

TRIBUNALE DI SALERNO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 7/2024

ILL.MA GIUDICE DELEGATA: DOTT.SSA ENZA FARACCHIO

LIQUIDATORE/CURATORE: DOTT. GIULIO DONNABELLA

RELAZIONE TECNICA

SU IMMOBILI

OGGETTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Salerno, lì 02/05/2024

Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BIAGIO SCISCIO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

INDICE DEGLI ARGOMENTI	1
PREMESSA	2
PROSPETTO SINTETICO IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA	3
DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA	6
RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO	9
RILIEVO FOTOGRAFICO BOX PERTINENZIALE.....	10
PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
COMPUTO SUPERFICI	13
CONFINI.....	14
STIMA CANONI DI LOCAZIONE.....	15
STIMA VALORE IMMOBILI	16
CONGEDO	19
ALLEGATI.....	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BIAGIO SCISCIO

TRIBUNALE DI SALERNO
– SETTORE FALLIMENTARE –

Ill.ma Giudice Delegata
Dott.ssa Enza FARACCHIO



OGGETTO: **Procedura n. 7/2024** aperta a nome della sig.ra ,
nata a .



PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Biagio Sciscio** nato ad Agropoli (SA) il 26/08/1981, C.F. SCSBGI81M26A091L e P.IVA 05586090655, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 7519/A, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, domiciliato in Agropoli alla Via Gino Landolfi n°8 cell.3384977447 e-mail: biagiosciscio@gmail.com P.E.C.: biagio.sciscio@ordingsa.it, con riferimento alla Procedura in oggetto, a seguito dell'**Autorizzazione datata 12/03/2024 con ratifica della nomina** a firma della Giudice Delegata Ill.ma Dott.ssa Faracchio (*cf. All. 1*),

PROPONE

in ossequio all'incarico ricevuto, la presente ***“RELAZIONE TECNICA SU IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA”***.

Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it



Ing. BIAGIO SCISCIO

PROSPETTO SINTETICO IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Gli immobili, oggetto della presente **Procedura n. 7/2024**, sono individuati come segue:

DESCRIZIONE:

L'**Appartamento per civile abitazione interno 6**, al **Piano Terra** del complesso residenziale "Fabbricato 4", sito in Castel Volturno (CE) al Viale Valentina, si compone di *patio/giardino antistante, ingresso/soggiorno con angolo cottura, unica camera da letto, unico WC, piccolo ripostiglio con accesso su terrazzino retrostante*. La superficie utile interna complessiva è di circa **70,00 mq**. L'Appartamento si presenta in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**, benché meritevole di minimi interventi di rifunzionalizzazione e revisione impiantistica, stante lo stato attuale di disuso.

Il **Box auto pertinenziale interno 46** al **Primo Piano Seminterrato**, sito in Castel Volturno (CE) al Viale Valentina, si compone di unico ambiente con saracinesca metallica di chiusura. Il vano, di circa **17,30 mq**, si presenta in **discrete condizioni di conservazione e manutenzione**.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento per civile abitazione interno 6 al Piano Terra Fabbricato 4**, sito in Castel Volturno (CE) al Viale Valentina.
DATI CATASTALI: N.C.E.U. Castel Volturno (CE) Foglio 49, Particella 1289, Subalterno 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3,0 vani, Superficie 58,00 mq (totale escluse aree scoperte: 51,00 mq), Rendita 154,94 €;
- **Box auto pertinenziale interno 46 al Primo Piano Seminterrato**, sito in Castel Volturno (CE) al Viale Valentina.
DATI CATASTALI: N.C.E.U. Castel Volturno (CE) Foglio 49, Particella 1297, Subalterno 207, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19,00 mq, Rendita 35,33 €.

TITOLI DI PROPRIETÀ e PROVENIENZE:

- **Atto di Compravendita (titolo ultraventennale) per Notaio Dott. Conte del 23/10/1991** (*rep. 73816, registrato presso l'Ufficio di CASERTA-SMCV con Registro generale n. 25343 e Registro particolare n. 21578 in data 29/10/1991*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2009** – Registro Part. 4826 Registro Gen. 18504, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 3258 del 23/03/2009.
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2009** – Registro Part. 4849 Registro Gen. 18638, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 322 del 02/04/2009.
- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009** – Registro Part. 6741 Registro Gen. 29749, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA, Repertorio 2895 del 10/04/2009.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ORIGINARIO)– TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2009** – Registro Part. 22443 Registro Gen. 35047, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 1464 del 03/07/2009: la sezione immobili comprende sia immobili in Castel Volturno sia immobili in Aversa.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (IN RETTIFICA) – TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2009** – Registro Part. 22444 Registro Gen. 35048, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 1464 del 03/07/2009: nella rettifica sono stati considerati i soli immobili in Castel Volturno escludendo gli immobili in Aversa.

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA:

- La **Planimetria catastale dell'Appartamento Sub. 9 è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto**, riscontrato effettivamente sui luoghi;
- la **Planimetria catastale del Box pertinenziale Sub. 207 è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto**, riscontrato effettivamente sui luoghi;
- l'intero Complesso edilizio cui afferisce il Fabbricato 4 "***Villaggio Coppola***" è stato edificato in virtù delle Licenze Edilizie n° 181 e 118 rilasciate dal Sindaco del Comune di Castel Volturno in data 14/03/1964 con ultimazione delle strutture nell'anno 1983, e dichiarazione di abitabilità 21/06/1988. Per gli elementi di difformità risultavano già versati oneri oblativi e istruite domande in sanatoria presso il Comune di Castel Volturno.
- L'ispezione dei luoghi ha confermato essere in corso **lavori di ristrutturazione dell'intero complesso senza cartellonistica di cantiere ed in assenza di organismo condominiale formalmente costituito**, il che non permette di individuare la pratica Edilizia più recente ancora in itinere anche perché istruita la richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC con

Ing. BIAGIO SCISCIO

prot. 0029446 del 16-04-2024, detta richiesta non ha ricevuto riscontri. Ferma restando ogni parere degli Uffici Tecnici preposti per competenza, a fini puramente estimativi il sottoscritto CTU ha ricompreso nella aliquota minusvalente anche eventuali oneri che potrebbero scaturire dai lavori in itinere.

VALORI CANONI LOCATIVI:

CANONE LOCATIVO APPARTAMENTO SUB. 9:

70,00 mq x 3,00 €/m² mensili ~ **200,00 €/m² mensili**

CANONE LOCATIVO BOX AUTO SUB. 207:

17,30 mq x 1,20 €/m² mensili ~ **20,00 €/m² mensili**

VALORI DI STIMA:

APPARTAMENTO_FOGLIO 49 PARTICELLA 1289 SUBALTERNO 9

*Valore di mercato = **36.000,00 €** (euro trentaseimila)*

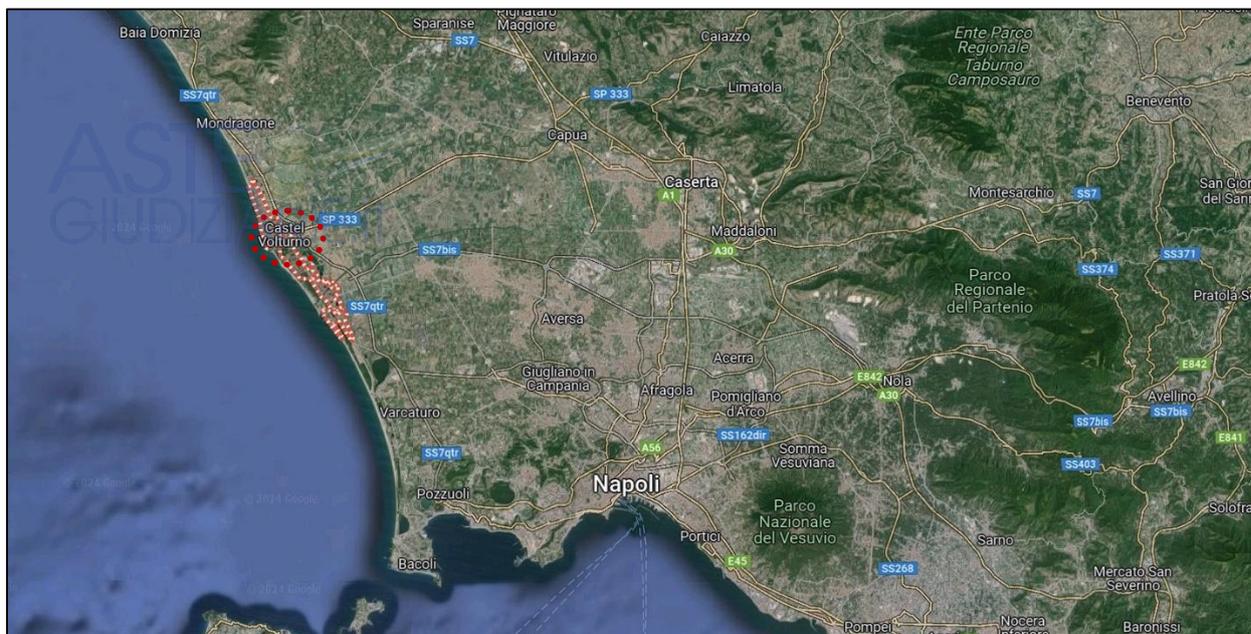
BOX AUTO PERTINENZIALE_FOGLIO 49 PARTICELLA 5728 SUBALTERNO 207

*Valore di mercato = **3.000,00 €** (euro tremila)*

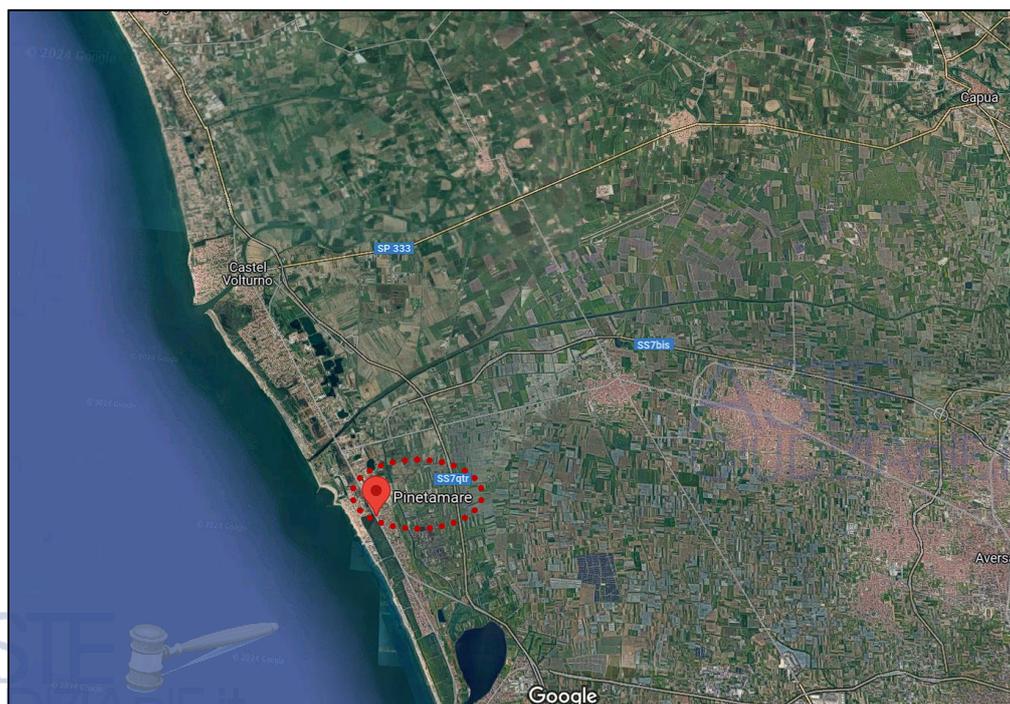
Segue Descrizione immobili oggetto di Procedura →

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Gli immobili oggetto di Procedura sono ubicati nel Comune di **Castel Volturno (CE)**, in **Via Valentina (Località Pineta Mare-Ischitella Lido)**, prospiciente il fronte mare lungo la Via del Mare, raggiungibile agevolmente dalla S.P. 334 (ex SS 7 quater).



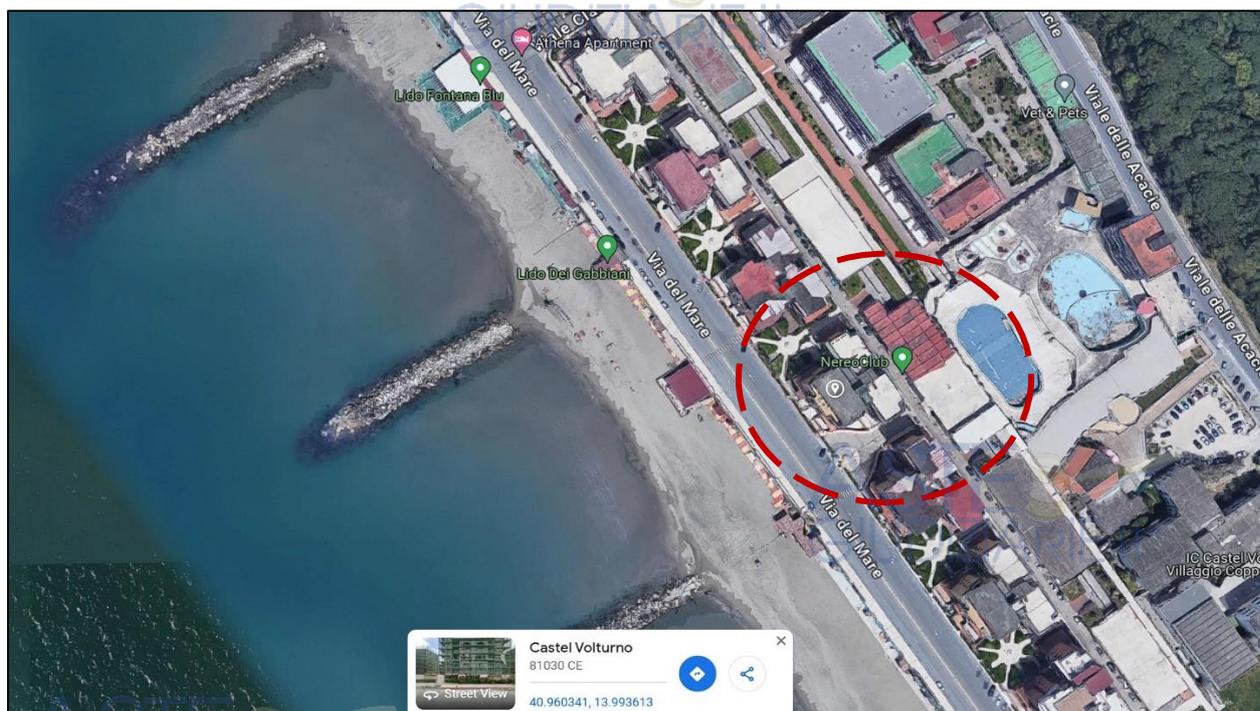
Stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale e di dettaglio, con individuazione del Comune di Castel Volturno, in provincia di Caserta, nonché della Località Pineta Mare-Ischitella Lido (fonte: Google Maps).



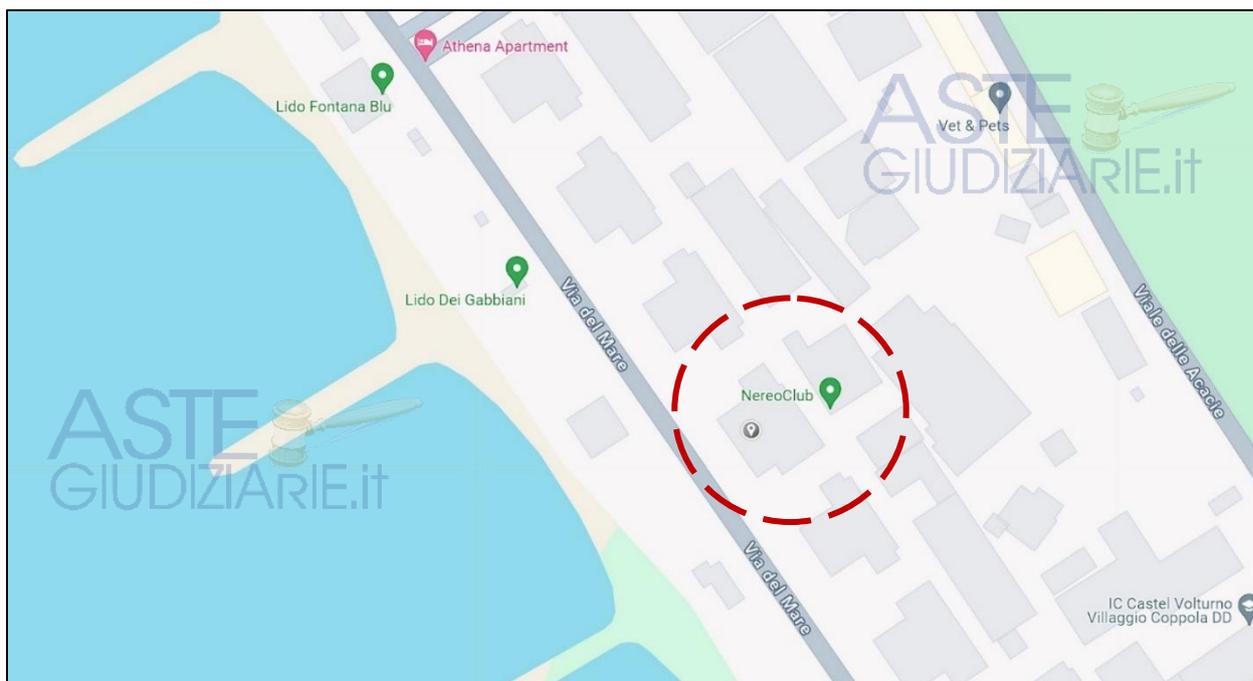
Ing. BIAGIO SCISCIO



Ortofoto satellitari, con individuazione dell'ambito territoriale afferente ai Fabbricati di ricaduta degli immobili oggetto di Procedura, nonché di Viale Valentina del Comune di Castel Volturno, in provincia di Caserta (fonte: Google Maps).



Ing. BIAGIO SCISCIO



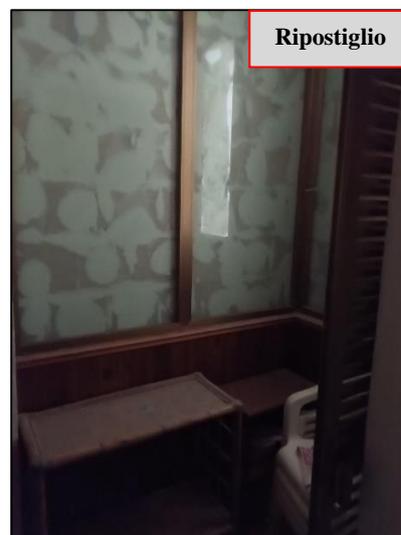
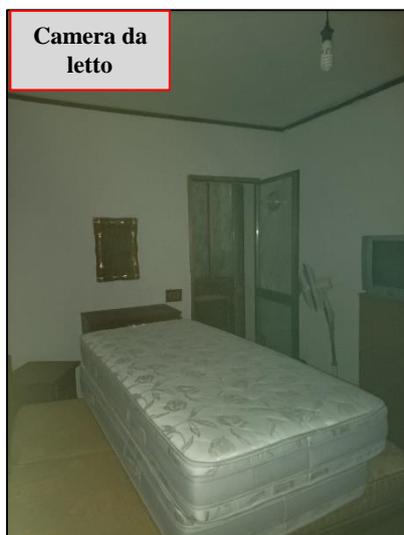
Toponomastica di dettaglio, con individuazione dell'ambito territoriale afferente ai Fabbricati di ricaduta degli immobili oggetto di Procedura, nonché di Viale Valentina del Comune di Castel Volturno, in provincia di Caserta (fonte: Google Maps).



Stralcio catastale, con individuazione delle **Particelle 1289 e 5728** del Foglio 49, afferenti ai Subb. 9 e 207, in N.C.E.U. del Comune di Castel Volturno prov. di Caserta (fonte: GEOPI).

Segue **Rilievo fotografico** →

RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO



RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO SUB. 9, al Piano Terra del Fabbricato Part.Illa 1289. L'Appartamento presenta ingresso con ampio arco, prospiciente patio/giardino, all'attualità dismesso.

RILIEVO FOTOGRAFICO BOX PERTINENZIALE



Vista della porta di ingresso del box pertinenziale sub 207 della consistenza Catastale di circa 19 m²



Ing. BIAGIO SCISCIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO PERTINENZIALE SUB. 207, al Piano Primo, Seminterrato del Fabbricato Part.Illa 5728.

Seguono **Planimetrie catastali** →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIE CATASTALI

Le **Planimetrie catastali assentite** sono risultate **sostanzialmente conformi** con quanto effettivamente riscontrato sui luoghi (*cf. All. 2*).

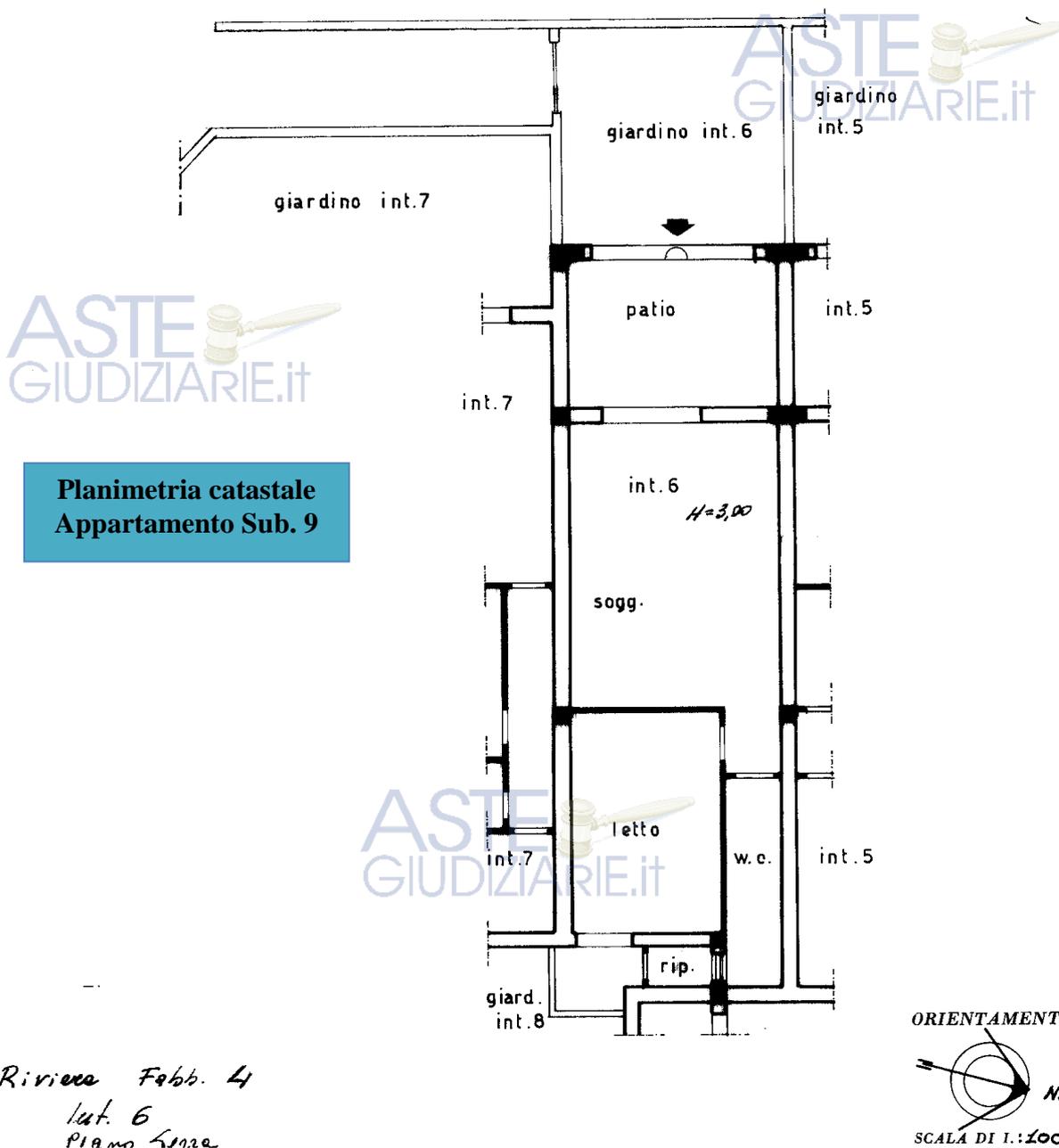
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

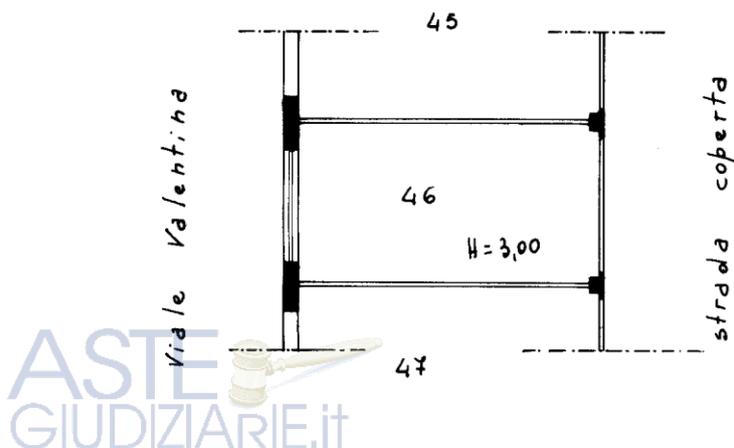
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BIAGIO SCISCIO

Viale del Mare



Planimetria catastale dell'Appartamento (Foglio 49 Part.IIIa 1289 Sub. 9) in scala 1:100.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Planimetria catastale
Box Sub. 207

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 100

Planimetria catastale del Box pertinenziale (Foglio 49 Part.lla 5728 Sub. 207) in scala 1:100.

COMPUTO SUPERFICI

COMPUTO SUPERFICI APPARTAMENTO SUB. 9:

- Soggiorno/angolo cottura = 22,20 mq
- WC = 3,30 mq
- Camera da letto = 12,20 mq
- Terrazzino retrostante = 1,50 mq
- Ripostiglio = 1,00 mq
- Patio/giardino antistante = 28,80 mq

Sup. utile interna tot. = 70,00 mq

- Altezza netta interna = 3,00 m

Sup. totale terrazzino/patio/giardino = 30,30 mq

COMPUTO SUPERFICI BOX PERTINENZIALE SUB. 207:

- Box auto = 17,30 mq
- Altezza netta interna media = 3,00 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BIAGIO SCISCIO

CONFINI

Dal confronto con le Planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi, **l'Appartamento Sub. 9 confina**, come di seguito riportato.

- *a sud-est, tramite muratura cieca divisoria, con altra u.i. e giardino afferenti all'interno 7;*
- *a nord-ovest, tramite tamponamento cieco e muretto di delimitazione, con giardino interno 5, afferente ad altra u.i.;*
- *a nord-est, tramite balcone retrostante, finestratura e tamponamento cieco, con altra u.i. e con giardino interno 8 sempre afferente ad altra u.i.;*
- *a sud-ovest, tramite patio esclusivo ed unico ingresso con Via del Mare.*

Dal confronto con le Planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi, **il Box Sub. 207 confina**, come di seguito riportato.

- *a nord, tramite tamponamento cieco divisorio, con altro box di proprietà terza interno 45;*
- *a est, tramite tamponamento cieco, con strada coperta ad uso condominiale;*
- *a ovest, tramite unico ingresso, con Via Valentina;*
- *a sud, tramite tamponamento cieco divisorio, con altro box di proprietà terza interno 47.*

NOTA: I confini risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a tamponamenti, affacci ed ingressi chiaramente indicati nelle Planimetrie catastali e di rilievo.

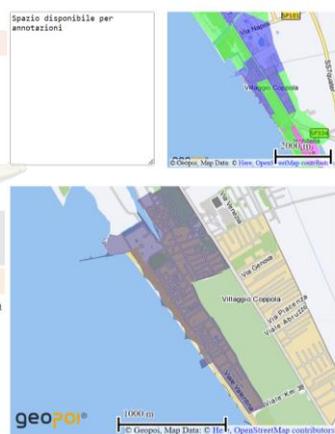
Segue **Stima Canoni di locazione** →

STIMA CANONI DI LOCAZIONE

Consultando i dati medi dell'Osservatorio e i dati medi del Borsino Immobiliare, eseguendone una media equi-ponderale, risulta il seguente Valore unitario medio di locazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
 Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provvisoria: CASERTA
 Comune: CASTEL VOLTURNO
 Fascia/zona: Periferia/VILLAGGIO COPPOLA PINETAMARE
 Codice zona: D9
 Microzona: 6
 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	660	990	L	3,6	4,9	L



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1,68	Valore medio Euro 2,20	Valore massimo Euro 2,71	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 1,28	Valore medio Euro 1,73	Valore massimo Euro 2,17	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 0,90	Valore medio Euro 1,23	Valore massimo Euro 1,55	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Box auto & Autorimesse
 Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo Euro 0,92	Valore medio Euro 1,21	Valore massimo Euro 1,50	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Posti auto coperti
 Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo Euro 0,69	Valore medio Euro 0,86	Valore massimo Euro 1,04	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

Posti auto scoperti
 Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo Euro 0,46	Valore medio Euro 0,52	Valore massimo Euro 0,58	Valuta subito questo immobile
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	-------------------------------

VALORE UNITARIO LOCATIVO_APPARTAMENTO:

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{\frac{4,90 + 3,60}{2} + 1,73}{2} = 2,99 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{3,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

VALORE UNITARIO LOCATIVO_BOX AUTO:

$$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = 1,21 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{1,20 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

Moltiplicando i Valori unitari medi per la consistenza metrica superficie totale dell'Appartamento Sub. 9 (70,00 mq) e per la consistenza metrica del Box pertinenziale Sub. 207 (17,30 mq), si ottengono i seguenti **canoni mensili di locazione**, arrotondati per **leggero difetto**:

CANONE LOCATIVO APPARTAMENTO SUB. 9:

$$70,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} = 210,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{200,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

CANONE LOCATIVO BOX AUTO SUB. 207:

$$17,30 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} = 20,76 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{20,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$$

Ing. BIAGIO SCISCIO

STIMA VALORE IMMOBILI

Entrando nel merito della stima, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, il sottoscritto Tecnico ha desunto i valori unitari medi delle fonti indirette **OMI** e **BORSINO**, onde pervenire al prezzo base di vendita. Sono state dunque seguite metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Procedimento Mono-parametrico su base indiretta VALORI OMI/BORSINO

La valutazione dei Cespiti è stata dunque effettuata su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle fonti indirette, quali (cfr. All.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (Valori OMI)**, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono

Ing. BIAGIO SCISCIO

far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

agenzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: CASERTA
 Comune: CASTEL VOLTURNO
 Fascia/zona: Periferica/VILLAGGIO COPPOLA PINETAMARE
 Codice zona: D9
 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	660	990	L	3,6	4,9	L

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1ª fascia	Euro 543	Euro 724	Euro 905
Abitazioni in stabili di fascia media	Euro 423	Euro 564	Euro 704
Abitazioni in stabili di 2ª fascia	Euro 336	Euro 433	Euro 530
Ville & Villini	Euro 349	Euro 465	Euro 581

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Box auto & Autorimesse	Euro 219	Euro 282	Euro 346
Posti auto coperti	Euro 173	Euro 207	Euro 242
Posti auto scoperti	Euro 104	Euro 127	Euro 150

I dati medi forniti dalle fonti indirette relativamente alle **Abitazioni** e ai **Box auto** in Località Pineta Mare/Ischitella Lido di Castel Volturno (CE), forniscono in cifra tonda i seguenti **VALORI BASE UNITARI**:

$$V_{\text{Abitazioni}} = \left(\frac{660,00 + 990,00}{2} + 564,00 \right) / 2 = 694,50 \text{ €/mq} \approx \mathbf{700,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{Box}} = 282,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{300,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, sono state utilizzati i seguenti **coefficienti legati a fattori di minusvalenza** e a fattori di **destinazione d'uso dei cespiti**:

- **l'aliquota del 30% per contemperare la presenza di patio/terrazzi a livello;**
- **l'aliquota detrattiva del 35% per la rifunzionalizzazione/revisione impiantistica a servizio dell'Appartamento con patio e del Box (pieno di materiali di risulta), attualmente non utilizzati, oltre che suscettibili di contribuzione ad oneri di natura edilizia connessi anche ai lavori condominiali in itinere sull'intero complesso.**

Ing. **BIAGIO SCISCIO**

Contemperando, dunque, le aliquote di cui sopra, si ottengono in *cifra tonda* i seguenti **VALORI DI MERCATO**, come di seguito computati →

APPARTAMENTO_FOGLIO 49 PARTICELLA 1289 SUBALTERNO 9

- *Valore Abitazione Piano Terra: 70,00 mq x 700,00 €/mq x 0,65*
= 31.850,00 ≈ **32.000,00 €**
- *Valore Balcone/Patio Abitazione Piano Terra: 30,30 mq x 700,00 €/mq x 0,30 x 0,65*
= 4.135,95 € ≈ **4.000,00 €**

*Valore di mercato Appartamento = **36.000,00 €** (euro trentaseimila)*

BOX AUTO PERTINENZIALE_FOGLIO 49 PARTICELLA 5728 SUBALTERNO 207

- *Valore Box auto pertinenziale: 17,30 mq x 300,00 €/mq x 0,65 =*
3.373,00 € ≈ **3.000,00 €**

*Valore di mercato Box Auto pertinenziale = **3.000,00 €** (euro tremila)*

Segue Congedo Tecnico incaricato →

CONGEDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grato per la fiducia accordatami, con la presente Relazione, composta da n°20 *pagine intestazione compresa*, sperando di aver bene e fedelmente assolto all’incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.D. e/o le Parti chiamate in Giudizio ritenessero opportuni.

Salerno, 02/05/2024

Con osservanza

Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue *Elenco Allegati* →

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. BIAGIO SCISCIO

ALLEGATI



- 1) *Autorizzazione con ratifica di nomina del 12/03/2024;*
- 2) *Visure storiche catastali con Planimetrie Catastali;*
- 3) *Atto per Notaio Conte Giacchino del 23/10/1991, rep 73216.*



Ing. BIAGIO SCISCIO
Viale Europa n° 8 - 84043 – Agropoli (SA)
Cell. 3384977447
e-mail: biagiosciscio@gmail.com
PEC: biagio.sciscio@ordingsa.it



Ing. BIAGIO SCISCIO