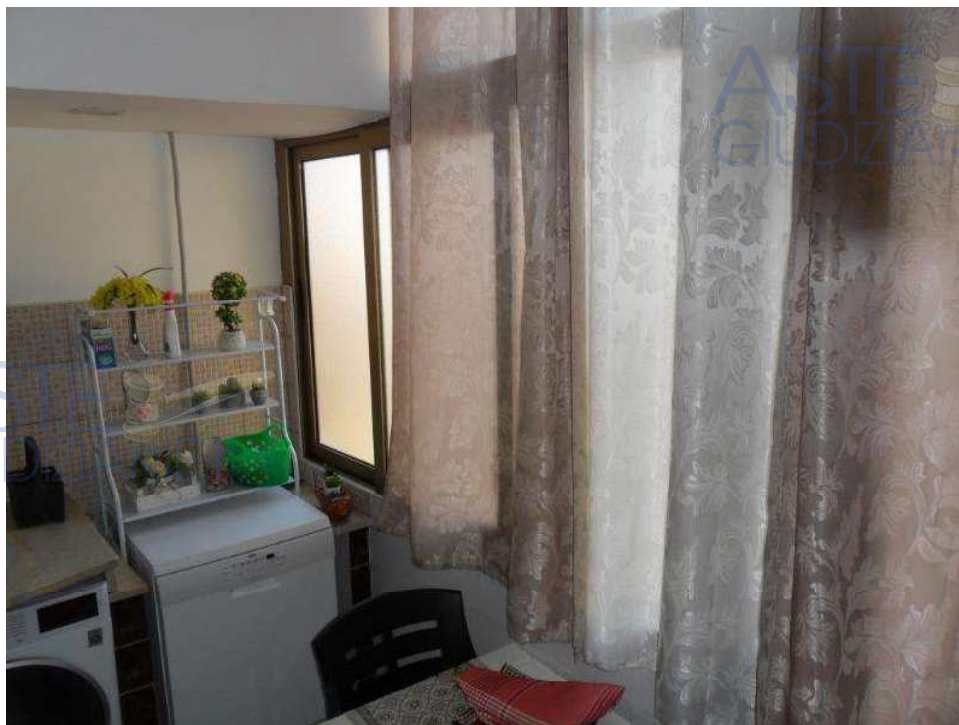


Foto n.12: veranda 1



Foto n.13: veranda 1



Foto n.14: balcone



Foto n.15: balcone



Foto n.16: veranda 2

CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL BENE

Ai fini della stima dell'unità immobiliare, si è proceduti a determinare la superficie commerciale lorda del bene, ai sensi del D.P.R. 138/98. Tale norma stabilisce che nel calcolo della superficie commerciale lorda di un bene immobiliare: *la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali dovrà essere computata per intero; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; il muro in comune con altre unità nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani principali è computata in misura del 30% e fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente; la somma delle superfici sopra indicate e ragguagliate, sono arrotondate al metro quadro.*

Dai rilievi effettuati e dalle considerazioni sopra esposte consegue una consistenza dell'immobile di seguito riportata.

CONSISTENZA IMMOBILIARE					
BENE					
Descrizione	Vani e accessori	Superficie reale (mq)	Coeff. (rif. D.P.R. 138/98) (*)		Superficie commerciale (mq)
Appartamento	Cucina - soggiorno	35,00	1		35,00
	Letto 1	15,90	1		15,90
	Letto 2	14,85	1		14,85
	Letto 3	17,00	1		17,00
	Letto 4	15,50	1		15,50
	Bagno	3,75	1		3,75
	Ripostiglio 1	2,40	1		2,40
	Corridoio	26,50	1		26,50
	Balcone	30,10	0,3	0,1	8,01
	Veranda 1	4,85	0,3		1,46
	Veranda 2	1,65	0,3		0,50
	Muri divisorii interni e perimetrali	17,35	1		17,35
	Muri di confine	2,30	0,5		1,15
	Totale				159,36

Ne consegue che la superficie commerciale dell'unità immobiliare è calcolata in **159,36** mq.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene è stato applicato il procedimento estimativo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, in quanto è stato ritenuto il più idoneo per stimare il valore di unità immobiliari di tipo residenziale. La scelta del parametro tecnico per la stima del bene è il valore a metro quadro di superficie commerciale, desunto dalle le seguenti 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 B2 (centrale/C.SOM.RIPA VIE S.BERARDINO - MADONNA DEL SOCCORSO NAZIONALE - CEFFATO - SANTO SPIRITO – MUNICIPIO -

V.LE G.AMENDOLA - V.U.NOBILE - VG.MATTEOTTI) 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: Centrale/C. SOM.RIPA-VIE S.BERARDINO-MODONNA DEL SOCCORSO NAZIONALE -CEFFATO-SANTO SPIRITO-MUNICIPIO-V.LE G.AMENDOLA-V.U.NOBILE-VG.MATTEOTTI

Codice zona: B2

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	850	1250	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	680	960	L	3	4,3	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



- valori unitari di mercato, per immobili residenziali della tipologia abitazioni in stabili di fascia media, specificati in quotazioni e rendimenti riferiti al terzo trimestre 2022 fonte: "Borsinoimmobiliare.it" per la zona B2 (C.SOM.RIPA - VIE S.BERARDINO - MODONNA DEL SOCCORSO NAZIONALE – CEFFATO - SANTO SPIRITO - MUNICIPIO - V.LE G.AMENDOLA - V.U.NOBILE - VG.MATTEOTTI) del Comune di Eboli (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 749	Euro 994	Euro 1.238

- valori unitari di mercato, per immobili residenziali della tipologia abitazioni di tipo civile, specificati in quotazioni e rendimenti riferiti anno 2023 fonte: "ValoriMetroquadro.it" per la zona (Semicentrale - P.ZZE: 25 APRILE – BORGO – VIE: CUOMO – SANTO – LEPPATO –TRATTO S.S. 19 E TRAVERSE) del Comune di Eboli (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2023	Abitazioni Civili	900	3,7
2023	Abitazioni tipo economico	700	3,3
2023	Abitazioni Signorili	1250	3,5
2023	Ville e Villini	1350	4,5
2023	Box	800	4
2023	Magazzini Depositi	500	4
2023	Negozi	800	6
2023	Uffici	1300	5
2023	Laboratori	1200	4
2023	Capannoni industriali		

Per il bene, lo specifico valore unitario di stima, deriva dal prodotto tra il valore medio dei valori delle fonti di riferimento ed un coefficiente correttivo K ottenuto dal prodotto dei valori attribuiti a diversi coefficienti correttivi rappresentativi delle reali caratteristiche intrinseche dell'immobile.

I coefficienti significativi presi in considerazione sono i seguenti:

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
BENE				
Coefficiente		Min	Max	Applicato
Taglio	K1	0,95	1,05	0,99
Stato conservativo	K2	0,90	1,10	0,98
Qualità finiture	K3	0,95	1,05	0,96
Dotazione impianti	K4	0,96	1,04	0,98
Pertinenze esclusive	K5	1,00	1,05	1,00
Livello di piano	K6	0,75	1,10	0,95
Affaccio e panoramicità	K7	0,85	1,15	0,99
Luminosità	K8	0,90	1,10	0,99
Distribuzione ambienti	K9	0,96	1,04	0,98
K =				0,833

Risulta pertanto il seguente quadro di sintesi per la valutazione valore unitario di stima del bene:

VALORE UNITARIO DI STIMA									
BENE									
Valori unitari O.M.I. (€/mq)			Valore unitario Borsino Immobiliare (€/mq)			Valore unitario Metroquadro (€/mq)	Valore unitario medio (€/mq)	Coefficiente correttivo K	Valore unitario di stima (€/mq)
Min	Max	Med	Min	Max	Med	Med			
850	1250	1050	749	1238	994	900	981,17	0,833	817,19

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Stabilito il valore unitario di stima da applicare e calcolata la superficie commerciale del bene, il valore di mercato del bene si ottiene quindi moltiplicando il valore unitario di stima per la rispettiva superficie commerciale, decurtandolo delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale come descritto nel paragrafo "ANALISI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEL BENE". Si ottiene quindi:

VALORE DI MERCATO					
BENE					
Valore unitario di stima (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore ordinario (€)	Detrazioni (€)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato in c.t. (€)
817,19	159,36	130.226,92	5.000,00	125.226,92	125.000,00

CONCLUSIONI

Il curatore dell'eredità giacente del sig. "OMISSIS" nato a [REDACTED] 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 433, sub. 38 in Eboli, per sottoporlo a trattativa privata di compravendita. A tale scopo, si è redatta la presente perizia, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa mono parametrica. Pertanto, a

conclusione dell'incarico affidato, in base alle valutazioni eseguite e considerazioni svolte, il sottoscritto ha quantificato in € **125.000,00 (euro centoventicinque mila/00)** il valore di mercato di tale immobile.

ALLEGATI

1. Documentazione catastale;
2. Planimetria di rilievo;
3. Documentazione edilizia ed urbanistica;
4. Titolo di provenienza.

Salerno, 22 dicembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Mauro Cardaropoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA DI RILIEVO - scala 1:100

Traversa Unione Sovietica

