

TRIBUNALE DI SALERNO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

R.G. n° 06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott.ssa ENZA FARACCHIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidatore Dott. LUCA SORRENTINO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Ing. Ivan Duilio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Ivan Duilio Via Apicella Serafina, 5 - 84134 Salerno (SA) Cell.: 320/0351204 - PEC: ivan.duilio@ordingsa.it



IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**

PROLOGO



In adempimento all'incarico di Esperto (CFR. ALL.1 - NOMINA), dal liquidatore Dott. Luca SORRENTINO previa autorizzazione del Ecc.^{mo} Giudice Delegato della Dott.ssa Enza FARACCHIO, iscritto nel registro delle liquidazioni controllate al LC RG. 06/2024



- Sig. ***Omissis***

il sottoscritto ing. Ivan Duilio, con domicilio professionale in Salerno (SA) alla via Apicella Serafina n°5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6545, riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**



Sommario:

PROLOGO.....	2
Premesse.....	4
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	5
Circa l'Inquadramento del bene nel tessuto urbano	5
Circa la descrizione del bene.....	6
Circa l'identificazione catastale del bene	9
Circa la proprietà del bene	11
Circa la provenienza del bene:.....	11
Circa lo stato di possesso del bene:.....	11
Circa il valore venale del bene	12
Criterio di stima	12
Determinazione del fattore correttivo	14
Determinazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.....	15
Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.....	15
Conclusioni.....	16





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
P.IVA 05327080650
Indirizzo Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA
TEL +39 3200351204
MAIL IVAN.DUILIO@GMAIL.COM



Premesse

In data 28/02/2024 il liquidatore dott. Luca Sorrentino, Dottore Commercialista & Revisore Legale dei Conti iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Salerno effettuava accesso sull'immobile identificato al NCEU di Salerno al foglio 61, p.lla 156, sub 7 oggetto della procedura nr. 6/2024 nel registro delle Liquidazioni Controllate.

Che contestualmente, ritenuta la documentazione agli atti richiedeva all'illustrissimo Giudicante l'opportunità di nominare un tecnico per la valutazione dell'immobile oggetto di stima.

In data 02/03/2024 l'illustrissimo Giudice dott.sa Enza FARACCHIO, autorizzava il Liquidatore alla nomina di uno stimatore.

In data 04/03/2024 richiedeva allo scrivente la disponibilità ad accettare l'incarico di stima;

In data 05/03/2024 il Liquidatore richiedeva la ratifica della nomina;

In data 08/03/2024 l'illustre Giudicante provvedeva alla ratifica della nomina

In data 13/03/2024, il sottoscritto ing. Ivan Duilio effettuava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura estimativa;

Per determinare il valore venale del bene lo scrivente, nello svolgimento dell'incarico affidatogli, , interrogava:

- gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;

ed otteneva la seguente documentazione:

- Aggiornate visure catastali del bene oggetto della procedura e di quelli vicini, nonché le loro planimetrie, come autorizzato in data 18/04/2024;





IVAN DULIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DULIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DULIO@GMAIL.COM**

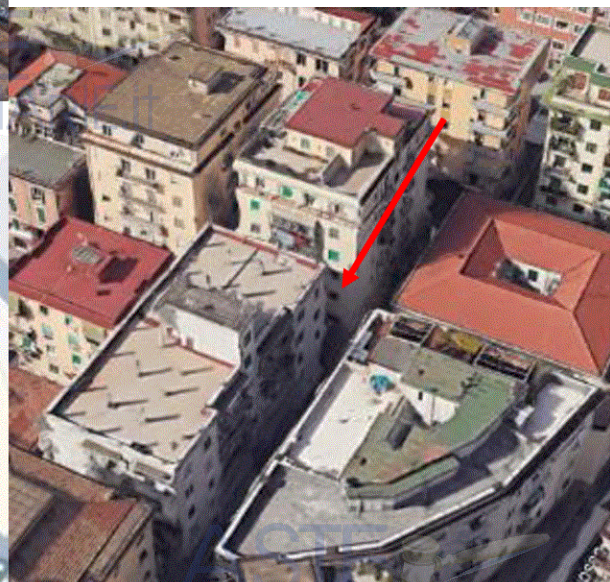
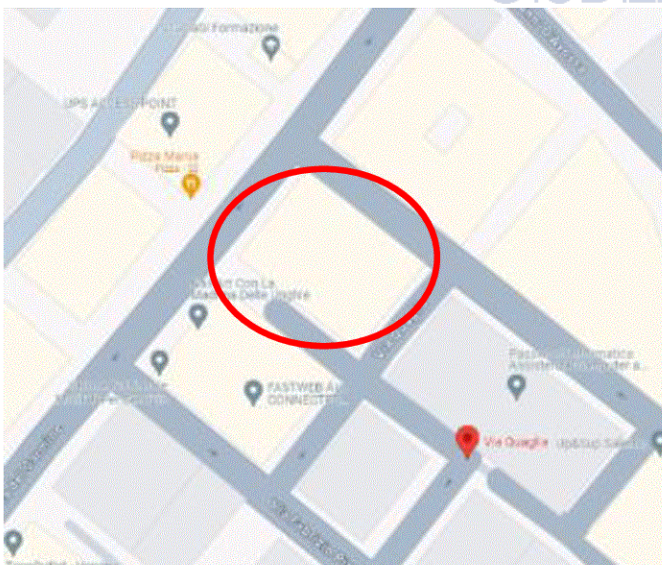


SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Circa l'Inquadramento del bene nel tessuto urbano

L'immobile oggetto della presente è un locale terraneo di un più grande fabbricato sito in Salerno alla via Gerardo Quaglia. Detto fabbricato per l'orografia su cui sorge si sviluppa per 7 livelli oltre il piano terra su via Carmine mentre su via Quaglia presenta un ulteriore livello dove è collocato il bene oggetto di stima.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature perimetrali in muratura portante e struttura intelaiata internamente. La copertura risulta piana.





IVAN DULIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DULIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DULIO@GMAIL.COM**

Circa la descrizione del bene

Trattasi di un locale che, alla data delle operazioni peritali, veniva utilizzato come laboratorio di pasticceria.

All'immobile si accede a sud-est attraverso un accesso posto su Via Gerardo Quaglia e contraddistinto da civico 27 e a sud-ovest da ulteriori 3 accessi identificati in planimetria catastale come "Spazio Condominiale".

La superficie lorda risulta pari a metri quadrati 77 e ha un'altezza utile di metri 2,70.

L'immobile si compone di un unico ambiente adibito a laboratorio di superficie calpestabile pari a circa metri quadrati 64, è inoltre presente un antibagno di circa metri quadrati 1,50 e un bagno di circa metri quadrati 1,20.

Detto locale confina a nord con proprietà terza, ad ovest con traversa condominiale privata a sud con Via Quaglia, ad est con proprietà terza inglobata nell'immobile a seguito dell'abbattimento del tramezzo di divisione.



Accesso su Via Quaglia

Accessi su spazio condominiale

L'immobile inglobato nell'immobile oggetto della presente è identificato catastalmente con subalterno 8 e risulta di

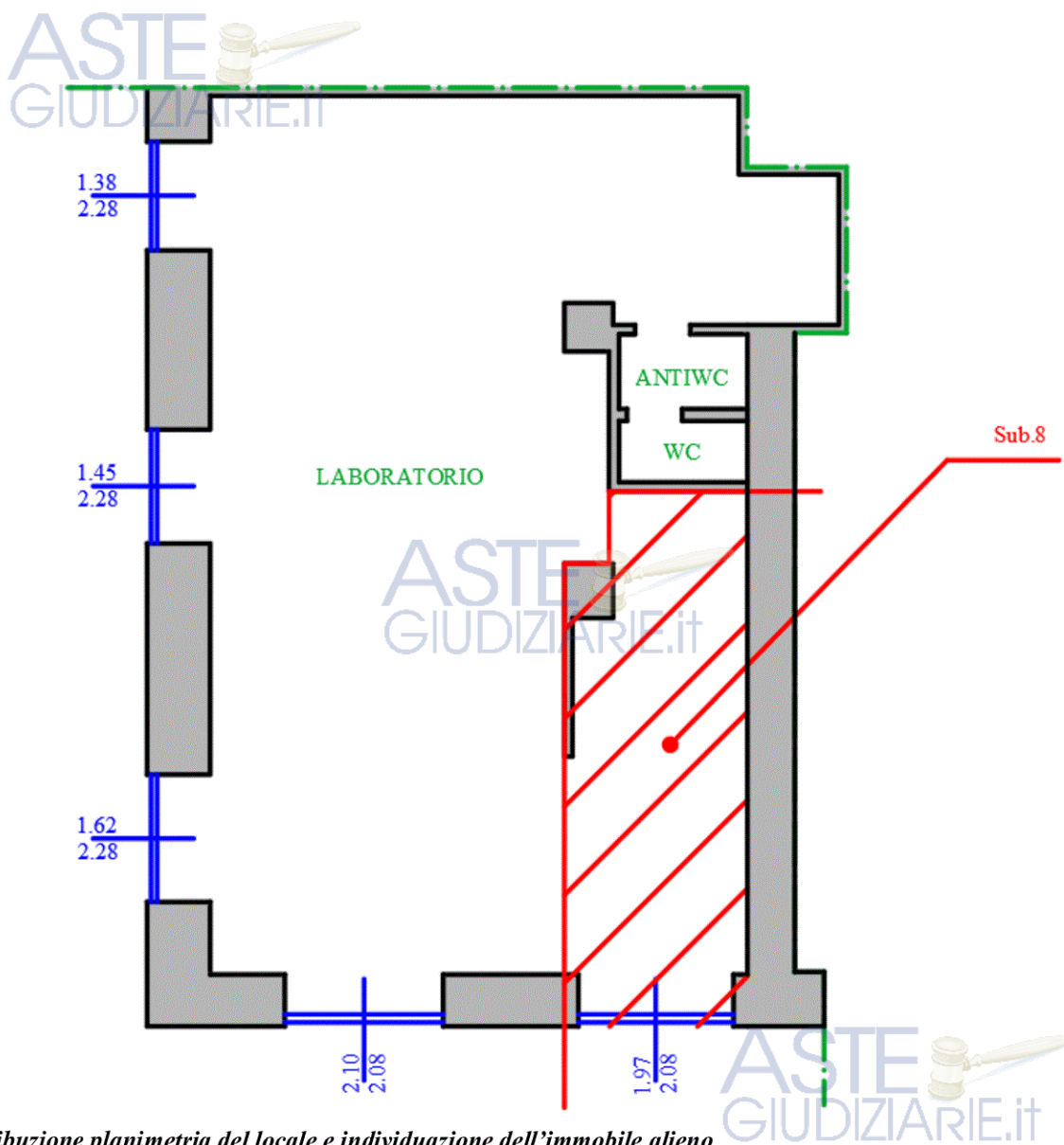


IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**

superficie catastale pari a metri quadrati 15.

Lo stato complessivo dell'immobile è buono e la più precisa rappresentazione dei luoghi è riportata nell'elaborato grafico (CFR. ALL.4 ELABORATI GRAFICI) e fotografico (CFR. ALL.3 REPORT FOTOGRAFICO) a cui di seguito si fa breve cenno:



Distribuzione planimetria del locale e individuazione dell'immobile alieno





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**



Foto locale da accesso via Quaglia



Foto locale verso accesso via Quaglia



Immobile sub. 8 inglobato nell'attività con l'abbattimento del tramezzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
P.IVA 05327080650
Indirizzo Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA
TEL +39 3200351204
MAIL IVAN.DUILIO@GMAIL.COM



Circa l'identificazione catastale del bene

Dall'analisi dei documenti reperita presso i competenti Uffici del Catasto risulta (CFR. ALL.5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE) che l'immobile oggetto della presente è accatastato come di seguito:

Comune:	Salerno					Cod.	H703	
Indirizzo	Gerardo Quaglia, 27					Piano	T	
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	
61	156	7	C/2	5	61 mq	76 mq	419,00 €	

Ovvero trattasi di un locale deposito con superficie catastale pari a metri quadrati 76.

Al fine di identificare compiutamente il bene lo scrivente ha proceduto, previa autorizzazione dell'Illustrissimo Giudicante, a estrarre dai competenti uffici del Catasto le planimetrie degli immobili adiacenti e le copie degli atti di compravendita da cui è possibile dedurre che la planimetria in atti del catasto rappresenta la reale consistenza dell'immobile oggetto della presente.

Dalla disamina dei dati raccolti dall'Agenda del Territorio (CFR. ALL.6 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA) che l'immobile oggetto della presente le seguenti trascrizioni:

- 1. TRASCRIZIONE del 29/01/1992 - Registro Particolare 4556 Registro Generale 4897 Pubblico ufficiale MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 27918 del 30/12/1991 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA*
1. Annotazione n. 3605 del 03/08/2005 (INEFFICACIA PARZIALE)
- 2. TRASCRIZIONE del 31/01/1994 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 2611 Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTT. TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1993 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO*
1. Annotazione n. 249 del 12/02/1996 (CANCELLAZIONE)





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL IVAN.DUILIO@GMAIL.COM

3. *TRASCRIZIONE del 31/01/1994 - Registro Particolare 2125 Registro Generale 2612 Pubblico ufficiale GIUDICE ISTRUTT. TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1993 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO*
 1. Annotazione n. 4639 del 07/11/2018 (CANCELLAZIONE)
4. *TRASCRIZIONE del 30/03/1995 - Registro Particolare 7339 Registro Generale 9268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 08/03/1995 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE*
 1. Annotazione n. 1309 del 10/04/2017 (CANCELLAZIONE)
5. *ISCRIZIONE del 18/03/2005 - Registro Particolare 2589 Registro Generale 13828 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 582 del 13/11/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA*
 1. Annotazione n. 4638 del 07/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. *ISCRIZIONE del 15/06/2005 - Registro Particolare 6020 Registro Generale 29573 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 12402/100 del 22/06/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602*
 1. Annotazione n. 4373 del 17/11/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. *TRASCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 21920 Registro Generale 27482 Pubblico ufficiale ESPOSITO MASSIMO Repertorio 1418/1004 del 08/06/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*
8. *ISCRIZIONE del 12/03/2021 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 9514 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 12870 del 18/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
9. *ISCRIZIONE del 13/03/2023 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 10752 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3207/2022 del 21/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
10. *TRASCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 7358 Registro Generale 8904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 21/2024 del 14/02/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA*



IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
P.IVA 05327080650
Indirizzo Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA
TEL +39 3200351204
MAIL IVAN.DUILIO@GMAIL.COM

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle visure e delle ispezioni.



Circa la proprietà del bene

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo risultano per tutti i seguenti proprietari:



	Intestatario	Cod. Fiscale	Quota
1	*Omissis* nato a SALERNO il *****	OMISSIS	1/1

Circa la provenienza del bene:

L'attuale proprietario acquisisce la nuda proprietà del bene in virtù dei seguenti atti:

- *Atto di compravendita di nuda proprietà di porzione di fabbricato, notaio ***** redatto in data 08/06/2009 e registrato ad Agropoli il 15/06/09 al**** e trascritto a Salerno il 16/06/2009 ai nn. *****
- *Atto Notaio di donazione Notaio Malinconico di Battipaglia del 30/12/1991 rep. **** registrato ad Eboli il 20/01/1992 al n **** e trascritto a Salerno il 29/01/1992 ai n. ******



E la successiva piena proprietà a seguito di:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/06/2013 Pubblico ufficiale *** Sede SALERNO (SA) - UU
Sede SALERNO (SA) Registrazione registrato in data 26/06/2013 - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO
Voltura n. **** - Pratica n. ***** in atti dal 23/09/2020

Circa lo stato di possesso del bene:

Alla data delle operazioni peritali, il bene risultava condotto dal sig. *****





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**



Circa il valore venale del bene

Criteria di stima

Per la determinazione del valore dei beni su cui è presente un'istanza di condono lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare il criterio di stima il sintetico-comparativo, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre dell'anno 2022, dal sito borsino immobiliare e da riviste specializzate.

Tali valori sono stati di seguito mediati al fine di determinare il valore unitario del bene in condizioni ordinarie.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari ad uso residenziale.

Le quotazioni estratte dal sito "Borsino immobiliare" riferiscono per il bene oggetto di stima un valore medio unitario di 616,00 € per metroquadrato come da tabella allegata:

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 436	<i>Euro</i> 616	<i>Euro</i> 796

Quotazioni Dati sito "Borsino immobiliare"

Le quotazioni estratte dalla rivista "MetroQuadro" riferiscono per il bene oggetto di stima un valore medio unitario di 1.200,00 € per metroquadrato come da tabella allegata:





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**

USCATAZIONE DELL'IMMOBILE	ABITAZIONI CIVILI		ABITAZIONI TIPO ECONOMICO		ABITAZIONI SIGNORILI		BOX		MAGAZZINI DEPOSITI		NEGOZI		UFFICIO	
	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione	€/mq Vendita	€/mq Locazione
VIA ALBERTO	-	-	1900	6	-	-	-	-	-	-	1700	6	-	-
VIA ARILLONE GIUSEPPE	2600	6,5	-	-	-	-	-	-	1000	8	1500	9	-	-
VIA ANTASANO NICOLA	2600	7	-	-	-	-	2200	9	1200	9	2000	10	-	-
PIAZZETTA BOLDIGNINI MONSIGNOR	3000	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA DEL CARVINE	2900	7	2600	6	3100	8	2400	8	-	-	5400	30	2500	7
VIA CATERINA EUGENIO	2600	7	-	-	2800	-	2000	8	1300	7	2500	12	2000	8
PIAZZA CERETTI CARLO	2650	7	-	-	-	-	2200	9	900	5	1500	10	-	-
VIA CHELDTTI DANTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA CONTI OSVALDO	-	-	1900	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LARGO D'AROSSA COLONNELLO MICHELE	-	-	1700	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA D'AROSSA GIOVANNI	2400	7	2100	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA DE ANGELIS MICHELE	2400	7	2000	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA DE FENZA GIACOMO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRIFURCA DE FENZA GIOVANNI GIROCIANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA DE GRANITA PIROLO	2700	7	-	-	3000	-	-	-	1800	9	2300	14	2000	7
VIA DE MARTINO RENATO	2700	7	2300	6	-	-	2300	7	1300	8	2000	12	2500	8
VIA FERRO GIUSEPPE	2700	6,5	-	-	-	-	-	-	1500	6	2000	11	-	-
VIA FERRO MARIO	2800	6	2100	6	-	-	-	-	1200	5	-	-	2300	7
VIA FUNDICIANO MATTEO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA GIRO NICOLA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA GIUGLIEMMI ACHILLE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA ISSAPICA MATTEO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIA LA FRANCESCA FRANCESCO	2500	7	2300	-	2700	-	2000	9	1200	6	2000	12	2400	7
VIA LONGORARDI CESARE	-	-	-	-	-	-	-	-	1300	5	-	-	-	-
TRIFURCA MAURINO MATTEO FRANCESCO	-	-	-	-	-	-	-	-	1300	5	-	-	-	-

Quotazioni Rivista Metroquadrato

Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente ha determinato il Valore medio unitario in condizioni ordinarie in € 908,00 come da espressione che segue:

$$\text{Valore}_{\text{unitario}} = (\text{Valore}_{\text{BorsinoImmobiliare}} + \text{Valore}_{\text{MetroQuadro}}) / 2$$

$$908,00 \text{ €/mq} = (616,00 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq}) / 2$$

Per quanto riguarda i dati forniti dall'Osservatorio Mobiliare (O.M.I.) non si riscontrano i prezzi per la tipologia di bene afferente l'immobile oggetto della presente ma solo per negozi e box pertanto si è ritenuto di poter escludere detti valori.





IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT
P.IVA 05327080650
Indirizzo Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA
TEL +39 3200351204
MAIL IVAN.DUILIO@GMAIL.COM

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: SALERNO
Fascia/zona: Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA - V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZALONE - V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE
Codice zona: B12
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	
Negozi	Normale	2150	3100	L	11,3	16,5	L

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: SALERNO
Comune: SALERNO
Fascia/zona: Centrale/FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA - V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZALONE - V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE
Codice zona: B12
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	1900	2600	L	5,6	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1550	2250	L	4,8	7,1	L
Autofimesse	Normale	1250	1700	L	3,9	5,6	L
Box	Normale	1500	2500	L	4,9	7,3	L

Determinazione del fattore correttivo

Circa lo scostamento dal valor medio lo scrivente, vista la vicinanza alla centralissima via Carmine, visti gli innumerevoli accessi e la conseguente possibilità di frazionamento degli immobili, anche eventualmente per trasformali in box auto vista la penuria di parcheggio dell'area, ritiene, per la caratterizzazione del valore unitario del bene, incrementare del 10% il prezzo unitario medio.



IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**



Determinazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile

Per il ripristino del locale allo stato legittimo lo scrivente ritiene necessario procedere alla realizzazione dell'originario tramezzo divisorio che separava l'immobile oggetto della presente con l'adiacente immobile univocamente identificato al catasto con subalterno 8. Tale importo è quantificato dallo scrivente in circa 3.500,00 €.



Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

Alla luce di quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente è pari a € 75.859,20

(leggasi euro settantacinquemila ottocentocinquantanove/20) come da tabella allegata:

Superficie commerciale [mq]	Prezzo medio unitario [€/mq]	Coeff. di merito [-]	Spese di regolarizzazione [€]	TOTALE
76,00	908,00	1,15	3500,00	75 859,20 €







IVAN DUILIO
INGEGNERE CIVILE

PEC **IVAN.DUILIO@ORDINGSA.IT**
P.IVA **05327080650**
Indirizzo **Via Apicella Serafina, 5 - 84134 SA**
TEL **+39 3200351204**
MAIL **IVAN.DUILIO@GMAIL.COM**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

L'Esperto Ing. Ivan Duilio, ad evasione dell'incarico conferito ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato di un locale deposito di proprietà del sig. *Omissis* identificato catastalmente al Comune di Salerno foglio 61 part. 156 sub. 7

Detto locale è sito al piano terra di via Quaglia e presenta 4 accessi, uno al civico 27 e tre su traversa definita catastalmente come "spazio Condominiale"

La superficie lorda è pari a 76 mq e risulta composta da un unico vano oltre bagno e antibagno.

Alla data delle operazioni peritali si presentava in discreto stato conservativo e adibito a laboratorio di pasticceria. Risulta inoltre demolito il tramezzo di separazione con l'immobile adiacente contraddistinto da subalterno 8 e con accesso autonomo da civico 29 al fine di realizzare un unico ambiente.

Il valore determinato dall'esperto con il criterio sintetico-comparativo per punti di merito è stato quantificato in € 75.859,20 (*leggasi euro settantacinquemila ottocentocinquantanove/20*) comprensivo degli oneri necessari al ripristino del tramezzo demolito.

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nella speranza di essere stato di valido ausilio alla Giustizia resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 05/05/2024

L'Esperto

Dott. Ing. Ivan Duilio



ASTE
GIUDIZIARIE.it