

ARCH. CARMINE FIORILLO

84124 – Salerno – Via Andrea Torre, 11
tel. 089241331 – email arch.fiorillo@gmail.com



Relazione di stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato nel Comune di Nocera Inferiore (SA)



Committente:
Curatore del fallimento Dott. Laiso Roberto



Arch. Carmine Fiorillo





1. Premesse ed obiettivi

Il sottoscritto, Arch. Carmine Fiorillo, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno con n. 241, a seguito di mandato conferito dal Curatore fallimentare dott. Laiso Roberto, autorizzato in data 08-01-2025 dal Giudice Delegato dott.ssa Longo Bianca Manuale del Tribunale di Nocera Inferiore – Sezione Fallimentare, ha provveduto alla stima del patrimonio immobiliare per il fallimento n. 36/2016 "MI.AM. S.r.l.".

La ricognizione dei beni immobili considerati fa riferimento al riscontro della documentazione catastale, allegata, e il rilievo metrico e fotografico eseguito. I cespiti sono ubicati nel Comune di Nocera Inferiore (SA).

La stima è condotta secondo i principi dell'Estimo ed in base ai valori di mercato correnti, adeguatamente censiti e rappresentati.



2. Identificazione del compendio immobiliare

Le fonti informative per la identificazione del compendio immobiliare:

A. atti e documenti forniti dal committente;

B. eventuali verifiche catastali eseguite tramite strumento telematico.

Dall'esame della documentazione acquisita e dai controlli effettuati è emerso quanto si riporta a seguire.

ELENCO IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO N. 36/2016 "MIAM. S.r.l." da visura catastale per immobile										
Comune	Bene	Immobili	Foglio	P.lla	Sub	Cat/Qualità	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Indirizzo
Nocera Inferiore (SA)	1	Area urbana	18	8277	1	F/01	U		321 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. T
	2	Scala	18	8277	2	Beni comuni non censibili				
	3	Corsia/rampa S1	18	8277	3	Beni comuni non censibili				
	4	Corsia/rampa S2	18	8277	4	Beni comuni non censibili				
	5	Box garage	18	8277	5	C/6	10	21 m ²	19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	6	Box garage	18	8277	6	C/6	10	16 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	7	Box garage	18	8277	7	C/6	10	16 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	8	Box garage	18	8277	8	C/6	10	16 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	9	Box garage	18	8277	9	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	10	Box garage	18	8277	10	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	11	Box garage	18	8277	11	C/6	10	15 m ²	19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	12	Box garage	18	8277	12	C/6	10	16 m ²	21 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	13	Box garage	18	8277	13	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	14	Box garage	18	8277	14	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	15	Box garage	18	8277	15	C/6	10	30 m ²	22 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S2
	16	Box garage	18	8277	16	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	17	Box garage	18	8277	17	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	18	Box garage	18	8277	18	C/6	10	15 m ²	17 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	19	Box garage	18	8277	19	C/6	10	15 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	20	Box garage	18	8277	20	C/6	10	16 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	21	Box garage	18	8277	21	C/6	10	15 m ²	18 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	22	Box garage	18	8277	22	C/6	10	15 m ²	20 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	23	Area urbana	18	8277	23	F/01	U		19 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1
	24	Box garage	18	8277	24	C/6	10	20 m ²	25 m ²	via Nicola Bruni Grimaldi, p. S1

Immobili ubicati nel Comune di Nocera Inferiore (SA)

2.1. Provenienza storica delle aree

La società MIAM. S.p.A. - oggi S.r.l. - ha acquisito la proprietà dell'area su cui erano in corso di realizzazione ed oggi sono stati completati gli immobili attraverso la stipula dei seguenti Atti di Compravendita, a firma del notaio Lucia Di Lieto in Nocera Inferiore (Sa):

- Atto di Compravendita rep. n. 35863 racc. n. 11199 del 08/05/2012 dai germani sig. Grimaldi Lucio e Grimaldi Giovanni, ciascuno per la quota di 1/3;
- Atto di Compravendita rep. n. 35904, racc. n. 11226 del 22/05/2012 dalla germana sig. Grimaldi Lucia per la restante quota di 1/3.



Inoltre, si riporta che l'area su cui sono stati costruiti gli immobili, ovvero l'originaria particella in Catasto al Foglio 18 n. 5036, è pervenuta ai germani sig. Grimaldi Lucio, Giovanni e Lucia attraverso Denuncia di Successione di Grimaldi Giulio, al n. 387 vol. 9990 del 27/02/2012, trascritta il 20/04/2012 ai nn. 15251/12727.

La proprietà del compendio deriva dai seguenti atti:

- Costituzione – del 07/05/2013 n. 3484.1/2013 in atti dal 07/05/2013 (protocollo n. SA0146299) – MI.AM. S.r.l. con sede in Nocera Inferiore;
- Variazione del classamento – del 04/04/2014 n. 21492.1/2014 in atti dal 04/04/2014 (protocollo n. SA0097685)
- Atto giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE – Numero rep. 48 del 17/06/2016.



3. Stima compendio ubicato in Nocera Inferiore (SA)

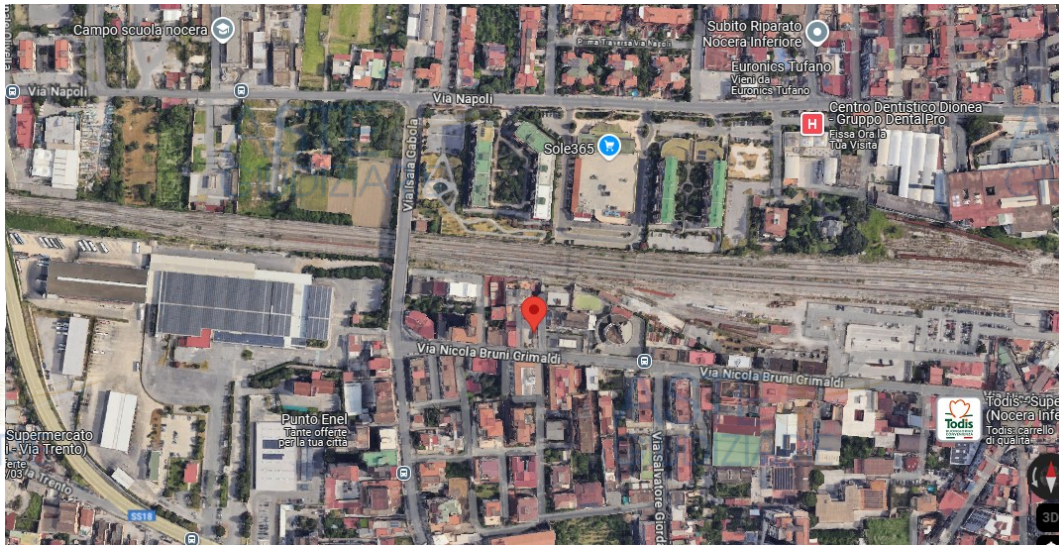
3.1. Ubicazione

Il compendio oggetto di stima ricade nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Nicola Bruni Grimaldi.

Trattasi di zona centrale, posta a sud della stazione ferroviaria nel centro cittadino.

L'area in esame risulta a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari e da svariate strutture ricettive. Sufficiente la presenza di attività commerciali e servizi nel raggio di 200 m.

Discreta la posizione rispetto alle principali direttrici, sia urbane, sia extraurbane. Il compendio dista: circa 270 m dalla SS18, circa 1,6 Km dall'autostrada E45 e circa 650 m dalla stazione ferroviaria di Nocera Inferiore.



Inquadrimento satellitare del compendio

Nocera Inferiore è un comune in provincia di Salerno che conta circa 46.000 abitanti.

Posizionata alle pendici dei Monti Lattari nel versante nord, il comune si sviluppa in pianure in una terra particolarmente fertile.

Nocera venne fondata intorno al '600 a. C. dagli Etruschi e dagli Italici Sarrasti ed ha subito nel corso dei secoli diverse disavventure come devastazioni e saccheggi ma rimase sempre una città forte e si sviluppò rapidamente ospitando diversi popoli come gli abitanti dell'Agro e il popolo protalico dei Sarrasti e subì l'influenza della civiltà greca.

Gli scavi archeologici hanno portato alla luce antiche necropoli con copiose suppellettili; la città inoltre era dotata di un proprio alfabeto.

A partire dall'800 Nocera Inferiore vede un notevole sviluppo demografico ed economico, che è grazie all'agricoltura intensiva alle industrie tessile ed alimentare in particolare quella della pasta e delle conserve.

Nodo autostradale e ferroviario, attualmente vede notevolmente sviluppato il settore terziario del commercio e l'industria principale è rimasta quella delle conserve alimentari.

Il comune è raggiungibile in auto percorrendo l'Autostrada A3 Napoli-Reggio Calabria con uscita Nocera Inferiore, oppure dalla A30 Napoli Caserta con uscita Nocera / Pagani.

Per chi viaggia in treno la città è percorsa dalla linea ferroviaria Napoli-Salerno. La stazione di Nocera si trova tra quella di Cava dei Tirreni e Nocera Superiore.

Nocera Inferiore insieme ad altri 27 Comuni distribuiti fra le province di Napoli e Sorrento, fa parte del territorio del Parco Regionale dei Monti Lattari. La zona del Parco include l'intera area della penisola sorrentino-amalfitana per un'estensione complessiva di circa 160 Km². È un'area preziosa e affascinante ricca di centri storici artisticamente rilevanti e incastonata fra mare e montagna, in una realtà naturalistica del tutto peculiare.



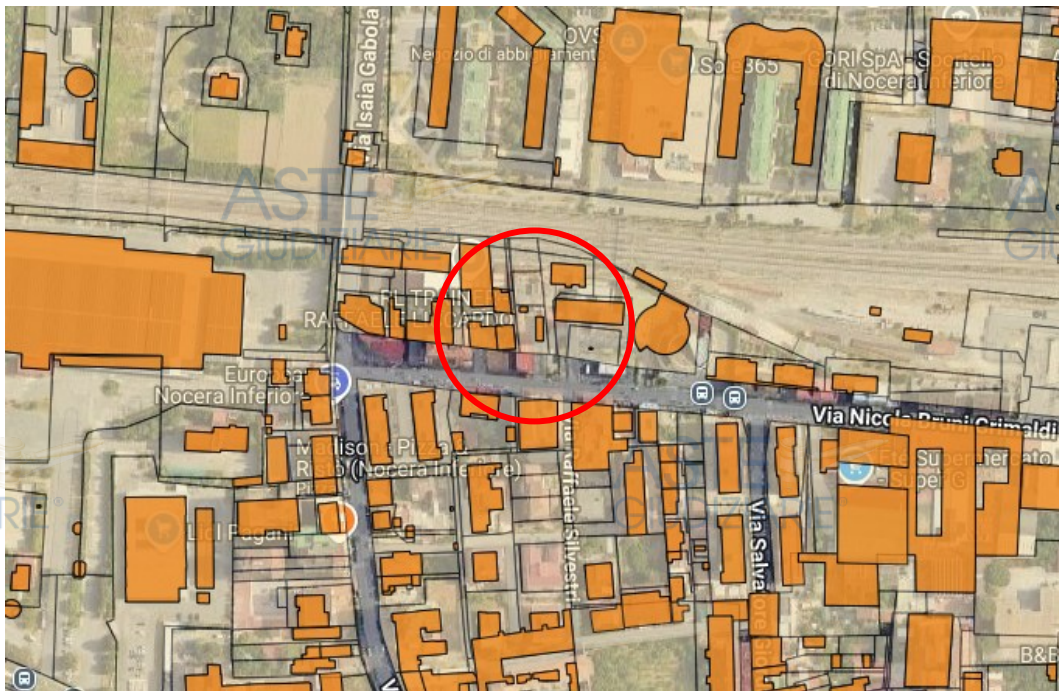
Inquadramento satellitare di Nocera Inferiore (SA)

3.2. Descrizione

Nello specifico si rappresenta che gli immobili oggetto di stima sono n. 21 unità immobiliari singolarmente individuate al C.F., di cui n. 1 area urbana a piano terra, ad uso pubblico, n. 1 area di transito e manovra al primo livello interrato e n. 19 box garage distribuiti su due livelli interrati, di recente costruzione, situati nel Comune di Nocera Inferiore (Sa), alla via Nicola Bruni Grimaldi, aventi accesso da una rampa carrabile su strada e da una scala posta sul piazzale pubblico a piano terra.

Essendo pertinenziali, possono essere acquistati solo da chi risiede in Nocera Inferiore.

Di seguito si riporta un inquadramento satellitare con sovrapposizione della mappa catastale.



Inquadramento satellitare con sovrapposizione mappa catastale

L'immobile è costituito da un'area urbana a quota stradale adibita a "uso pubblico", realizzata all'estradosso del solaio di copertura dei box garage pertinenziali ad essa sottoposti.

L'area ha un'estensione di circa 321mq incluse le aiuole realizzate lungo i confini di forma rettangolare irregolare, con accesso pedonale dal lato corto posto a sud su via Nicola Bruni Grimaldi. Essa è pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo vibrocompressso; presenta recinzioni con muretti bassi in cemento armato e soprastante balaustra metallica smaltata, lampioni distribuiti a ridosso della rampa carrabile, coperta, posta sul

confine est, aiuole piantumate perimetralmente i fronti sud, est ed ovest del lotto e una lunga panca, realizzata in opera, lungo il fronte ovest con rivestimenti in piastrelle di ceramica Vietrese a protezione delle sottostanti griglie per l'aerazione dei locali interrati.

Al disotto dell'area "uso pubblico" si collocano due livelli interrati dove sono distribuiti diciannove box garage serviti dalla rampa di accesso carrabile, corsia di disimpegno e scala di emergenza. La rampa carrabile ha accesso diretto su Via Nicola Bruni Grimaldi sul lato sud.

L'immobile è costituito da una struttura in c.a., solai intermedi in latero cemento e divisori dei box garage con blocchi in calcestruzzo di argilla espansa. I box garage sono dotati di impianto elettrico e di serranda avvolgibile d'acciaio zincato motorizzate.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si assume mediocre.

Si riportano di seguito le superficie come rilevate da visure catastali e planimetrie catastali:

Destinazione	Piano	Superficie lorda (mq)
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 16	S1	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 17	S1	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 18	S1	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 19	S1	18
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 20	S1	18
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 21	S1	18
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 22	S1	20
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 24	S1	25
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 5	S2	19
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 6	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 7	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 8	S2	18
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 9	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 10	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 11	S2	19
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 12	S2	21
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 13	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 14	S2	17
Box-garage f. 18 p.IIIa 8277 sub. 15	S2	22
TOTALE		351,00

3.3. Individuazione Catastale

Dal punto di vista catastale, secondo quanto rilevato dalla documentazione in nostro possesso, gli immobili oggetto di stima risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno.

Comune di Nocera Inferiore (SA)

Catasto dei fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie Catastale mq	Rendita €
18	8277	1		F/1	U		321	0,00
18	8277	2	Beni comuni non censibili					
18	8277	3	Beni comuni non censibili					
18	8277	4	Beni comuni non censibili					
18	8277	5	U	C/6	10	21	19	53,14
18	8277	6	U	C/6	10	16	17	40,49
18	8277	7	U	C/6	10	16	17	40,49
18	8277	8	U	C/6	10	16	18	40,49
18	8277	9	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	10	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	11	U	C/6	10	15	19	37,96
18	8277	12	U	C/6	10	16	21	40,49
18	8277	13	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	14	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	15	U	C/6	10	30	22	75,92
18	8277	16	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	17	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	18	U	C/6	10	15	17	37,96
18	8277	19	U	C/6	10	15	18	37,96
18	8277	20	U	C/6	10	16	18	40,49
18	8277	21	U	C/6	10	15	18	37,96
18	8277	22	U	C/6	10	15	20	37,96
18	8277	23		F/1			19	0,00
18	8277	24	U	C/6	10	20	25	50,61

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/07/2015 - n. SA0239494 - Richiedente

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Napoletano Giulio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Salerno N. 1487

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Comune di Nocera Inferiore

Protocollo n. SA0146299 del 07/05/2013

Sezione: Foglio: 18

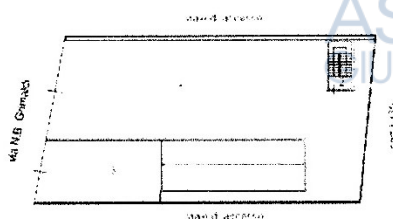
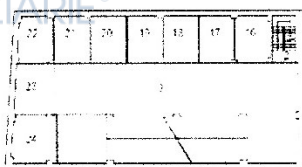
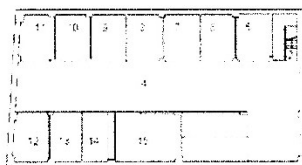
Particella: 8277

Tipo Mappale n. 75136

del 05/03/2013

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**

NORD

Ultima Planimetria in atti

Data: 16/07/2015 - n. SA0239494 - Richiedente

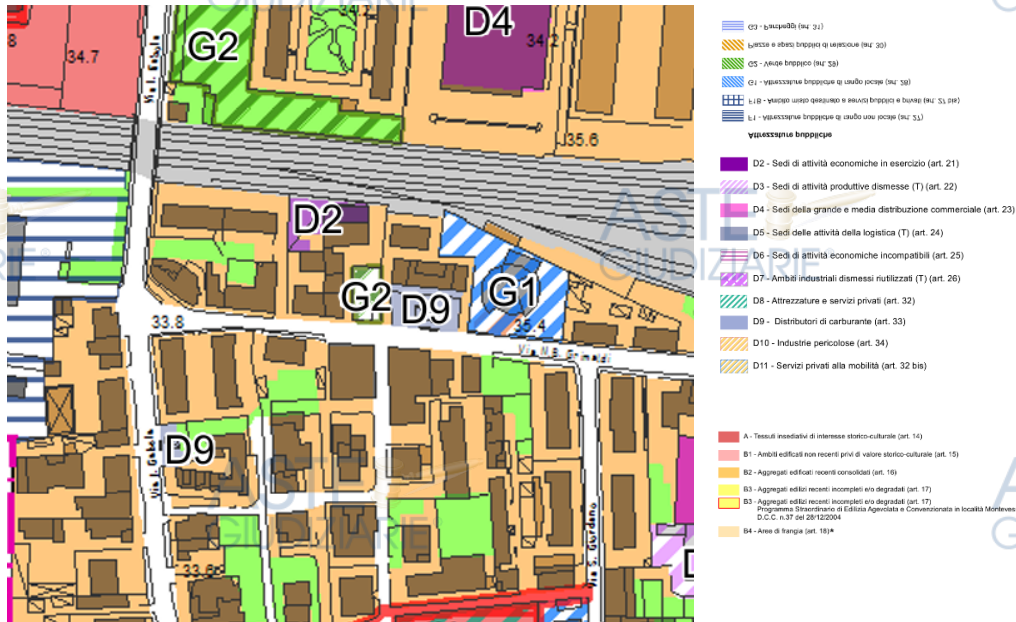
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Elaborato planimetrico, individuazione grafica dei subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4. Destinazione Urbanistica

Il vigente strumento urbanistico P.U.C. del Comune di Nocera Inferiore inserisce il compendio in analisi in "zone omogenee B2 – aggregati edificati recenti consolidati (art. 16)" individuandolo come G2 – Verde attrezzato (art. 29).



Estratto Piano Urbanistico Comunale

O

3.5. Prescrizioni del Comune di Nocera Inferiore

Per il rilascio del Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi art. 36 del D.P.R 380/2001, richiesto con prot.n.49612 del 21.07.2025, previa verifica delle condizioni che seguono ed ottemperanza agli adempimenti finali:

- trasmissione dell'atto di aggiudicazione con sottoscrizione di atto d'obbligo registrato del soggetto aggiudicatario ad ottemperare le condizioni di cui ai successivi punti, nonché con cui il sopraggiunto titolare della pratica si impegna a realizzare mediante titolo edilizio le opere evidenziate come assenti con nota dell'ufficio prot.n.55526 del 18.12.2013 - che si allega- (in ottemperanza alla Convenzione urbanistica Rep.3026 del 08.09.2008 e successive comunicazioni di cui al prot.n.4502 del 28.01.2013 e planimetria finale prot.n.13501 del 19.03.2013) e cedere gratuitamente al Comune, previo collaudo complessivo delle opere ed area in soprassuolo; ovvero in alternativa, qualora si ridetermini l'Amministrazione Comunale, a parità di valore degli interventi secondo computo metrico aggiornato e validato dall'Ufficio, una diversa sistemazione dell'area esterna di soprassuolo mediante titolo edilizio per come specificata dall'Ufficio e cedere gratuitamente al Comune, previo collaudo, o infine a monetizzare il valore delle aree ed opere da cedere (Regolamento sulla monetizzazione DCC n.13 del 28.05.2025);
- le condizioni ulteriori da verificare per il rilascio del Permesso di Costruire di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.:
 - attestazione del pagamento dei diritti di istruttoria per € 800,00 (DGC n.44/2025);
 - attestazione del pagamento dei diritti di segreteria per € 200,00 (DGC n.44/2025);
 - attestazione del pagamento della sanzione amministrativa ai sensi del comma 2 dell'art.36 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. relativamente ai volumi interrati (intervento ordinariamente non oneroso) pari al contributo di costruzione;
 - costo di costruzione = computo metrico asseverato x 8,25%;
 - oneri di urbanizzazione = vpp x 1,38€/mc;
- elenco delle unità immobiliari, localizzate a distanza di legge dal parcheggio, alle quali ci si impegna nel termine di 36 mesi dal rilascio del P. di C.a correlare mediante vincolo pertinenziale le unità immobiliari di parcheggio realizzate, in seguito al perfezionamento delle procedure di compravendita: in mancanza del vincolo pertinenziale obbligatorio, i



relativi atti di trasferimento della proprietà e di altri diritti reali sui parcheggi sono nulli, fermo restando le disposizioni di cui al comma 11 dell'art.43-ter della Lr 16/2004 e ss.mm.ii.;

- messa a norma degli impianti esistenti realizzati ovvero ripristino della funzionalità con attestazione di conformità o dichiarazione di rispondenza alle norme di settore;
- Certificato di prevenzione incendi del Comando dei Vigili del Fuoco di Salerno, previo sopralluogo;
- dichiarazione di conformità alle norme e requisiti igienico-sanitari da tecnico abilitato;
- presentazione di pratica edilizia, con sospensione istruttoria dell'accertamento di conformità [previa nomina progettista, nomina del direttore dei lavori, ditta esecutrice con relativa documentazione di rito (DURC aggiornato, Legge Biagi), stima rifiuti e contratto con ditta specializzata], per la realizzazione delle opere in soprassuolo e messa a norma e sicurezza dell'intero complesso, risolvendo eventuali fattori di degrado materico-funzionale o dissesto strutturale;
- stipula dell'atto di cessione delle aree di soprassuolo comprensive delle opere richieste, previo sopralluogo di verifica per il collaudo tecnico-amministrativo, con ogni onere in capo alla parte cedente, o in alternativa, trasmissione dell'attestazione di pagamento dell'importo di monetizzazione corrispondente, in base ad eventuale rideterminazione dell'Amministrazione Comunale: in caso si confermi la cessione dell'area ed opere all'Ente ogni onere di manutenzione straordinaria relativa al solaio di soprassuolo, rimane a carico dei proprietari dei box-garages con obbligo di trascrizione in ogni atto di compravendita.

3.6. Sviluppo della Valutazione

Stima Immobile f. 18 p.lla 8277

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, con consistenze e caratteristiche costruttive paragonabili a quelle oggetto di valutazione.

Le unità selezionate ricadono nelle vicinanze del bene in valutazione.

Di seguito si riportano i dati relativi ai comparabili individuati:



INDAGINE DI MERCATO

N.	Richiesta (€)	mq	Parametro (€/mq)	Ubicazione	Stato	Note
1	29.000	17	1.706	Via Raffaele Silvestri	Buono	Box auto
2	37.000	21	1.762	Via Domenico Rea	Buono	Box auto
3	39.000	25	1.560	Via Francesco De Chiara	Buono	Box auto

Le quotazioni indicate dall'OMI per la microarea in esame sono le seguenti:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre I

Provincia: SALERNO

Comune: NOCERA INFERIORE

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20S.ALLENDE,T.L.CARLO,F.SOLIMENA,CICALESI,S.I.
Codice zona: SSANDRO,FLUMINALE,NAPOLI,I.GABOLA,R.LIBROIA

Microzona: 0

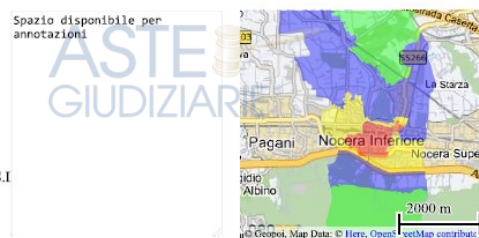
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1200	1450	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1350	L	3	4,4	L
Box	Normale	830	1000	L	3,4	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1250	1550	L	3,5	5,2	L

Stampa

Legenda



Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione specifica cui si riferiscono i comparabili segnalati;
 - delle caratteristiche intrinseche, con specifico riferimento allo stato conservativo mediocre che caratterizza il bene in esame,
- si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1.128 €/mq per l'immobile in valutazione. Tale valore unitario è stato ottenuto a partire dalla media dei comparabili maggiormente significativi (Comparabili 1, 2 e 3), tenuto conto di ragionevoli margini di trattativa rispetto ai valori in offerta. Alla valutazione viene detratto il costo degli adempimenti e prescrizioni richiesti dal Comune di Nocera Inferiore, sopra riportati, che si assumono come coefficiente riduttivo del 95%.

Da tali considerazioni si determinano i risultati della valutazione esposti nella tabella seguente:

Destinazione	Piano	Sup. Lorda (mq)	Coeff. (%)	Sup. Comm. (mq)	Parametro (€/mq)	Valore di Mercato (€)
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 16	S1	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 17	S1	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 18	S1	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 19	S1	18	95%	17,1	1.128	19.288,80
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 20	S1	18	95%	17,1	1.128	19.288,80
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 21	S1	18	95%	17,1	1.128	19.288,80
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 22	S1	20	95%	19	1.128	21.432,00
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 24	S1	25	95%	23,75	1.128	26.790,00
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 5	S2	19	95%	18,05	1.128	20.360,40
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 6	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 7	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 8	S2	18	95%	17,1	1.128	19.288,80
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 9	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 10	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 11	S2	19	95%	18,05	1.128	20.360,40
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 12	S2	21	95%	19,95	1.128	22.503,60
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 13	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 14	S2	17	95%	16,15	1.128	18.217,20
Box-garage f. 18 p.lla 8277 sub. 15	S2	22	95%	20,9	1.128	23.575,20
TOTALE		351		336,96		376.131,60

che si arrotonda in € 376.132

4. Conclusioni

In conclusione i cespiti oggetto di stima assumono i valori di mercato riportati nella tabella a seguire:

Comune	Bene	Immobili	Foglio	P.Ia	Sub	Categoria	Valore in €
Nocera Inferiore (SA)	1	Box-garage	18	8277	16	C/6	18.217,20
	2	Box-garage	18	8277	17	C/6	18.217,20
	3	Box-garage	18	8277	18	C/6	18.217,20
	4	Box-garage	18	8277	19	C/6	19.288,80
	5	Box-garage	18	8277	20	C/6	19.288,80
	6	Box-garage	18	8277	21	C/6	19.288,80
	7	Box-garage	18	8277	22	C/6	21.432,00
	8	Box-garage	18	8277	24	C/6	26.790,00
	9	Box-garage	18	8277	5	C/6	20.360,40
	10	Box-garage	18	8277	6	C/6	18.217,20
	11	Box-garage	18	8277	7	C/6	18.217,20
	12	Box-garage	18	8277	8	C/6	19.288,80
	13	Box-garage	18	8277	9	C/6	18.217,20
	14	Box-garage	18	8277	10	C/6	18.217,20
	15	Box-garage	18	8277	11	C/6	20.360,40
	16	Box-garage	18	8277	12	C/6	22.503,60
	17	Box-garage	18	8277	13	C/6	18.217,20
	18	Box-garage	18	8277	14	C/6	18.217,20
	19	Box-garage	18	8277	15	C/6	23.575,20
TOTALE							376.131,60
che si arrotonda in							376.132,00

Salerno, 12 dicembre 2025

Arch. Carmine Fiorillo