



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice Delegato

*Dott. Bianca
Manuela Longo*

FALLIMENTO

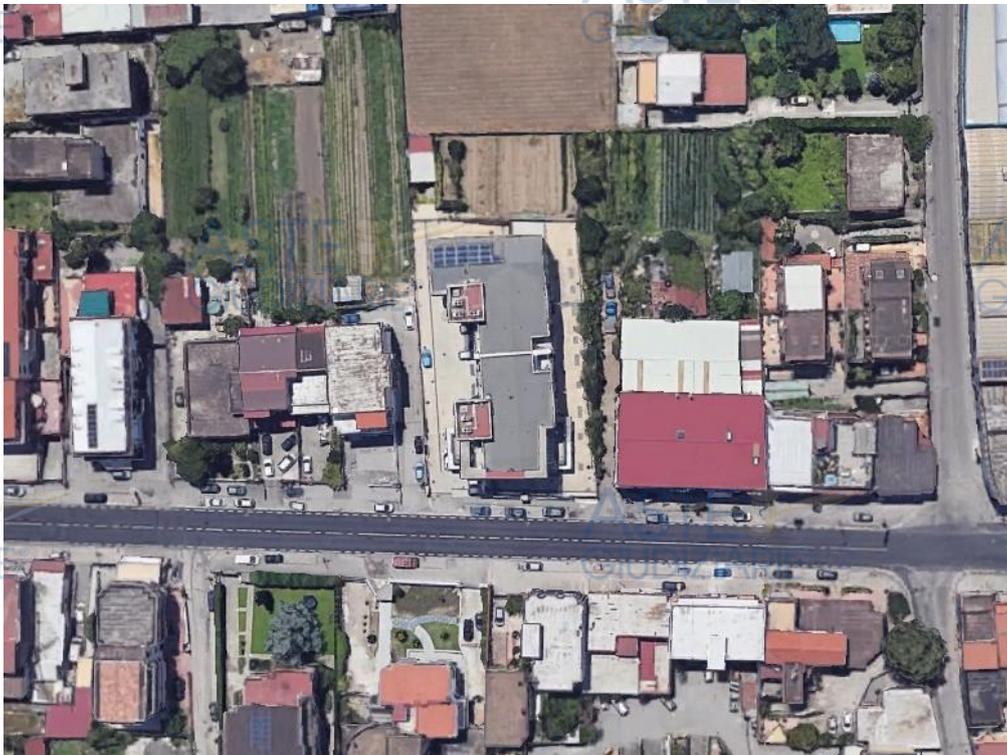
N. 53/2019

VALUTAZIONE DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE

CURATORE

Dott. Giuseppe D'Angelo

RELAZIONE PERITALE



COMUNE:

ANGRI (SA)

INDIRIZZO:

VIA NAZIONALE, 24

CATASTO:

FOGLIO 5 PARTICELLA 2338 SUB 11

Sant'Egidio del Monte Albino, Febbraio 2025

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

INDICE

1	PREMESSA	3
2	BENI IMMOBILI.....	4
2.1.	Individuazione catastale e descrizione dei cespiti	4
2.1	Ubicazione e inquadramento territoriale.....	5
2.2	Descrizione dell'immobile.....	7
2.2.1	CORTILE ASFALTATO.....	7
3	RISPOSTA AI QUESITI	8
3.1	Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari	8
3.1.1	Stato del possesso del bene	8
3.1.2	Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale	8
3.2	Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari.....	9
3.2.1	Procedimento di stima per comparazione diretta	9
3.2.2	Procedimento di stima per comparazione indiretta.....	10
3.3	Consistenza e superficie commerciale vendibile.....	11
3.4	Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare	12
4	PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO	13
4.1	Indagini di mercato.....	13
4.2	Calcolo valore di stima dei beni immobili	18
2.	CONCLUSIONI	20
3.	ELENCO ALLEGATI	21

1 PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio Trav. Vallone n.5, iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva nominato CTU dal G.D. nella procedura in epigrafe con ordinanza del 26/03/2020 (vd. Allegato 1), del procedimento civile (R.G. n°53/2019): [REDACTED]

In tale data allo scrivente, informato dell'oggetto dell'incarico, veniva affidato il seguente mandato:

1. *Determinare il valore di mercato di un cortile asfaltato sito in Angri alla Via Nazionale, 24*

In ottemperanza al mandato ricevuto, lo scrivente in data 10 gennaio 2025 si recava sui luoghi oggetto dell'incarico e più precisamente negli immobili siti in Angri, alla via Nazionale, 24.

In tale data, si è provveduto al sopralluogo con rilievi metrici e fotografici dello stato di fatto dei beni oggetto dell'incarico.

2 BENI IMMOBILI

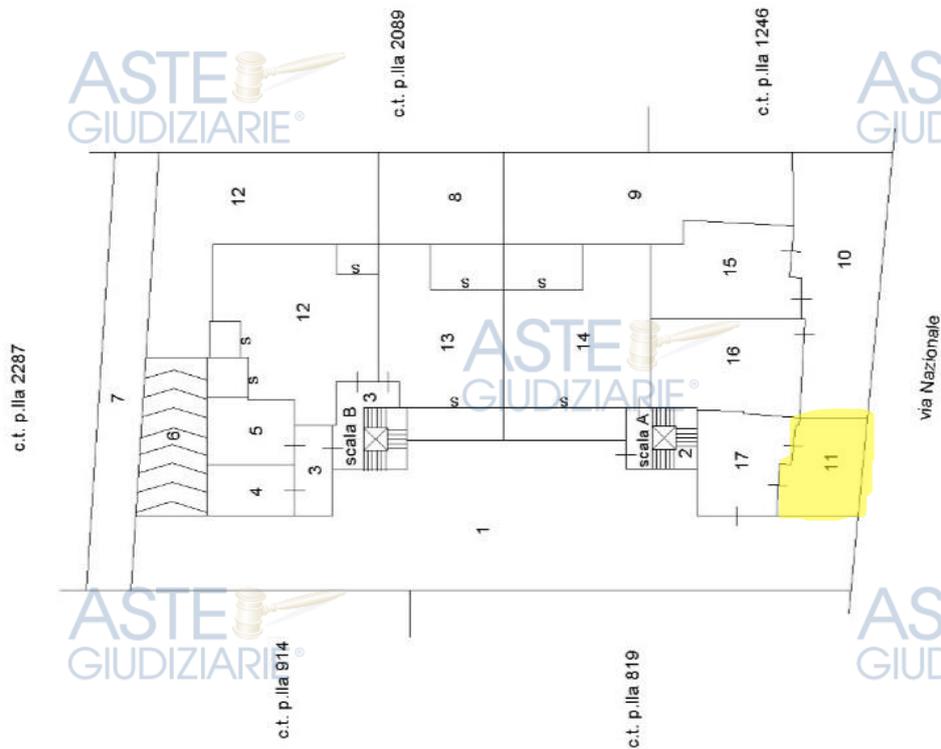
2.1. Individuazione catastale e descrizione dei cespiti

Dalla documentazione in atti, ed attraverso verifiche catastali effettuate dal sottoscritto CTU, i beni da valutare all'attualità risultavano i seguenti;

1. Cortile asfaltato ubicata al piano Terra, la cui consistenza è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Anagni al:

FG.	P.LLA	SUB.	PIANO	CAT.	CONSISTENZA
5	2338	11	P.T	F/1	45 mq

PIANOTERRA



- o Situazione degli intestatari a Febbraio 2025

FG.	P.LLA	SUB	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'
5	2338	11	[REDACTED]	[REDACTED]	PIENA PROPRIETA'

2.1 Ubicazione e inquadramento territoriale

Oggetto di valutazione è un'area scoperta pavimentata, pertinenziale a un edificio condominiale situato nel Comune di Angri, alla Via Nazionale 193, in prossimità del confine con il Comune di Scafati, in provincia di Salerno. L'immobile si inserisce in un contesto urbano caratterizzato da edifici a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, con la presenza di numerose attività economiche, tra cui esercizi commerciali, uffici e servizi pubblici.

Via Nazionale costituisce una delle principali arterie stradali della zona, garantendo collegamenti diretti tra il centro di Angri e i comuni limitrofi, come Scafati e Sant'Antonio Abate. La posizione strategica dell'immobile offre una buona accessibilità sia per il traffico locale che per quello di attraversamento, anche grazie alla vicinanza al casello autostradale dell'A3 Napoli-Salerno, che permette rapidi spostamenti verso Napoli, Salerno e altre località dell'Agro Nocerino-Sarnese.

L'area è servita da diverse linee di trasporto pubblico, che favoriscono il collegamento con i principali centri della regione. Nelle immediate vicinanze si trovano attività commerciali, istituti scolastici e servizi di interesse pubblico. La disponibilità di parcheggi pubblici risulta limitata, rendendo gli spazi pertinenziali agli edifici residenziali particolarmente funzionali per i residenti e per gli utenti delle attività circostanti.

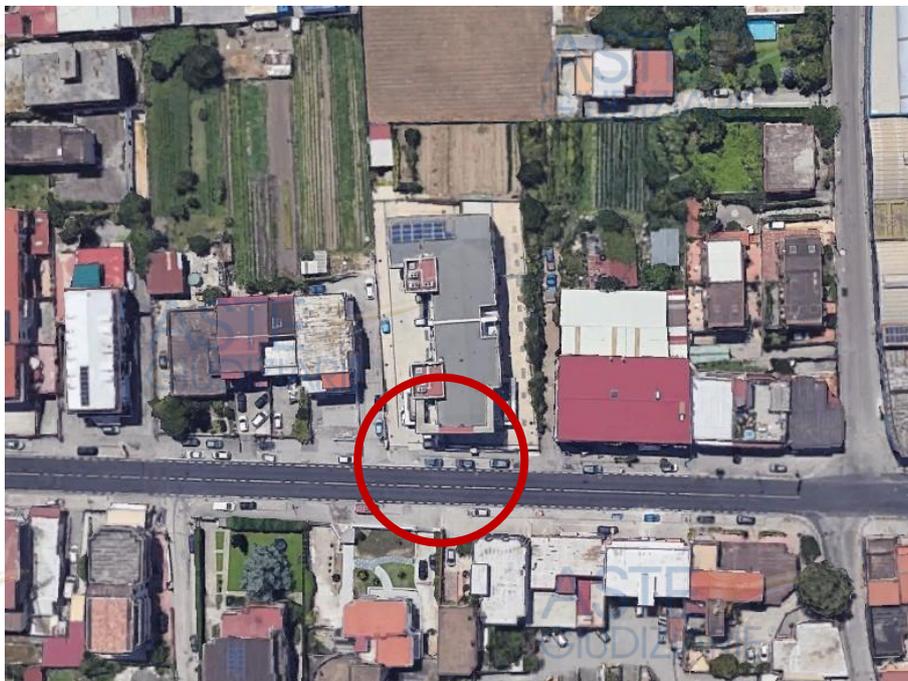
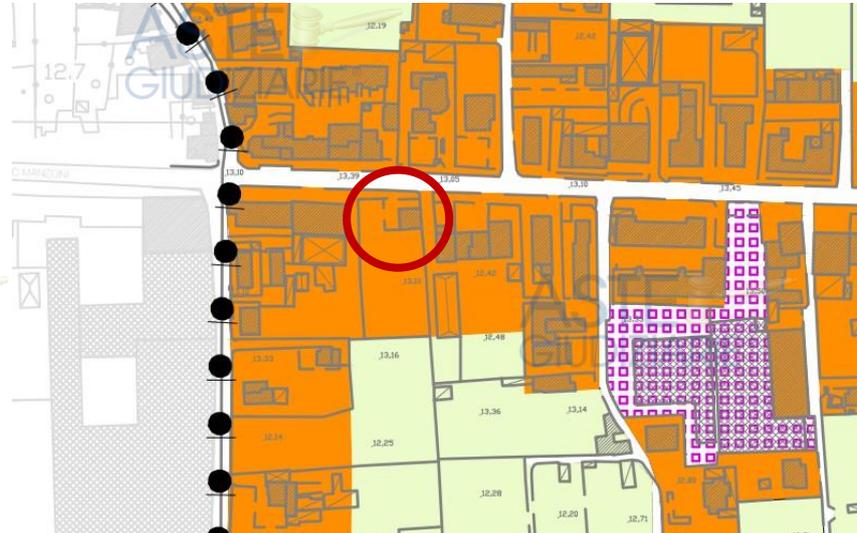


Figura 1- Cattura - Google Maps

Dal punto di vista urbanistico, i beni in oggetto ricadono all'interno della "Zona B1 – Ambito urbano consolidato saturo ad alta densità (art. 16)" del PUC del Comune di Angri:



ZONA B1: AMBITO URBANO CONSOLIDATO SATURO AD ALTA DENSITA'

Figura 2- Cattura PUC - Angri



Figura 3- Inquadramento catastale con ortofoto – Geoportale Provincia di Salerno

2.2 Descrizione dell'immobile

2.2.1 CORTILE ASFALTATO

L'immobile oggetto di stima è un'area scoperta pavimentata ubicata nell'area cortilizia di una palazzina di recente costruzione e articolata su quattro piani fuori terra oltre un piano entro terra destinato ad autorimessa. **La superficie è di 45 mq.**

L'area scoperta in esame non è delimitata e liberamente accessibile dalla Via Nazionale.

L'area scoperta si presenta in ottimo stato e presenta un pavimento in cemento con griglie di raccolta acqua ed areazione dei locali interrati. Essa è situata in una zona antistante un locale commerciale.



3 RISPOSTA AI QUESITI

3.1 Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

3.1.1 Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'actio quanti minoris (Cass. 4/11/05 n. 21384).

3.1.2 Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

3.2 Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinnanzi detto, risulta necessaria un'adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
 - Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

3.2.1 Procedimento di stima per comparazione diretta

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente

sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un'applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili, o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

3.2.2 Procedimento di stima per comparazione indiretta

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente

così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

3.3 Consistenza e superficie commerciale vendibile

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: DPR 138/1998 (criteri catastali) – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

È il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Il tutto come dettagliato come segue:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

3.4 Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

4 PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO

4.1 Indagini di mercato

Al fine di individuare il valore di stima di tali beni si è proceduto, secondo quanto disposto dal metodo comparativo, ad indagini di mercato tra Agenzie Immobiliari al fine di individuare prezzi di compravendita applicati su immobili di tipologia simile a quella oggetto di valutazione.

Il bene oggetto di stima è di categoria catastale F/1 e pertanto non trova beni di confronto simili sul mercato con il quale fare un confronto diretto. Per la valutazione dell'immobile si opta allora per ricercare il suo valore di mercato per il suo potenziale uso come area di parcheggio.

- La Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non fornisce valori specifici per posti auto scoperti, ma solo per immobili a destinazione commerciale o residenziale.
- Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Borsino Immobiliare, che propone valori di riferimento per i posti auto scoperti, riscontrando i seguenti risultati nella:

ZONA LUNGO LA SS18, A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXII, A NORD DI VIA DEI GOTI, V.SEMETELLE, C.SO D.ALIGHIERI E V.S.LUCIA

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 387	Euro 468	Euro 549

- Per quanto riguarda le indagini di beni simili, nelle immediate vicinanze del bene da valutare non sono stati reperiti annunci di vendita, l'unico bene più simile è stato ritrovato allargando il raggio di ricerca ai comuni limitrofi:

BENE DI CONFRONTO		
	SUPERIFICIE	13 mq
	COMUNE	Scafati
	INDIRIZZO	Via Angelo Pagano
	ZONA OMI	
	PREZZO	10.000,00 €
	STATO	Grezzo
	MANUTENTIVO	
	PREZZO AL MQ	769 €/mq

Nel contesto urbano in cui si trova l'area oggetto di valutazione, la disponibilità di beni simili risulta estremamente limitata, rendendo difficile un confronto diretto con altre proprietà analoghe. La zona è caratterizzata da un'elevata richiesta di aree destinate a parcheggio, data la presenza di numerosi locali commerciali e edifici residenziali che necessitano di spazi di sosta per residenti, lavoratori e clienti. La scarsità di offerta di aree scoperte pertinenti in questo contesto accresce il valore del bene, conferendogli un carattere di rarità.

Pertanto, al fine di determinare il valore del bene, si è optato per valutarlo come pertinenza di un'unità commerciale. La stima sarà effettuata attraverso l'uso di coefficienti di omogeneizzazione, utili a determinare la superficie commerciale dell'area, permettendo così un confronto più accurato con i valori di mercato disponibili.

- In questo caso, si è ricavato il prezzo indicato dall'Agenzia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - 1° semestre 2024 per la zona:

D2/Periferica/ZONA A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII E A NORD DI AUTOSTRADA NAPOLI - SALERNO

Provincia: SALERNO
 Comune: ANGRÌ
 Fascia/zona: Periferica/ZONA A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII E A NORD DI AUTOSTRADA NAPOLI - SALERNO
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	880	1300	L	5,7	7,8	L

- Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Borsino Immobiliare, che propone valori di riferimento per i posti auto scoperti, riscontrando i seguenti risultati nella:

ZONA LUNGO LA SS18, A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXII, A NORD DI VIA DEI GOTI, V.SEMETELLE, C.SO D.ALIGHIERI E V.S.LUCIA

Negozi

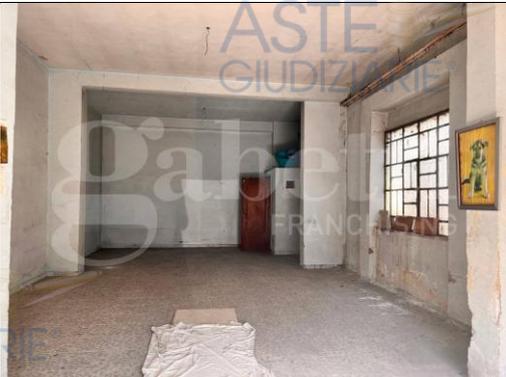
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 790	Valore medio Euro 1.055	Valore massimo Euro 1.320
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

- Per un maggiore riscontro, è stato osservato l'andamento del mercato immobiliare attraverso gli annunci di vendita di beni simili presenti nel Comune di Angri:

BENE DI CONFRONTO (A)		
	SUPERIFICIE	47 mq
	COMUNE	Angri
	INDIRIZZO	Via Ponte Aiello
	ZONA OMI	C1/Semicentro
	PREZZO	55.000,00 €
	STATO MANUTENTIVO	Buone condizioni
	PREZZO AL MQ	1.170 €/mq

BENE DI CONFRONTO (B)		
	SUPERIFICIE	50 mq
	COMUNE	Angri
	INDIRIZZO	Via Incoronati
	ZONA OMI	B2/Centrale
	PREZZO	100.000,00 €
	STATO MANUTENTIVO	Ristrutturato
	PREZZO AL MQ	2.000 €/mq

BENE DI CONFRONTO (C)		
	SUPERIFICIE	133 mq
	COMUNE	Angri
	INDIRIZZO	Via Semetelle
	ZONA OMI	B2/Centrale
	PREZZO	130.000,00 €
	STATO MANUTENTIVO	Da ristrutturare
	PREZZO AL MQ	977 €/mq

Per poter utilizzare i valori di mercato al metro quadro degli immobili in vendita nella zona di Angri risulta necessario omogenizzare le caratteristiche di questi con il bene oggetto di stima, e tale procedimento prevede l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi, tali da rendere gli immobili il più simili possibile e quindi comparabili. Questi coefficienti variano in base alla tipologia di immobile e possono sia aumentare il valore, nel caso vi siano punti di merito in grado di rendere la casa più appetibile per un possibile acquirente, ma anche diminuirlo allorché vi siano aspetti in grado di influire negativamente nella sua valutazione complessiva, e quindi sul suo prezzo di mercato.

I principali coefficienti correttivi per immobili ad uso abitativo si basano su queste caratteristiche di diversificazione:

- Ubicazione;
- Accessibilità;
- Stato di conservazione;
- Estensione;
- Dotazione impiantistica;

Confronto con il BENE 1

Ubicazione	Access.	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
1,10	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1.053,00

Confronto con il BENE 1

Ubicazione	Access.	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
1,15	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	0,88	1.760,00

Confronto con il BENE 1

Ubicazione	Access.	Stato di conservazione	Estensione	Dotazione imp.	Libera contrattazione	Coeff. di deprezzamento	€/mq
1,15	1,00	0,90	0,90	0,85	0,90	0,80	781,00

In base alle indagini effettuate, tenuto conto dello stato manutentivo del bene, della sua ubicazione, di tutti i servizi presenti nelle immediate vicinanze, si sono ricavati i presenti valori di stima;

Indagine di mercato		
Provenienza dati	Valori min. [€/mq]	Valori max. [€/mq]
OMI	€ 880,00	€ 1.300,00
BORSINO IMM.	€ 790,00	€ 1.320,00
Media valori	€ 781,00	€ 1.760,00
Media valori beni di confronto	€ 1.100,00	

4.2 Calcolo valore di stima dei beni immobili

Secondo quanto indicato nella descrizione degli immobili svolta ai capitoli precedente ed in base a tutte le considerazioni precedentemente effettuate, si procede al calcolo del valore di stima come di seguito riportato:

Area scoperta pavimentata come pertinenza del locale commerciale:

Per la determinazione della superficie commerciale si seguono le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate attraverso il Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI, che si riporta di seguito:

4.1 NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano di seguito alcuni dei criteri per il computo della superficie commerciale

- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);



Alla luce delle indicazioni, si procede a determinare la superficie commerciale dell'area esterna, computandola al 20%.

SUPERFICIE COMMERCIALE = $45,00 \times 0,20 = \mathbf{9,00 \text{ mq}}$

Per quanto riguarda il valore al metro quadro, si ritiene più opportuno computare a **1.100,00 €/mq** in considerazione del fatto che l'area esterna è in ottime condizioni manutentive ma non presenta recinzioni o delimitazioni che ne impediscano l'accesso e la sosta a veicoli estranei all'attività commerciale.

VALORE DI MERCATO = $9,00 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 9.900,00}$

Pertanto, il valore complessivo stimato attraverso il metodo sintetico comparativo risulta essere pari ad Euro 10.000,00.

2. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T. Ing. Mario Cascone, in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ritiene che il più probabile valore di mercato, del bene stimato, pari a quello che si desume dai valori anzi determinati per un totale complessivo di € **10.000,00**.

La presente relazione si compone di 20 (venti) pagine dattilo scritte e di n.3 (tre) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, 11/02/2025

Il CTU

Ing. Mario Cascone

3. ELENCO ALLEGATI

1. Decreto di nomina;
2. Estratto di mappa;
3. Visura storica catastale Foglio 5 p.lla 2338 sub 11.