

Claudio Altiero
01.04.2025
11:21:10
GMT+02:00

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura: LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 14/2023 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. AMLETO PISAPIA

OGGETTO:

Perizia di stima degli immobili siti in Siano(SA) alla Piazza Cortemeola piano S1 e alla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c. P. 3

CTU:

Claudio ALTIERO nato a Torre del Greco il 24.04.1980 con recapito professionale in Torre del Greco (NA) alla Via Roma n.73, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 6543

LIQUIDATORE:

Avv. Edoardo De Simone con studio in Pompei (NA) alla via San Giovanni Battista de la Salle n. 16



Tecnico incaricato:

geom. Claudio Altiero con domicilio alla via Roma n. 73 – Torre del Greco (NA)

tel. 081.8492645 – cell. 3472919971 - pec: claudioaltiero@geopec.it

1. PREMESSA

Nell'esaminare la documentazione depositata a corredo del ricorso per la liquidazione controllata, si accertava che per alcuni dei cespiti immobiliari rientranti nel piano di liquidazione non era presente la perizia di stima.

In data 01.06.2024, il giudice delegato dell'esecuzione DOTT. AMLETO PISAPIA nominava il sottoscritto, geom. Claudio Altiero, esperto per la stima dei suddetti immobili oggetto di liquidazione in particolare su:

IMMOBILE 1)

Immobile di cui piena ed esclusiva proprietà del [REDACTED] in regime di comunione dei beni:

- **Locale garage** sito in Siano(SA) alla Piazza Cortemeola piano S1, distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 1700, sub 48, Cat. C/6, Cl. 8, Consistenza 29 mq., Superficie Catastale Totale 32 mq., Rendita 29,95.

INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni
---	------------	------------	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1700	48			C/6	8	29 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 29,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA CORTEMEOLA Piano S1										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										
		Mod.58										

IMMOBILE 2)

Immobile di cui piena ed esclusiva proprietà della quota pari di 1/3 ciascuno dei [REDACTED] nato a [REDACTED]

- **Lastrico solare** sito in Siano (SA) alla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c., piano terzo, distinto al N.C.E.U al foglio 8, particella 2381, sub 8, Cat. F/5, Consistenza 109 mq.

INTESTATI

1	BOTTA Antonio nato a SIANO (SA) il 10/01/1968	BTTNTN68A101720X*	(1) Proprieta' 1/3
2	BOTTA Carmine nato a NOCERA INFERIORE (SA) il 20/04/1974	BTTTCMN74D20F912Z*	(1) Proprieta' 1/3
3	BOTTA Luigi nato a SIANO (SA) il 23/07/1965	BTTTLGU65L231720K*	(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 10/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	2381	8			F/5		109 m ²			(ALTRE) del 09/05/2018 Pratica n. SA0105365 in atti dal 10/05/2018 COSTITUZIONE LASTRICO SOLARE (n. 3455.1/2018)
Indirizzo		VIA BOTTA ALFONSO E GAETANO n. SNC Piano 3										
Notifica		Partita										
		Mod.58										

2. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Geom. Claudio ALTIERO, con studio tecnico in Torre del Greco alla Via Roma n. 73, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 6543, in ottemperanza all'incarico ricevuto, nei successivi paragrafi esplicitato l'analisi e le relative stime degli immobili in oggetto, in seguito al sopralluogo tenutosi in data 12.07.2024.

3. PROVENIENZA E LEGITTIMITA' URBANISTICA

1) Il Locale garage sito in Siano (SA) alla Piazza Cortemeola piano S1 è pervenuto al [REDACTED] con **Atto di compravendita del Notaio Granese Generoso del 20.06.2013 Repertorio 17290.**

L'intero stabile risulta edificato e successivamente variato con i seguenti ulteriori titoli:

- **permesso di costruire Registro Costruzioni n.22, prot.n.5248 del 16 luglio 2009;**
 - D.I.A. n.16676 del 14 dicembre 2010;
 - permesso di costruire Registro Costruzioni n.31, prot.n.5364 del 30 giugno 2011;
 - S.C.I.A. n.6516 del 30 maggio 2012;
 - permesso di costruire Registro Costruzioni n.49, prot.n.5248 del 2 ottobre 2012;
 - S.C.I.A. n.12505 del giorno 8 ottobre 2012;
- tutti rilasciati/depositati dal/al Comune di Siano.

In data 22 Aprile 2013, prot.n.5143 è stata presentata al Comune di Siano richiesta di agibilità relativa all'intero fabbricato e che, relativamente **ai piano interrato dei BOX, i VV.F. di Salerno hanno rilasciato parere favorevole per la prevenzione antincendio in data 3 luglio 2009.**

2) Il Lastrico solare sito in Siano(SA) alla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c., piano terzo è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] con **Denuncia di Successione n. 1384 Vol.88888, di Botta Gerardo, del 23.08.2017.**

L'immobile è stato realizzato in virtù di **Licenza di Costruire n.950/1071 rilasciata in data 14/12/1971 al [REDACTED]**. Il lastrico in oggetto non ha visto ulteriori titoli edili rilasciati.

4. SOPRALLUOGHI E CONDIZIONI DEGL'IMMOBILI

In occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 12 luglio 2024, ho effettuato un rilievo fotografico e planimetrico degli immobili di seguito descritti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) LOCALE GARAGE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISURA E PLANIMETRIA

agenzia entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Data: 28/08/2024 Ora: 12.14.45

Segue

Visura n.: T108126 Pag: 1

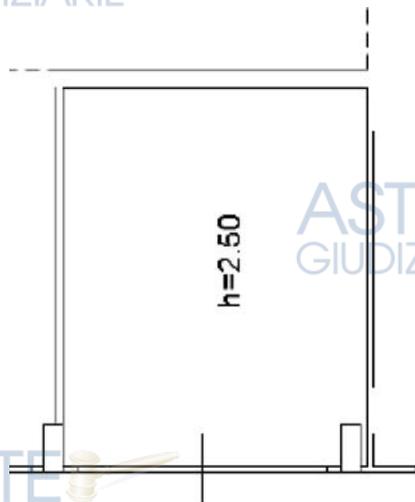
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati della richiesta	Comune di SIANO (Codice:I720)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 4 Particella: 1700 Sub.: 48
INTESTATO	
1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	1700	48			C/6	8	29 m ²	Totale: 32 m ²	Euro 29,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA CORTEMEOLA Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I720 - Foglio 4 - Particella 1700



Trattasi di un Locale garage di mq. 26 utili, al piano S1 di un fabbricato di nuova costruzione sito in Siano con accesso dalla Piazza Cortemeola. Il locale risulta essere raggiungibile utilizzando una rampa di accesso "comoda" posta sul fianco del fabbricato che porta al piano S1 dove vi sono anche altri garage. Attraverso l'ampio corridoio di manovra si accede al nostro garage che esternamente è identificato con il n. 45. Esso è costituito da un unico ambiente ed è confinante con il garage n. 44, con garage n. 46 e con area di manovra ed è distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 1700, sub 48, Piazza Cortemeola, piano S1, Cat. C/6, Cl. 8, Consistenza 29 mq., Superficie Catastale Totale 32 mq., Rendita 29,95;

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava libero e munito di serranda automatica elettrica, utenze elettriche

Immobili in Siano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attive, pavimentazione industriale.

La posizione del complesso immobiliare che ospita il garage è molto centrale.

2) LASTRICO SOLARE:

VISURA E PLANIMETRIA



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Data: 28/08/2024 Ora: 12.17.39

Segue

Visura n.: T109577

Pag. 1



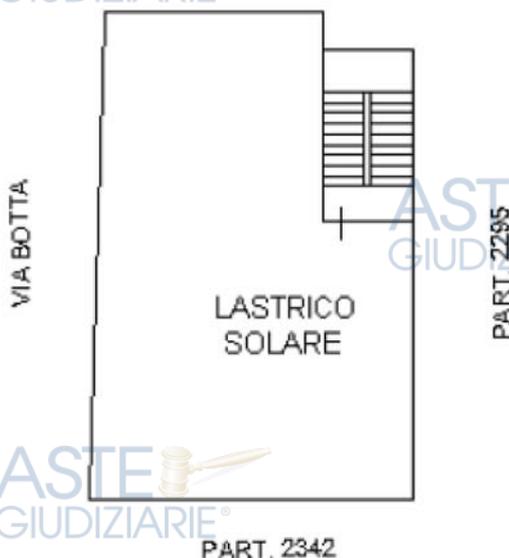
Dati della richiesta	Comune di SIANO (Codice:I720)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 8 Particella: 2381 Sub.: 8

INTESTATI		(1) Proprieta' 1/3
1		(1) Proprieta' 1/3
2		(1) Proprieta' 1/3
3		(1) Proprieta' 1/3

Unità immobiliare dal 10/05/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		8	2381	8			F/5		109 m ²			(ALTRE) del 09/05/2018 Pratica n. SA0105365 in atti dal 10/05/2018 COSTITUZIONE LASTRICO SOLARE (n. 3455.1/2018)
Indirizzo		VIA BOTTA ALFONSO E GAETANO n. SNC Piano 3										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I720 - Foglio 8 - Particella 2381



PIANO TERZO

Trattasi di un Lastrico solare sito al piano terzo ed ultimo di un fabbricato non di antica costruzione sito in Siano con accesso dalla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c., (sul posto civ. 140 angolo civico 138).

Attraverso la cassa scale condominiale, si arriva ad un torrino, da cui si accede al lastrico solare che è di circa 60 mq. oltre circa 20 mq. di solette esterne di copertura dei balconi sottostanti.



Immobili in Siano

A delimitare le solette perimetrali di copertura dei balconi sottostanti, troviamo, lungo il perimetro della sagoma esterna del fabbricato, un muretto basso ed in parte, lungo i confini verso gli altri fabbricati, troviamo anche una rete metallica in cattive condizioni di manutenzione a protezione del lastrico. La copertura non risulta pavimentata ma risulta ricoperta da un manto di guaina bituminosa che risulta essere in buono stato poichè manutentionato recentemente. E' identificato nel N.C.E.U al foglio 8, particella 2381, sub 8, Cat. F/5, Consistenza 109 mq.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava libero ed in buone condizioni di manutenzione, le alzate della scale per raggiungerlo non risultano comode a causa della loro altezza mentre la porta di accesso risulta essere di scarse dimensioni poichè il torrino non risulta essere molto alto.

La posizione del fabbricato è molto centrale ma la fetta di mercato che può trarne interesse è molto ridotta vista la sua scarsa utilità.

5. NORMA DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE UTILE

Facendo riferimento alla norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98 in merito alla computazione delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Secondo detto criterio, il lastrico solare subirà una riduzione di superficie del 25% passando da 80 mq a 20 mq.

6. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

METODO COMPARATIVO

a) Premessa metodologica

Analizzando il segmento di mercato a cui appartengono gl'immobili da stimare e le informazioni di mercato a disposizione, si procede utilizzando il metodo che meglio si adatta alla tipologia di beni ed alla limitata disponibilità di comparabili e cioè la comparazione di mercato di immobili nella stretta vicinanza attualmente in vendita.

b) Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato degli immobili ad oggetto, occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui essi attualmente si collocano.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli immobili urbani si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo.

Dall'indagine è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni una diminuzione dell'attività di compravendita in termini di numero di transizioni, con una contrazione in termini di quotazioni.

c) I criteri di stima adottati

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione degli immobili in oggetto è stata fondata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati appartenenti tutti alla stessa zona.

In particolare, è stata attuata una sequenza sistematica di aggiustamenti dei prezzi rilevati, in relazione alle specifiche differenze riscontrate tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quella degli immobili oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (espressi in termini percentuali e/o in termini di valore), con cui si misura la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, per cui l'aggiustamento finale è il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza delle caratteristiche.

Le principali fasi operative della stima sono state le seguenti:

- ✓ analisi del mercato e rilevazione di proposte di vendita recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili da valutare;
- ✓ rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche);
- ✓ scelta delle caratteristiche immobiliari da analizzare;
- ✓ stima dei prezzi;
- ✓ redazione delle tabelle di valutazione;
- ✓ sintesi valutative.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili, occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricadono gli immobili da valutare. In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ forma di mercato;

 ✓ livello del prezzo di mercato.



Individuato il segmento di mercato in cui si collocano gl'immobili, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Nella presente stima sono state analizzate caratteristiche sia quantitative che qualitative.

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed agenzie immobiliari del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato degl'immobili da valutare, unitamente all'individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3).

 **METODO ANALITICO**



Tale metodo individua il valore degl'immobili al mq in funzione della localizzazione, della superficie e dello stato di manutenzione degl'immobili.

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono gl'immobili. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. La superficie commerciale di un immobile si basa sulla misura reale della superficie principale e della superficie secondaria.

Al fine di comprendere quale sia il più giusto valore di mercato delle unità in oggetto, si è proceduto a rintracciare n. 3 immobili collocati nelle strette vicinanze in modo da poter derivare un valore medio di mercato quanto più veritiero possibile.

7. TIPOLOGIA DEI FABBRICATI E QUOTAZIONI OMI DELLE ZONE

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, entrambe gli immobili ricadono nella fascia C1 – semicentrale e si ottengono i seguenti valori di mercato:











ASTE
GIUDIZIARIE®

Anno 2024 - Semestre 1

Provincia:	SALERNO
Comune:	SIANO
Fascia/zona:	Semicentrale/VIE%20D`ANDR V.PESCE-S.M.DELLE%20GRAZ A.%20E%20G.%20BOTTA-OLIVITELLO-CASA%20LEO-G.GARIBALDI-G.MAZZINI-ZAMBRANO-TORELLO
Codice zona:	C1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale



SIANO zona OMI C1 semestre 2024/1 Via Alfonso e Gaetano Botta 106, Siano (SA)

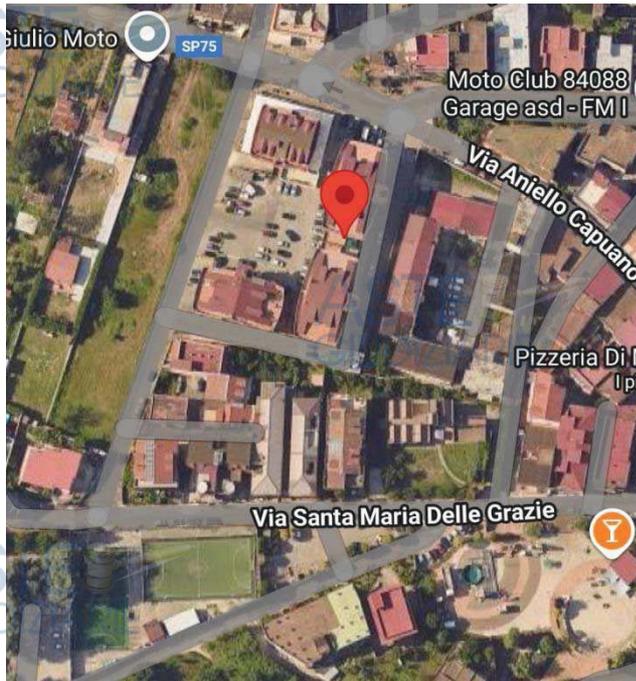
1) LOCALE GARAGE

L'immobile è posto in un fabbricato il cui accesso avviene dalla Piazza Cortemeola, ricadente in zona C1 (semicentrale) delle tabelle OMI.

L'edificio è costituito da un'ossatura di recente edificazione, trattasi di struttura con ossatura generale in Cemento Armato e rompenti separatori in blocchi cementizi, i solai sono piani e l'altezza media per interpiano di circa mt. 2,50.

L'edificio affaccia sulla Piazza Cortemeola, arteria principale di collegamento tra le periferie ed il centro urbano, molto trafficata, con la presenza di attività commerciali di genere di necessità. Un altro affaccio dello stabile è su un'area a gestione Comunale adibita a parcheggio pubblico, anch'essa frequentata da numerosi utenti. L'ingresso del fabbricato è concesso dalla stessa Piazza con un comodo cancello carrabile di ampie dimensioni.

In merito al locale garage le quotazioni sono le seguenti:



Box	
Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	395
Valore di mercato (€/mq) max	540
Superficie (L/N)	
Valori di locazione (€/mq mese) min	1,1
Valori di locazione (€/mq mese) max	1,5
Superficie (L/N)	L

Da detta tabella si è calcolato il valore medio che è pari ad euro $(395 + 540)/2 = 468$ euro al metro quadro.

Attenendoci alla tabella OMI, l'immobile ha un valore commerciale pari a 26 mq. x 468 euro = € 12168,00.

2) LASTRICO SOLARE

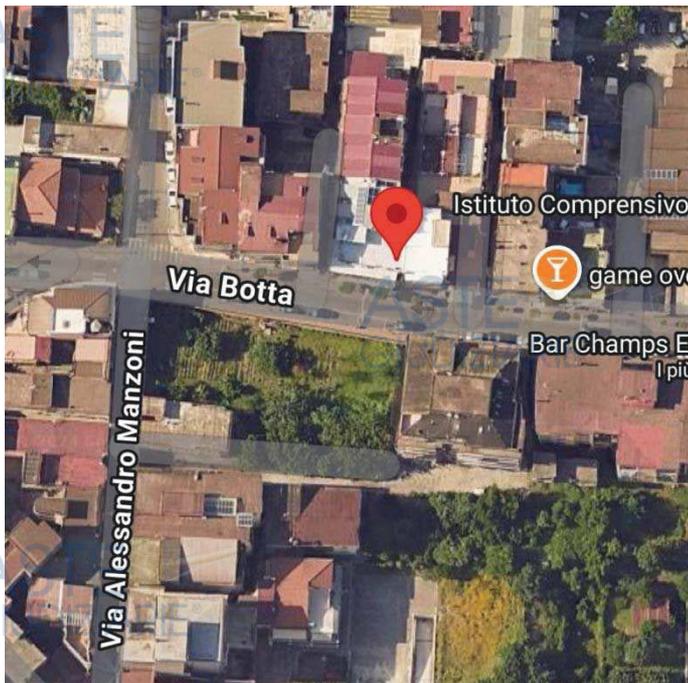
L'immobile è posto in un fabbricato il cui accesso avviene dalla Via Botta Alfonso e Gaetano s.n.c..ricadente in zona C1 (semicentrale).

L'edificio è costituito da un'ossatura in Cemento Armato, con tompani in blocchi cementizi e solai piani, con altezza media per interpiano di circa mt. 3,00. I collegamenti verticali tra i piani sono assicurati da un'unica cassa scala di accesso sempre in cemento armato. Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni. Anche la cassa scala si presenta in ordine ed in buono stato.

Il lastrico, per due lati, affaccia sulla Via Botta Alfonso e Gaetano, arteria principale di collegamento tra le periferie ed il centro urbano e con la presenza di attività commerciali di genere di necessità. Gli altri affacci risultano essere su un altro lastrico confinante e su di una parete del fabbricato limitrofo che limita la veduta. L'ingresso del fabbricato invece è concesso da una traversa di Via Botta Alfonso e Gaetano al civico 140 angolo civ. 138.

In merito al valore dei lastrici solari, non essendo disponibile una tabella di quotazione diretta per detta categoria, lo stesso si è calcolato utilizzando la tabella degli immobili residenziali che risulta essere la seguente:



Quotazioni per tipologia

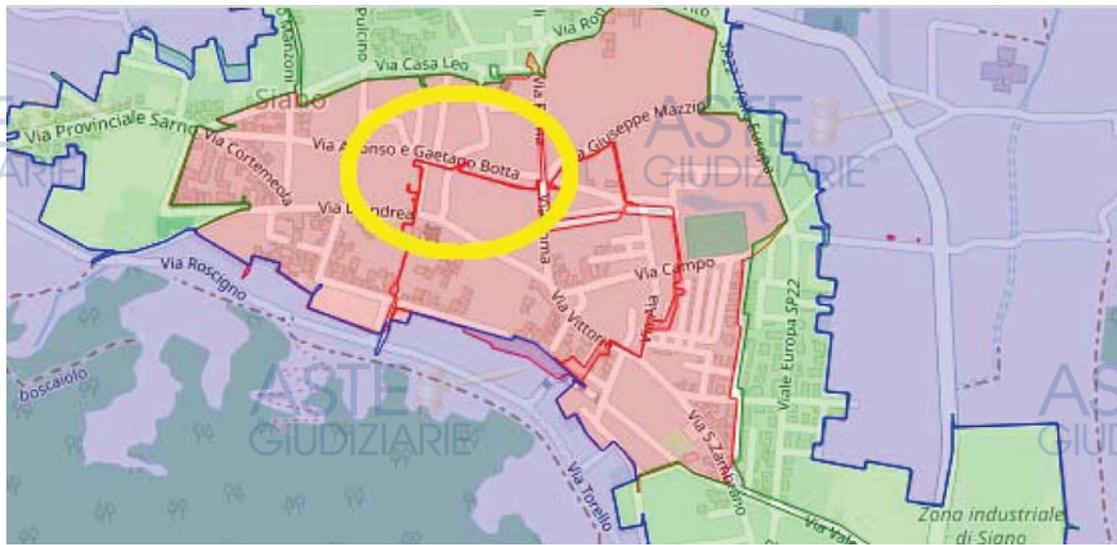
Abitazioni civili

Stato conservativo	Normale
Valore di mercato (€/mq) min	760
Valore di mercato (€/mq) max	1100
Superficie (L/N)	L
Valori di locazione (€/mq mese) min	1,6
Valori di locazione (€/mq mese) max	2,4
Superficie (L/N)	L

Da detta tabella si è calcolato il valore medio che è pari ad euro $(760 + 1100)/2 = 930$ euro al metro quadro.

Attenendoci alla tabella OMI, l'immobile ha un valore commerciale pari a 20 mq. x 930 euro = € 18600,00.

8. TIPOLOGIA DEI FABBRICATI E QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE



Secondo la banca dati del Borsino Immobiliare, il territorio si divide in 3 zone principali e la strada che ospita gli immobili oggetto di stima appartengono entrambi alla prima zona denominata "Centrale".

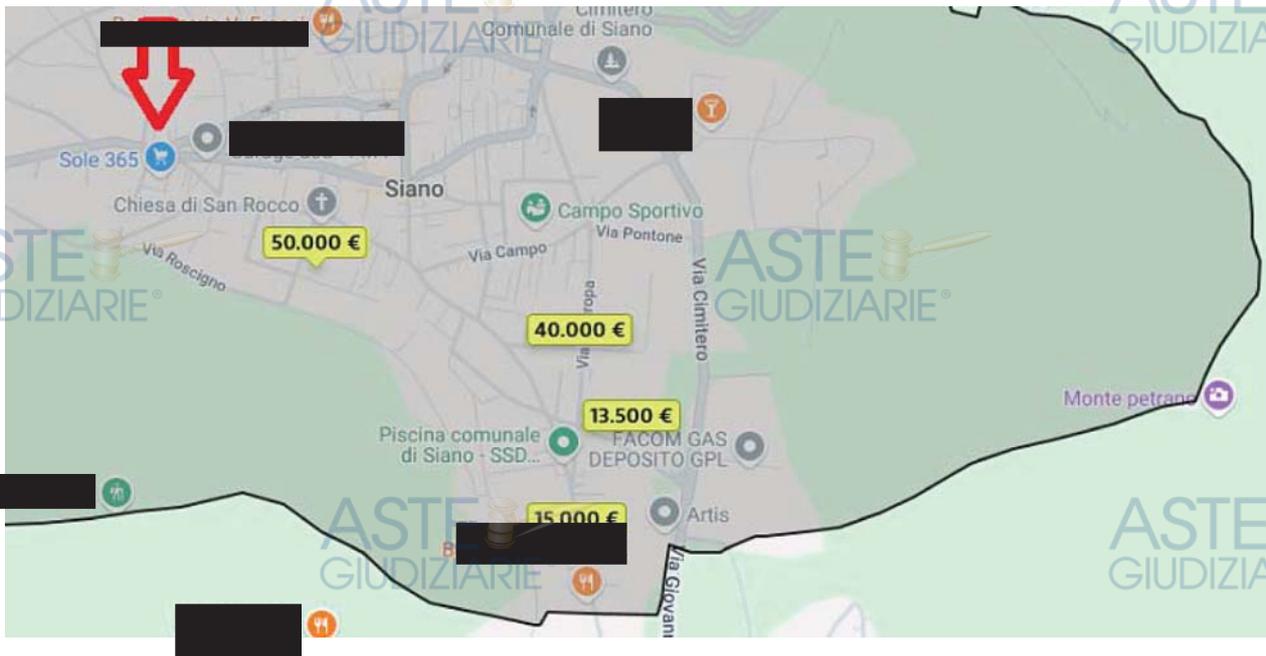
Per detta zona vengono riportati i seguenti valori di mercato:

Attenendoci alla tabella del Borsino, l'immobile ha un valore commerciale pari a 20 mq. x 798 euro =
€ 15960,00

Comparazione di immobili simili attualmente in proposta di vendita:

9. LOCALIZZAZIONE COMPARABILI PER COMPRAVENDITA

Locale garage



idealista > provincia di Salerno > Valle dell'Irno > Siano
386 63 4

4 garage in vendita a Siano, Salerno

Ordina: Rilevanza Più economici Recenti Altro

1



Garage in Via Calvanese, s.n.c, Siano

50.000 €

Posto per 2 o più auto

FONDOCASA, propone in vendita a Siano e più precisamente in via C. Calvanese box auto di circa 50 mq.

Contatta Vedi il telefono

2



Garage in viale Europa, Siano

40.000 €

L'agenzia immobiliare CapitalHouse propone in vendita a Siano, questo moderno e funzionale box garage di circa 40 metri quadrati. Situato in una zona tranquilla e ben servita, il box è perfetto per chi è alla ricerca di...

Contatta Vedi il telefono

3



Garage in via Zambrano, Siano

13.500 €

Posto per macchina e moto

Siano Via Zambrano; In zona ben servita e ben collegata, ai confini con Castel San Giorgio, proponiamo in vendita, al piano semi-interrato di uno stabile condominiale con comodo spazio di manovra garage di circa 20...

Contatta Vedi il telefono

In alto sono riportati i beni individuati (Comparabile 1 pari a 50 mq, Comparabile 2 pari a 40 mq, Comparabile 3 pari a 20 mq.) da comparare agl'immobili oggetto di stima indicato in mappa con "freccia rossa". Tali immobili non sono nelle strettissime vicinanze delle unità immobiliari oggetto di stima ma, vista la superficie del centro abitato, possono comunque ritenersi di riferimento.

Nel primo e secondo caso i valori al mq. delle unità prese di riferimento è pari ad euro 1000,00.

Nel terzo caso il valore dell'unità presa di riferimento è pari ad euro 675,00 al metro quadrato;

Applicando la media matematica, $(1000+1000+675)/3$ avremo un valore medio pari ad euro 891,66 al mq.

Attenendoci al valore medio di mercato per gli immobili attualmente in vendita, l'immobile ha un valore commerciale pari a 26 mq. x 891,66 euro = € 23183,00

Lastrico solare

1
 € 55.000
 Terratetto unifamiliare via D'Andrea, 51, Siano
 2 locali 40 m² 2 bagni No Ascensore
 Balcone Cantina
 MESSAGGIO VISITA

2
 € 75.000
 Trilocale via D'Andrea, 46, Siano
 3 locali 80 m² 1 bagno Piano T
 MESSAGGIO VISITA

3
 € 159.000
 Quadrilocale via Botta, 104, Siano
 4 locali 90 m² 2 bagni Piano 2
 MESSAGGIO VISITA

Map labels: Via Giuseppe Verdi, Via Alfonso e Gaetano Botta, Via Cortemoggia, Via Monsignor Corvino, Via Santa Maria delle Grazie, Via D'Andrea, Villette Via D'Andrea, Via Alfonso e Gaetano, Via Giorgio Agnieszka, Via Olivetello, Via Casa Leo.

In alto sono riportati i beni individuati (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3) da comparare agl'immobili oggetto di stima indicato con "freccia rossa".

Tali immobili sono nelle strette vicinanze delle unità immobiliari oggetto di stima.

Nel primo caso il valore dell'immobile preso di riferimento è pari ad euro 1100 al metro quadrato;

Nel secondo caso il valore dell'unità presa di riferimento è pari ad euro 937,50 al metro quadrato;

Nel terzo caso il valore dell'unità presa di riferimento è pari ad euro 1766,60 al metro quadrato;

Questo terzo valore fa riferimento ad unità immobiliare di recente costruzione, ristrutturato, con il lastrico solare di proprietà esclusiva, pannelli fotovoltaici, etc etc.

Da quanto su descritto si può appurare che il valore al mq va ricercato nella media matematica dei soli primi due immobili presi di riferimento e cioè pari ad euro 1018,75€.

Attenendoci al valore medio di mercato per gli immobili attualmente in vendita, l'immobile ha un valore commerciale pari a 20 mq. x 1018,75 euro = € 20375,00

10. CONCLUSIONI

A seguito di un'accurata valutazione, esaminando tutti gli elementi che possono far variare il prezzo di mercato, considerato che:

- Entrambi gli immobili sono posti in una zona molto centrale della città;

- Per entrambe gli immobili vi è scarsa richiesta all'acquisto;
- il lastrico solare non avendo pertinenze dirette trova scarsa richiesta di acquisto ed il suo valore resta basso;
- Il fabbricato che ospita il lastrico deve essere comunque oggetto di interventi di ristrutturazione nel medio termine;
- Il locale garage si presenta buono sia per il contesto in cui versa e sia per la sua manutenzione;

applicando il valore medio ricavato dalle singole indagini si può calcolare quanto segue:

Unità	Valore OMI	Valore Borsino	Valore comparativi	Valore medio
Garage	12168,00	20748,00	23183,00	18699,66
Lastrico solare	18600,00	15960,00	20375,00	18311,66

Il sottoscritto per tutto quanto su descritto può affermare che il più giusto valore per il

1) LOCALE GARAGE è pari ad euro 18699,66 per la quota pari 1/1

mentre per il

2) LASTRICO SOLARE è pari ad euro 18311,66 di cui euro 6103,88 per la sola quota pari a 1/3.

Di seguito qualche immagine dello stato dei luoghi

Con la presente ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatogli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data odierna.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

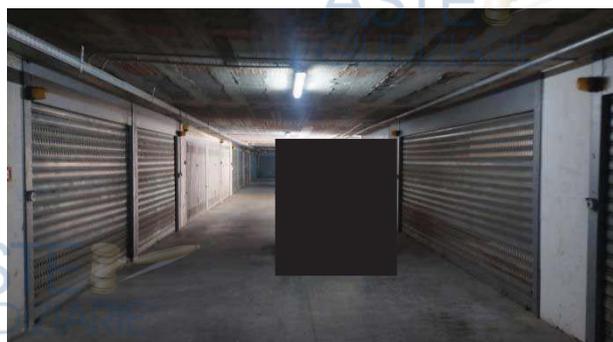
Torre del Greco, 03.12.2024

Il Tecnico incaricato
Geom. Claudio Altiero





Locale garage



Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a76f0b462c942d0





Lastrico solare



Immobili in Siano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

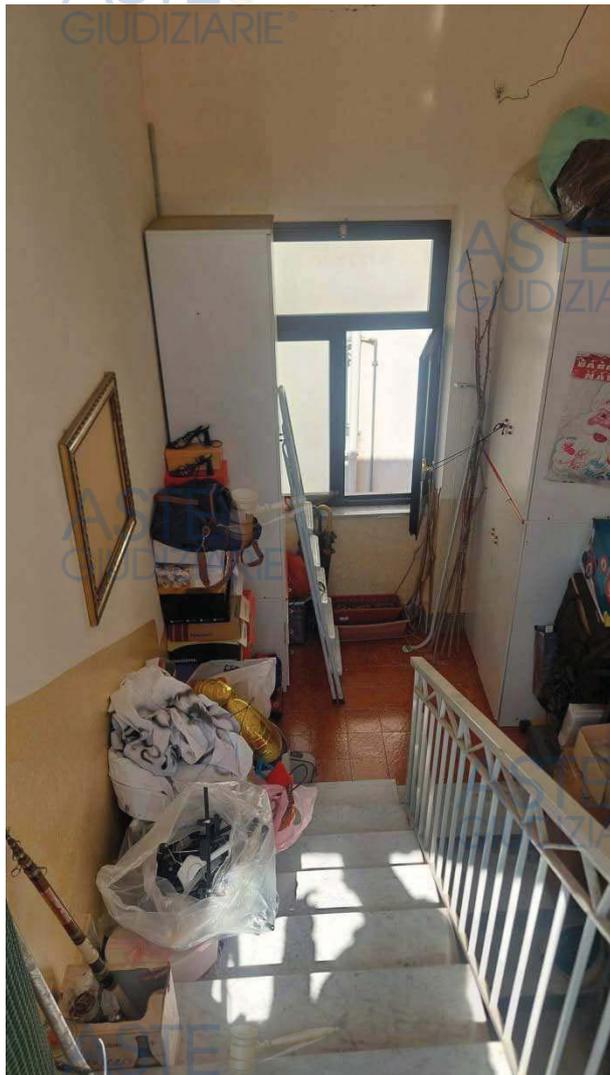
Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a76f0b462c942d0



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

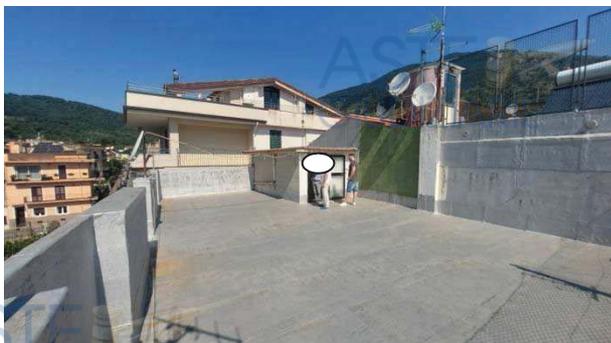


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobili in Siano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SIMONE EDOARDO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: a76f0b462c942d0



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



