

# Relazione di stima del patrimonio immobiliare

## Beni intestati pro quota alla Sig.ra Romano Antonella

Catasto Fabbricati | Comuni di Ionadi e Mileto | Provincia di Vibo Valentia

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Cespiti censiti                                       | 7          |
| Cespiti con valore disponibile                        | 5          |
| Valore complessivo delle quote stimate                | € 8.371,27 |
| Valore delle quote non riferite al fondo patrimoniale | € 51,69    |

Data di riferimento documentale delle valutazioni: 4 ottobre 2022

## 1 Oggetto e risultato della stima

La presente relazione ricostruisce e organizza, ai fini estimativi, i dati dei beni immobili riconducibili pro quota alla Sig.ra Romano Antonella riportati nell'inventario allegato al piano di liquidazione del patrimonio ai sensi della Legge 27 gennaio 2012 n. 3. Sulla base dei valori disponibili nel documento fonte, il valore complessivo delle quote stimate è pari a € 8.371,27. Di tale importo, € 8.319,58 risultano riferiti a cespiti indicati come costituiti in fondo patrimoniale ed € 51,69 a un cespite non indicato nel fondo patrimoniale.

## 2 Documentazione esaminata

- Estratto del piano di liquidazione del patrimonio, pagine 36-38 di 69, contenente l'inventario dei beni immobili e le relative descrizioni.
- Visure per immobile del Catasto Fabbricati al 15 gennaio 2021, richiamate nel documento come allegato n. 6.
- Valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare al 10 febbraio 2021, richiamate nel documento come allegato n. 32.
- Atto di costituzione del fondo patrimoniale del 9 dicembre 2010, repertorio n. 24187 e raccolta n. 11764, richiamato come allegato n. 33.
- Ispezione ipotecaria richiamata come allegato n. 8, dalla quale il documento riferisce un'ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 19 gennaio 2012 su alcuni cespiti.

## 3 Criterio estimativo e limiti

I valori sono riportati secondo il criterio comparativo richiamato nel documento fonte, basato sulle quotazioni del Borsino Immobiliare disponibili alla data del 10 febbraio 2021. Per ciascun bene è stato assunto il valore totale indicato nell'inventario e il corrispondente valore della quota di proprietà dell'istante. Le percentuali di proprietà sono espresse nella forma arrotondata presente nel documento; i valori di quota sono pertanto trascritti come dichiarati nella fonte e non ricalcolati sui soli decimali visualizzati.

La presente elaborazione non costituisce aggiornamento al valore di mercato alla data odierna, perizia asseverata, verifica urbanistica o catastale, né accertamento della commerciabilità. Non sono stati applicati autonomamente coefficienti per stato manutentivo, occupazione, regolarità edilizia, vincoli, gravami, tempi di vendita o quota indivisa. Per i cespiti n. 6 e n. 7 il documento dichiara l'impossibilità di stimare il valore per insufficienza dei dati; tali beni restano quindi esclusi dal totale numerico, senza che ciò equivalga ad attribuzione di valore nullo.

## 4 Quadro riepilogativo dei beni

| N. | Comune e indirizzo                   | Cat. e dati catastali                          | Sup. catastale                                              | Quota | Valore intero | Valore quota |
|----|--------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------------|
| 1  | Ionadi, via Stazione 8               | A/4 · F. 10 · P. 132 · S. 1                    | 108 m <sup>2</sup>                                          | 7,40% | € 28.525,00   | € 2.110,85   |
| 2  | Ionadi, via Stazione 8               | A/4 · F. 10 · P. 132 · S. 2                    | 46 m <sup>2</sup>                                           | 0,49% | € 14.113,00   | € 69,69      |
| 3  | Mileto, trav. via Francesco Cilea 41 | A/3 · F. 2 · P. 745 · S. 2                     | 102 m <sup>2</sup>                                          | 7,40% | € 39.712,00   | € 2.941,63   |
| 4  | Mileto, trav. via Francesco Cilea 41 | A/3 · F. 2 · P. 745 · S. 3                     | 112 m <sup>2</sup> tot. / 109 m <sup>2</sup> escl. scoperte | 7,40% | € 43.165,00   | € 3.197,41   |
| 5  | Mileto, via John Kennedy             | C/1 · F. 2 · P. 732 · S. 2                     | 25 m <sup>2</sup>                                           | 0,49% | € 10.468,00   | € 51,69      |
| 6  | Mileto, trav. via Francesco Cilea 41 | In corso di costruzione · F. 2 · P. 745 · S. 4 | n.d.                                                        | 7,40% | Non stimato   | Non stimato  |
| 7  | Mileto, via Stazione 46              | A/4 · F. 2 · P. 643 · S. 2                     | n.d.                                                        | 0,49% | Non stimato   | Non stimato  |

## 5 Descrizione analitica e valutazione

### 5.1 Abitazione A/4 in Ionadi subalterno 1

Immobile a destinazione ordinaria, abitazione di tipo popolare, sito in Ionadi (VV), via Stazione 8. Catasto Fabbricati: foglio 10, particella 132, subalterno 1; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 108 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie al netto delle aree scoperte; rendita catastale € 132,47, già indicata nella fonte anche in lire 256.500. Il valore dell'intera unità è stimato in € 28.525,00. Il valore attribuito alla quota dell'istante, indicata nel 7,40%, è € 2.110,85. La fonte riferisce la costituzione dei diritti in fondo patrimoniale in data 9 dicembre 2010 e la presenza di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo dal 19 gennaio 2012.

### 5.2 Abitazione A/4 in Ionadi subalterno 2

Immobile a destinazione ordinaria, abitazione di tipo popolare, sito in Ionadi (VV), via Stazione 8. Catasto Fabbricati: foglio 10, particella 132, subalterno 2; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 46 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie al netto delle aree scoperte; rendita catastale € 132,47, già indicata nella fonte anche in lire 256.500. Il valore dell'intera unità è stimato in € 14.113,00. Il valore attribuito alla quota dell'istante, indicata nello 0,49%, è € 69,69. La fonte riferisce la costituzione dei diritti in fondo patrimoniale in data 9 dicembre 2010.

### 5.3 Abitazione A/3 in Mileto subalterno 2

Immobile a destinazione ordinaria, abitazione di tipo economico, sito in Mileto (VV), traversa di via Francesco Cilea 41. Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 745, subalterno 2; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 102 m<sup>2</sup>, coincidente con la superficie al netto delle aree scoperte; rendita catastale € 185,92, già indicata nella fonte anche in lire 360.000. Il valore dell'intera unità è stimato in € 39.712,00. Il valore attribuito alla quota dell'istante, indicata nel 7,40%, è € 2.941,63. La fonte riferisce il fondo patrimoniale del 9 dicembre 2010 e un'ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo dal 19 gennaio 2012.

#### 5.4 Abitazione A/3 in Mileto subalterno 3

Immobile a destinazione ordinaria, abitazione di tipo economico, sito in Mileto (VV), traversa di via Francesco Cilea 41. Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 745, subalterno 3; consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale 112 m<sup>2</sup> e 109 m<sup>2</sup> al netto delle aree scoperte; rendita catastale € 185,92. Il valore dell'intera unità è stimato in € 43.165,00. Il valore attribuito alla quota dell'istante, indicata nel 7,40%, è € 3.197,41. La fonte riferisce il fondo patrimoniale del 9 dicembre 2010 e un'ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo dal 19 gennaio 2012.

#### 5.5 Negozio o bottega C/1 in Mileto

Unità commerciale sita in Mileto (VV), via John Kennedy. Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 732, subalterno 2; consistenza 21 m<sup>2</sup>; superficie catastale totale 25 m<sup>2</sup>; rendita catastale € 98,69, già indicata nella fonte anche in lire 191.100. Il valore dell'intera unità è stimato in € 10.468,00. Il valore attribuito alla quota dell'istante, indicata nello 0,49%, è € 51,69. Nel quadro riepilogativo della fonte il cespite non risulta contrassegnato come appartenente al fondo patrimoniale.

#### 5.6 Unità in corso di costruzione in Mileto

Unità in corso di costruzione sita in Mileto (VV), traversa di via Francesco Cilea 41. Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 745, subalterno 4; consistenza, superficie e rendita non disponibili; quota di proprietà indicata nel 7,40%. La fonte riferisce la costituzione dei diritti in fondo patrimoniale il 9 dicembre 2010. In assenza di dati completi, non è stato possibile formulare una stima del valore.

#### 5.7 Abitazione A/4 in Mileto subalterno 2

Abitazione di tipo popolare sita in Mileto (VV), via Stazione 46. Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 643, subalterno 2; consistenza 3 vani; superficie catastale non disponibile; rendita catastale € 83,67, già indicata nella fonte anche in lire 162.000; quota di proprietà indicata nello 0,49%. In assenza di dati completi, non è stato possibile formulare una stima del valore.

### 6 Riepilogo economico conclusivo

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Somma delle quote dei cinque cespiti stimati</b>                  | <b>€ 8.371,27</b> |
| <b>Quote riferite a cespiti indicati nel fondo patrimoniale</b>      | <b>€ 8.319,58</b> |
| <b>Quota riferita al cespite non indicato nel fondo patrimoniale</b> | <b>€ 51,69</b>    |
| <b>Cespiti privi di stima</b>                                        | <b>2</b>          |

Il valore complessivo documentato delle quote immobiliari stimabili è pertanto pari a € 8.371,27. Il totale non comprende l'unità in corso di costruzione censita al foglio 2, particella 745, subalterno 4, né l'abitazione A/4 censita al foglio 2, particella 643, subalterno 2, entrambe prive di dati sufficienti per una valutazione nella documentazione esaminata.

## 7 Dichiarazione finale

La relazione è stata redatta esclusivamente sulla base dei dati e dei valori contenuti nella documentazione consegnata. Un eventuale utilizzo per finalità giudiziarie, negoziali, fiscali o creditizie richiede l'aggiornamento delle quotazioni, il sopralluogo, l'accesso alla documentazione catastale e urbanistica completa e la verifica attuale delle formalità pregiudizievoli.

*Reggio Calabria, 04 ottobre 2022*

**Dott. Bruno Iaria**  
Intermediario Immobiliare | Agente Italcas  
