

Geom. FABRIZIO LA PORTA - via Verduzio 84040 CASAL VELINO (SA) - cell. 320.3810860



# COMUNE DI CASALVELINO

PROVINCIA DI SALERNO

## Perizia Giurata di Stima

**Proprietà sig.ra Itri Ines c.f.:trinsi44h64b895o  
nel Comune di Casal Velino, via Fornari**

**Immobili riportati al Nuovo Catasto Fabbricati di Salerno al fg 04 p.lla 203 sub 1,  
p.lla 203 sub 2, p.lla 216 sub 1 e p.lla 216 sub 2; Immobili riportati al Nuovo Catasto  
Terreni di Salerno al fg 04 p.lla 30, p.lla 202, p.lla 204, p.lla 213, p.lla 215, p.lla 217 e p.lla 219.**

### Allegati

- Wegis;
- Visure Catastali;
- Titoli di Provenienza;
- c.i. geom. Fabrizio La Porta.

Casal Velino, 13 Febbraio 2025



**IL Tecnico:  
La Porta Fabrizio**

*Fabrizio La Porta*

 ASTALEGALE.NET



## Perizia Giurata di Stima

*Immobili riportati al Nuovo Catasto Fabbricati di Salerno al fg 04 p.lla 203 sub 1, p.lla 203 sub 2, p.lla 216 sub 1, p.lla 216 sub 2, immobili riportati al Nuovo Catasto Terreni di Salerno al fg 04 p.lla 30, p.lla 202, p.lla 204, p.lla 213, p.lla 215, p.lla 217 e p.lla 219, via Fornari Casal Velino (SA)*

Il Sottoscritto Geom. Fabrizio La Porta c.f.: lprfrz76h12a124s, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al nr. 4634 con studio in Via Verduzio 41 di Casal Velino (SA),

a seguito dell'incarico conferito dal [REDACTED] coerede della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che risulta proprietaria degli immobili al Comune di Casal Velino (SA) riportati al Nuovo Catasto Fabbricati fg 04 p.lla 203 sub 1 e 2, p.lla 216 sub 1 e 2; e al Nuovo Catasto Terreni fg 04 p.lla 30, p.lla 202, p.lla 204, p.lla 213, p.lla 215, p.lla 217 e p.lla 219, ubicati in via Fornari del Comune di Casal Velino (SA), procede a redigere la presente Perizia di Stima.

### ✓ Identificazione Catastale e Proprietà

Le unità immobiliari sopra identificate ubicate nel Comune di Casal Velino sono censite al catasto fabbricati:

fg 04 p.lla 203 sub 1 cat A/3, cl 2 e consistenza di 1,5 vano, sup. catastale di 27,00 mq;

fg 04 p.lla 203 sub 2 cat A/3, cl 1 e consistenza di 1 vano, sup. catastale di 11,00 mq;

fg 04 p.lla 216 sub 1 cat A/3, cl 1 e consistenza di 1 vano, sup. catastale 16,00 mq;

fg 04 p.lla 216 sub 2 cat A/3, cl 1 e consistenza di 1,5 vani, sup. catastale 25,00 mq;

sono censiti al catasto terreni:

fg 04 p.lla 30 pascolo cespugliato cl 02, di are 39 ca 45;

fg 04 p.lla 202 seminativo arborato cl 04, are 05 ca 30;

fg 04 p.lla 204 seminativo arborato cl 04, are 02 ca 35;

fg 04 p.lla 213 pascolo cespugliato cl 02, di are 09 ca 60;

fg 04 p.lla 215 pascolo cespugliato cl 02, di are 01 ca 60;

fg 04 p.lla 217 pascolo cespugliato cl 02, ca 58;

fg 04 p.lla 219 pascolo cespugliato cl 02, di are 29 ca 43;

I citati immobili risultano di proprietà della sig.ra [REDACTED] deceduta il 18 luglio 2024 di cui i signori [REDACTED] sono i legittimi eredi. Alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuta quota dell'unità immobiliare riportata al fg 04 p.lla 216 sub 2 a mezzo

*Studio Tecnico Geom. Fabrizio la Porta Via Verduzio 41 – Casal Velino (SA)*

P.Iva 04355940653 – C.F.:LPRFRZ76H12A124S

Numero Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Salerno (SA) n. 4634

mail – [geomfabriziopl@hotmail.it](mailto:geomfabriziopl@hotmail.it) – tel. 320.3810860

di atto di donazione del 18 agosto 2008 registrato a Vallo della Lucania il 28 agosto 2008 al n 1399 serie 1T, rep. n. 51449 e racc. n. 16647, e altra quota con successivo atto di donazione del 30 marzo 2009 registrato a Rivoli il 16 aprile 2009 al n 2209 serie 1T, rep. n. 18488 e racc. n. 6491, per effetto dei quali la sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria di 12/24 dell'intera unità (fg 04 p.lla 216/2). L'intera proprietà dell'unità abitativa riportata al fg 04 p.lla 216 sub 2 è stata trasferita alla sig.ra [REDACTED] insieme alla piena proprietà di altra unità identificata al fg 04 p.lla 203 sub 1 con Testamento Olografo della sorella [REDACTED] come da verbale di pubblicazione del 30 maggio 2018, rep. n. 29987 e racc. n. 15694 registrato a Torino il 29 giugno 2018 al n. 5210 1T e successiva Dichiarazione di Successione della stessa sorella aperta il 14 febbraio 2018 e presentata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Torino il 20 agosto 2018 n. 1264 vol. nr 9990; Le unità abitative identificate al fg 04 p.lla 203 sub 2 e p.lla 216 sub 1, di cui non è stato reperito alcun atto testante la provenienza, risultano intestate per intero alla sig.ra [REDACTED] che ne è proprietaria come si evince dalla visura catastale allegata; I terreni riportati al fg 04 p.lla 202, p.lla 204, p.lla 215 e p.lla 217 sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] a seguito della pubblicazione del 30 maggio 2018 del Testamento Olografo e Dichiarazione di Successione presentata il 20 agosto 2018 come sopra menzionati, mentre delle p.lla 30, p.lla 213 e p.lla 219 non è stato reperito alcun atto che ne dimostra la provenienza, risultano comunque intestate alla sig.ra [REDACTED] come riportato nella visura catastale, che ne è proprietaria.

✓ Ubicazione dell'Immobile

Nel vasto territorio del Comune di Casal Velino, che si estende dalla costa fino ai piedi del "Monte Stella", la proprietà in oggetto è ubicata in zona collinare con esposizione a sud/est, servita da vecchia strada comunale, poco praticata ma che comunque consente lo spostamento dalla contrada Fornari alla contrada Verduzio e così di raggiungere le arterie principali della rete stradale locale e i principali centri della zona.

2

*Studio Tecnico Geom. Fabrizio la Porta Via Verduzio 41 – Casal Velino (SA)*  
P.Iva 04355940653 – C.F.:LPRFRZ76H12A124S  
Numero Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Salerno (SA) n. 4634  
mail – [geomfabriziopl@hotmail.it](mailto:geomfabriziopl@hotmail.it) – tel. 320.3810860

✓ Destinazione Urbanistica

La proprietà sopra descritta ricade in zona "E" Agricola del vigente P.r.g. del Comune di Casal Velino (SA), è ubicata esternamente al perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano e alle area sottoposta a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Salerno. Nella zona agricola è consentita l'edificazione di fabbricati destinati ad abitazioni a servizio del fondo, con locali di pertinenza utili per il ricovero di attrezzi e prodotti agricoli. Sono consentite nuove edificazione e la ristrutturazione dei fabbricati rurali esistenti.

✓ Edificazione e regolarità urbanistica fabbricati

Il fabbricato a cui appartengono le unità sopra identificate (*fg 04 p.lla 203 sub 1 e 2, p.lla 216 sub 1 e 2*) è di edificazione antecedente al 1 settembre 1967, privo di Concessione Edilizia da parte del Comune di Casal Velino (SA) pertanto si tiene di riferimento la documentazione agli atti presso il Nuovo Catasto di Salerno. Detto immobile negli anni non ha subito sostanziali variazioni, risulta conforme alla documentazione catastale come da variazione del 9/11/2015 che ha interessato le unità immobiliari con destinazione ad abitazione registrate in catasto al fg 04 p.lla 203 sub 1 e 2, p.lla 216 sub 1 e 2. I terreni appartenenti alla stessa proprietà riportati in catasto al fg 04 p.lla 202, p.lla 204, p.lla 215, p.lla 217, p.lla 30, p.lla 213 e p.lla 219 sono censiti a pascolo cespugliato e seminativo arborato, attualmente si presentano per lo più incolti con pochi ulivi che si confondono nella vegetazione spontanea.

✓ Descrizione dettagliata dei fabbricati e dei terreni

Le unità immobiliari sopra citate e identificate (*fg 4 p.lla 203 sub 1 e 2, p.lla 216 sub 1 e 2*) compongono l'intero piano terra di un fabbricato composto da due livelli fuori terra e sovrastante copertura, hanno destinazione a civile abitazione, con corte comune che circonda l'intero manufatto. L'accesso alla proprietà è consentito dal via comunale con unico ingresso e corte sopra menzionata a servizio di tutte le unità immobiliari, i cui vani ubicati al piano terra hanno accessi indipendenti dal prospetto principale con unico servizio igienico ubicato sul retro. Il descritto manufatto è stato costruito in muratura portante, solai in struttura mista, copertura a falde con orditura in legno e manto di

3

*Studio Tecnico Geom. Fabrizio la Porta Via Verduzio 41 – Casal Velino (SA)*  
P.Iva 04355940653 – C.F.:LPRFRZ76H12A124S  
Numero Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Salerno (SA) n. 4634  
mail – [geomfabriziopl@hotmail.it](mailto:geomfabriziopl@hotmail.it) – tel. 320.3810860

tegole in laterizio. Esso è composto da più unità fra cui i descritti sub al piano terra appartenenti alla stessa proprietà (*p.lla 203 sub 1 e 2, p.lla 216 sub 1 e 2*), di vecchia edificazione come l'intero fabbricato che nel tempo non sono state interessate da interventi di ammodernamento, infatti si presentano con vecchie finiture, impianti tecnologici non rispecchianti le vigenti norme, infissi in legno e tapparelle esterne in pvc non a taglio termico, prive di isolamento termico per le superfici verticali e orizzontali a cui si sovrappone solo in parte con lo spessore della muratura perimetrale. Le unità in oggetto sono comunque dotate di utenze, acqua calda prodotta con boiler, riscaldamento presente solo nel vano adibito a cucina a mezzo di stufa a legna e vasca imhoff a servizio dell'intero fabbricato, garantendo comunque i requisiti minimi di abitabilità. I terreni che appartengono alla stessa proprietà (*fg 04 p.lla 30, p.lla 204, p.lla 213, p.lla 219*) sono ubicati a valle del fabbricato sopra menzionato, per lo più incolti e invasi da vegetazione spontanea del tipo a macchia ad alto fusto con alcuni ulivi che oramai non danno alcuna produzione. Detti terreni sono poco agevoli in quanto sconnessi e con pendenze elevate, non serviti da adeguate piste o strade interne che ne consentirebbero un miglior utilizzo e coltivazione. I terreni di minor consistenza (*fg 04 p.lla 202, p.lla 215, p.lla 217*) costituiscono la corte del fabbricato e sono ubicati intorno al manufatto stesso, si presentano con superficie pianeggiante e pavimentata, e consentendo a tutte le unità di avere un'area esterna a servizio delle stesse e anche di accedere alla vicina via comunale.

Nel complesso la proprietà sopra descritta composta dalle citate unità immobiliari, e terreni si presenta con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in funzione di quanto relazionato, di basso livello principalmente per le caratteristiche degli immobili e l'ubicazione disagiata degli stessi.

✓ Valutazione

Il metodo di stima, per la proprietà in oggetto, è frutto di comparazione con altri immobili della zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, dove immobili/sub destinati ad abitazioni trovano collocamento in un valore di fascia variabile dai 220,00 €/mq ai 280,00 €/mq, mentre terreni simili e aree esterne comuni sono stati rapportati a un valore medio di 1,50 €/mq.

## Calcolo di Stima

### Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati:

fg 04 p.lla 203 sub 1 di mq 27,00;

fg 04 p.lla 203 sub 2 di mq 11,00;

fg 04 p.lla 216 sub 1 di mq 16,00;

fg 04 p.lla 216 sub 2 di mq 25,00;

*per complessivi mq 79,00.*

fg 04 p.lla 203 sub 1 di mq 27,00 \* 250,00 €/mq = € 6750,00;

fg 04 p.lla 203 sub 2 di mq 11,00 \* 250,00 €/mq = € 2750,00;

fg 04 p.lla 216 sub 1 di mq 16,00 \* 250,00 €/mq = € 4000,00;

fg 04 p.lla 216 sub 2 di mq 25,00 \* 250,00 €/mq = € 6250,00,

### Unità immobiliari censite al Catasto Terreni:

fg 04 p.lla 30 di mq 3945,00;

fg 04 p.lla 202 di mq 530,00;

fg 04 p.lla 204 di mq 235,00;

fg 04 p.lla 213 di mq 960,00;

fg 04 p.lla 215 di mq 160,00;

fg 04 p.lla 217 di mq 58,00;

fg 04 p.lla 219 di mq 2943,00;

*per complessivi mq mq 8831,00.*

fg 04 p.lla 30 di mq 3945,00 \* 1,50 €/mq = € 5917,50;

fg 04 p.lla 202 di mq 530,00 \* 1,50 €/mq = € 795,00;

fg 04 p.lla 204 di mq 235,00 \* 1,50 €/mq = € 352,50;

fg 04 p.lla 213 di mq 960,00 \* 1,50 €/mq = € 1440,00;

fg 04 p.lla 215 di mq 160,00 \* 1,50 €/mq = € 240,00;

fg 04 p.lla 217 di mq 58,00 \* 1,50 €/mq = € 87,00;

fg 04 p.lla 219 di mq 2943,00 \* 1,50 €/mq = € 4414,50;

**Valore Stimato fabbricati**

**= (€ 6750,00 + € 2750,00 + € 4000,00 + € 6250,00)= € 19750,00.**

**Valore Stimato terreni**

**= (€ 5917,50 + € 795,00 + € 352,50 + € 1440,00 + € 240,00 + e 87,00 + € 4414,50)= € 13246,50.**

**Totale Valore Stimato € 32996,50**

*Casal Velino, 13 Febbraio 2025*

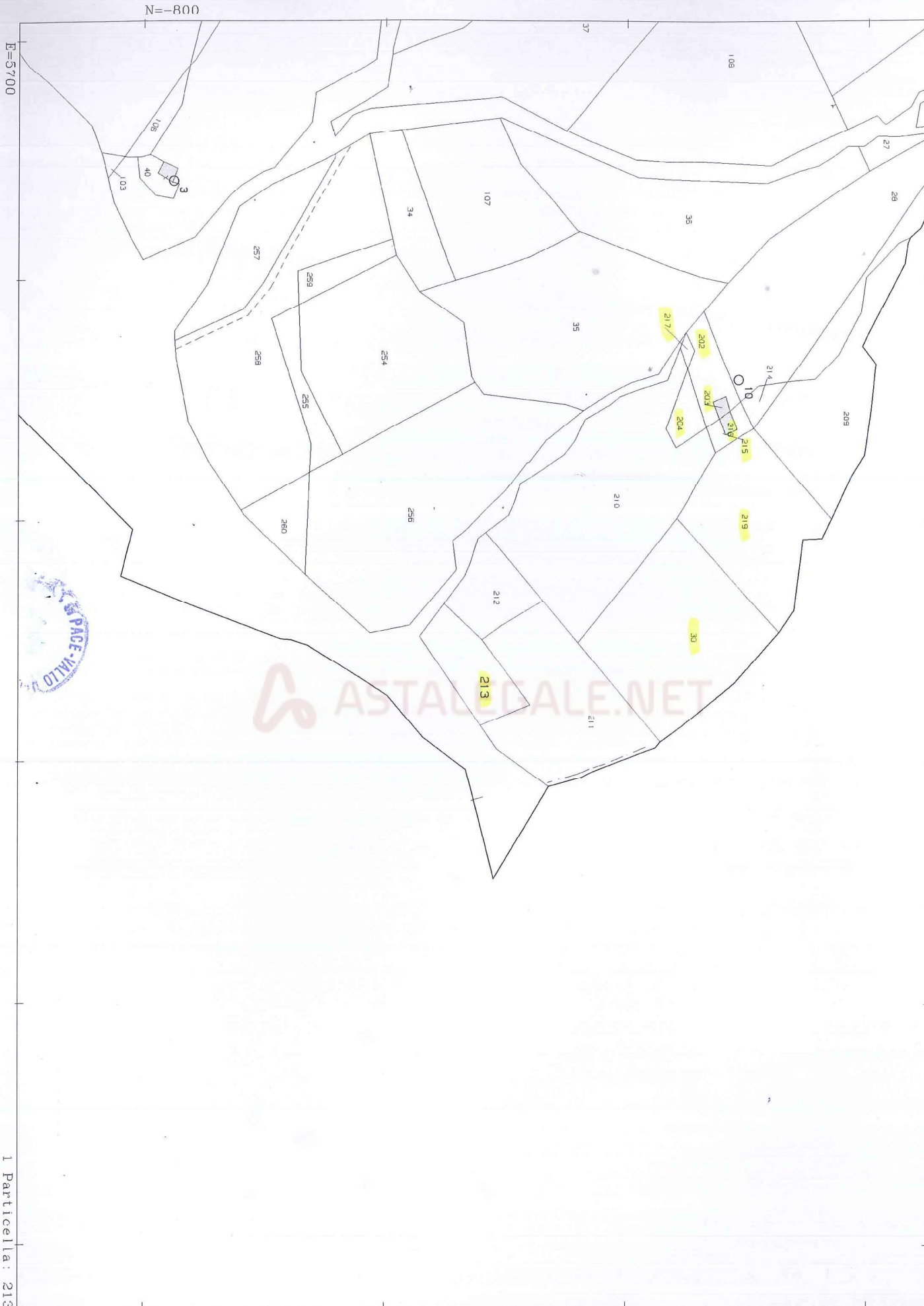
✓ Allegati

- Wegis;
- Visure catastali;
- Atto di donazione rep 51449 – racc 16647/2008;
- Atto di donazione rep 18488 – racc 6491/2009;
- Testamento olografo rep 29987 – racc 15694/2018;
- Dichiarazione di Successione [REDACTED] nr 1264, vol nr 9990 del 20/8/18;
- C.I. Geometra La Porta Fabrizio.

Il Tecnico  
**(Geom. La Porta Fabrizio)**



*Studio Tecnico Geom. Fabrizio la Porta Via Verduzio 41 – Casal Velino (SA)*  
P.Iva 04355940653 – C.F.:LPRFRZ76H12A124S  
Numero Iscrizione Albo dei Geometri della Provincia di Salerno (SA) n. 4634  
mail – [geomfabrizioldp@hotmail.it](mailto:geomfabrizioldp@hotmail.it) – tel. 320.3810860



N=-800

E=5700

ASTALEGAL.NET

