

TRIBUNALE DI SALERNO

– SEZIONE FALLIMENTARE –

FALLIMENTO n. 71/2019

ILL.MO GIUDICE DELEGATO: *DOTT. GIORGIO JACHIA*

LIQUIDATORE/CURATORE: *DOTT. GIULIO DONNABELLA*

RELAZIONE TECNICA

SU IMMOBILI

OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE

Salerno, li 10/06/2024

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

INDICE DEGLI ARGOMENTI

INDICE DEGLI ARGOMENTI	1
PREMESSA	2
PROSPETTO SINTETICO IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA	3
DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA	6
RILIEVO FOTOGRAFICO	9
ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI.....	14
COMPUTO SUPERFICI	17
CONFINI.....	17
STIMA CANONE DI LOCAZIONE.....	18
STIMA VALORE IMMOBILI.....	19
CONGEDO	22
ALLEGATI.....	23

**TRIBUNALE DI SALERNO
– SETTORE FALLIMENTARE –**

Ill.mo Giudice Delegato

Dott. Giorgio JACHIA

OGGETTO: *Fallimento n. 71/2019* – [REDACTED]

[REDACTED]

fallita in data 16/10/2019.

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 21/02/2024 con ratifica della nomina** a firma del Giudice Delegato Ill.mo Dott. Jachia (*cfr. All. 1*),

PROPONE

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

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. 71/2019**, sono individuati come segue:

DESCRIZIONE:

Porzione di Opificio industriale sita in **Montecorvino Rovella (SA)**, al **Corso Vittorio Emanuele SNC**, in **Frazione S. Martino**. Allo stato attuale, la porzione di stabilimento industriale, completamente rifinita, risulta composta da ampio **piano terra**, oltre che da **Aree esterne**, ed è servita da piazzale per lo stoccaggio e la sosta di automezzi. Si segnala la presenza, **in assenza di titolo abilitativo**, al piano terra di **porticato antistante con struttura metallica leggera per uffici e deposito**, ed ulteriore **locale retrostante adibito a deposito**.

DATI CATASTALI:

- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 7**, Via San Martino Vecchio, Piano T, Categoria D/1, Rendita 6.210,00 € (**Manufatto segmento produttivo lato sud**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 8**, Via San Martino Vecchio, Piano T, Categoria D/1, Rendita 2.640,00 € (**Manufatto segmento produttivo lato nord**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 9**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.050,00 mq (**Piazzale antistante l'accesso ai capannoni sub 7 e 8**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 11**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 6.916,00 mq (**Aree attualmente tenute a verde, viabilità interna annessi e parcheggi**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 13**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 54,00 mq (**area al margine incrocio stradale conglobata in recinzione di altra proprietà confinante**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 14**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 646,00 mq, (**viale asservito all'accesso del sub 18 quest'ultimo non rientrante nella massa Fallimentare**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 15**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.038,00 mq (**Area attualmente tenuta a verde**);
- **N.C.E.U. Montecorvino Rovella (SA) Foglio 18, Particella 73, Subalterno 16**, Corso Vittorio Emanuele, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 63,00 mq (**area al margine incrocio stradale conglobata in recinzione di altra proprietà confinante**).

Ing. **BIAGIO SCISCIO**

TITOLI DI PROPRIETÀ e PROVENIENZE:

- **Atto di Compravendita per Notaio Dott. Salomi del 03/03/2008**, rep. n. 10735, racc. n. 3242, registrato il 25/03/2008 al n. 3200 e trascritto a Salerno il 26/03/2008 ai n. 12624 d'ordine e n. 8693 di Trascrizione.
- Detto Atto di compravendita per notaio Salomi del 03/03/2008 rep. 10735, trascritto il 26.3.2008 ai nn 12624/8693 a favore della [REDACTED] è stato successivamente, **annotato di inefficacia in ossequio alla Sentenza n. 862/2020 emessa dalla Corte di Appello di Salerno in data 13.05.2020.**

Attualmente non si rende necessaria alcuna ulteriore trascrizione che confermi la titolarità dell'immobile nella consistenza patrimoniale della [REDACTED] in quanto, allo stato dei fatti, è sufficiente l'annotazione di inefficacia già eseguita in ossequio a quanto statuito dalla Corte di Appello con la Sentenza n. 862/2020, regolarmente annotata il 25/07/2022 ai nn. 32310 di R.G. e 3039 di R.P..

Pertanto non occorrerebbe procedere ad annotare anche il dispositivo del Decreto della Corte di Cassazione in R.G. 26468 e Num. Provv. 36453/2023 pubblicato il 29/12/2023, che confermava quanto già statuito con la Sentenza n. 862/2020 emessa dalla Corte di Appello di Salerno, salva diversa facoltà del ruolo giudiziario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **DOMANDA GIUDIZIALE del 08/02/2011 (REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE)**, rep. 1311, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO - SEZ. DISTACCATA DI EBOLI, Trascrizione CONTRO del 17/02/2011 Registro Part. 4910, Registro Gen. 6377.

CORRISPONDENZA CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA:

- Le **Planimetrie catastali dei Subb. 7-8 sono DIFFORMI rispetto allo stato dei manufatti**, riscontrato effettivamente sui luoghi, e sono assenti le Planimetrie dei restanti Subb. 9-11-13-14-15-16, essendo all'attualità censiti in Cat. F/1 ovvero Aree urbane. Risulta, altresì, presente Elaborato Planimetrico intera particella 73;
- l'Opificio industriale fu edificato in virtù di originaria **Concessione Edilizia n. 24 prot. 3695 del 26/03/1990.**
- Successivo **ampliamento con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 36/2004 del 28/06/2004 prot 4376.**
- Infine, risulta Pratica edilizia di **D.I.A. prot. n. 901 del 18/01/2006**, finalizzata all'esecuzione di lavori di copertura per la protezione degli impianti tecnologici;
- Con riferimento agli aspetti urbanistici, dalla lettura del *Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7007 del 17/05/2024*, si evince che la **Part.lla 73 ai sensi del PUC vigente** presenta la ricaduta dell'Opificio industriale in **"zona omogenea D 1 – Città della produzione e del commercio esistente "** per la maggior consistenza, , mentre ricade

Ing. **BIAGIO SCISCIO**

solo marginalmente in e in “**zona di rispetto cimiteriale**”. La part. 73 non rientra nella perimetrazione del Piano Stralcio per Assetto idrogeologico.

Si sottolinea nuovamente la presenza, **con opportunità di verificarne il titolo abilitativo**, al piano terra di porzione **porticato antistante con struttura metallica leggera anche laterale, il quale è stato chiuso parzialmente con pareti a struttura leggera in lamiera**, ed ulteriore **locale retrostante adibito a deposito**, tutti **elementi eventualmente da regolarizzare/rirpristinare**, di cui si è tenuto conto prudenzialmente tramite aliquote minusvalenti in fase estimativa, ferma restando in ogni caso ogni facoltà in capo agli Enti Comunali preposti (UTC di Montecorvino Rovella, e Agenzia del Territorio catasto).

Con riferimento alle aree pertinenziali si rimarca come **la viabilità laterale nord e sud, sia materialmente fruita a anche da unità produttive terze rispetto alla massa fallimentare**, ed in particolare i **sub 13 e 16 marginali e più prossimi a viabilità pubblica e area cimiteriale siano stati conglobati in recinzione di altra proprietà confinante**. Tutto ciò porta a diversificare le aliquote da applicare a ciascuna area pertinenziale addirittura azzerando il contributo alla stima dei sub 13 e 16.

VALORE CANONE LOCATIVO:

**CANONE LOCATIVO PORZIONE DI OPIFICIO
FL. 18 PART. 73 SUBB. 7-8-9-11-13-14-15-16:
= 5.000,00 € mensili**

VALORE DI STIMA:

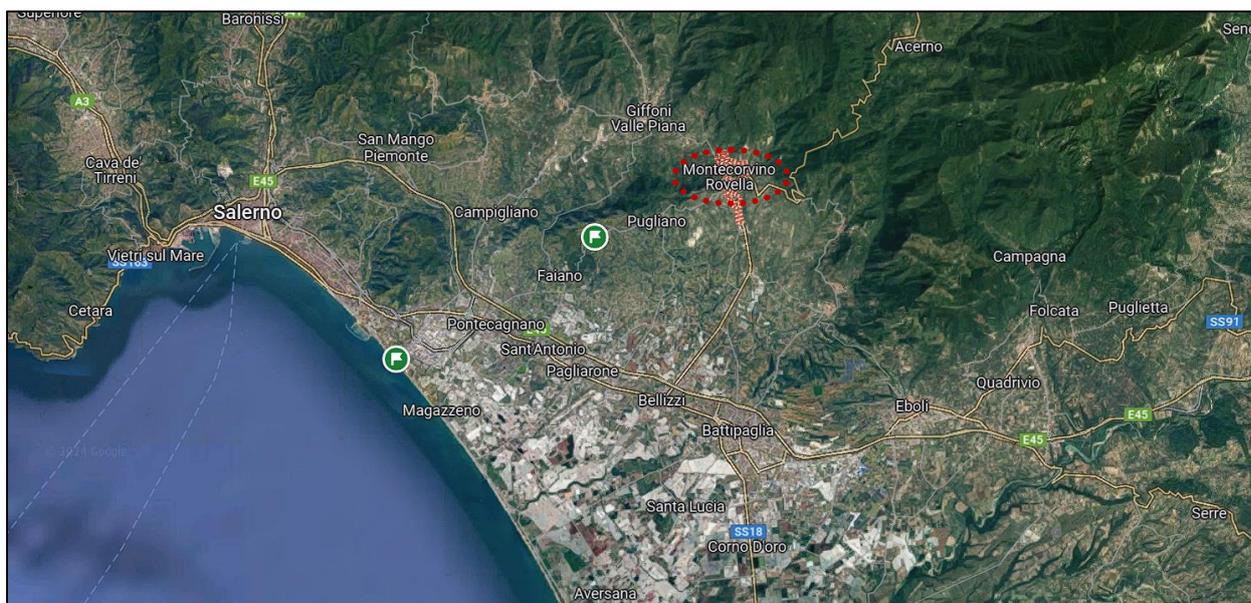
PORZIONE DI OPIFICIO INDUSTRIALE FL. 18 PART. 73 SUBB. 7-8-9-11-13-14-15-16

Valore di mercato = 1.200.000,00 €

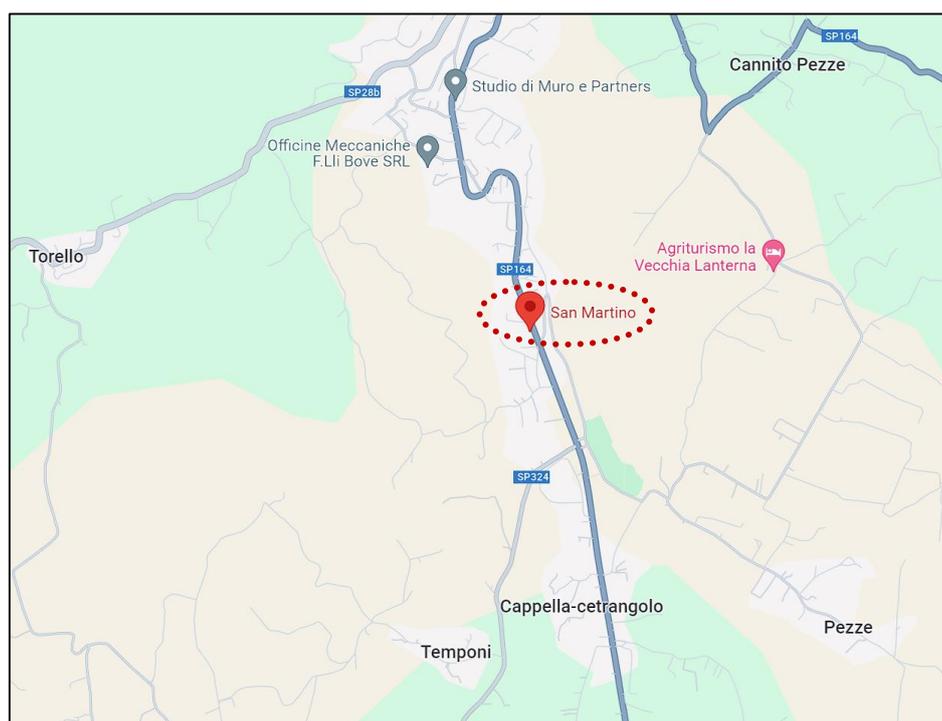
Segue Descrizione immobili oggetto di Procedura →

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

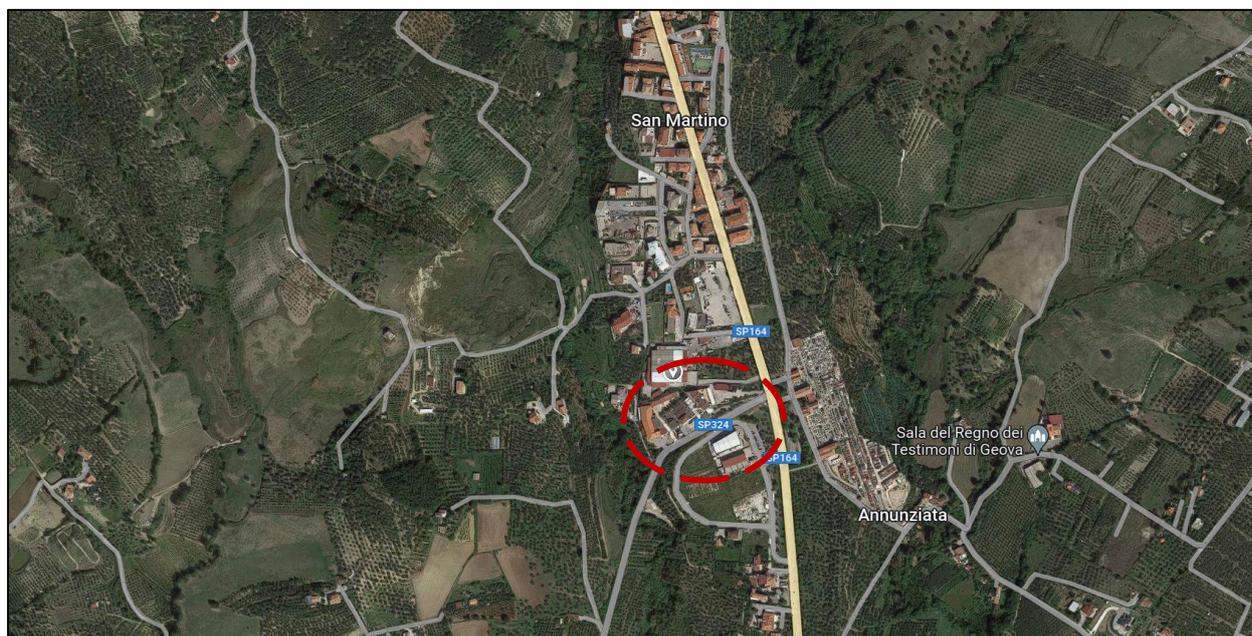
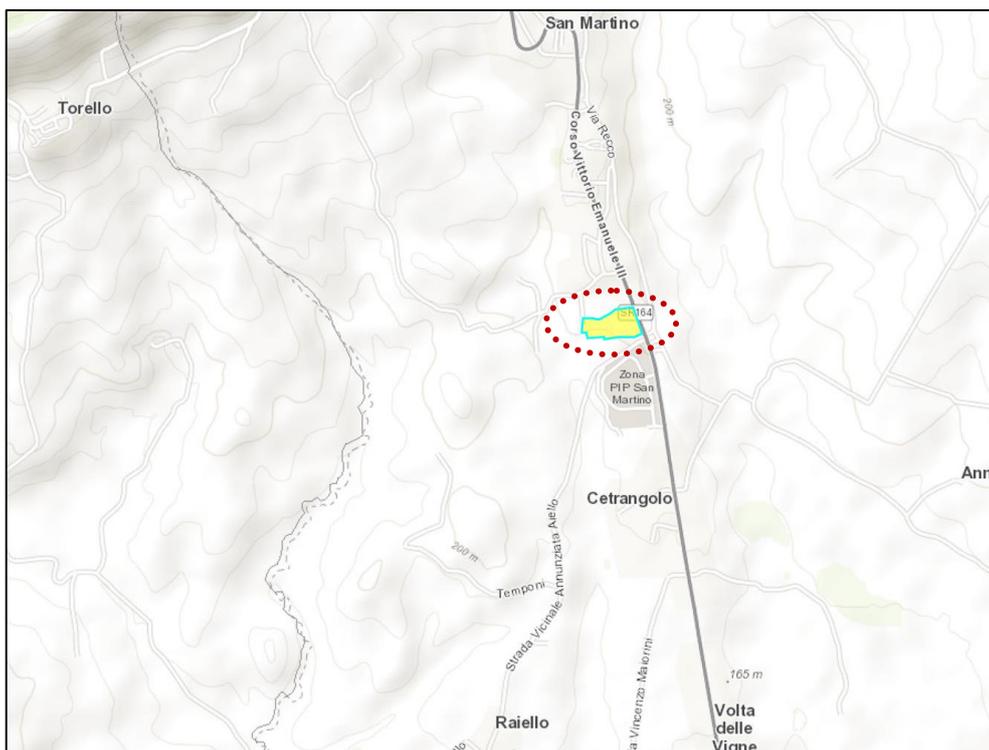
Gli immobili oggetto di Procedura Fallimentare sono ubicati nel Comune di **Montecorvino Rovella** (SA), in **Corso Vittorio Emanuele**, **Frazione San Martino**, in zona industriale/produttiva, agevolmente raggiungibile dalla S.P. 164 – Innesto SS 18, a sua volta collegato allo svincolo autostradale Pontecagnano Sud della ex AUT A3 SA-RG.



*Stralci toponomastici di inquadramento territoriale generale e di dettaglio, con individuazione del Comune di Montecorvino Rovella, in provincia di Salerno, nonché della **Frazione San Martino** (fonte: Google Maps).*



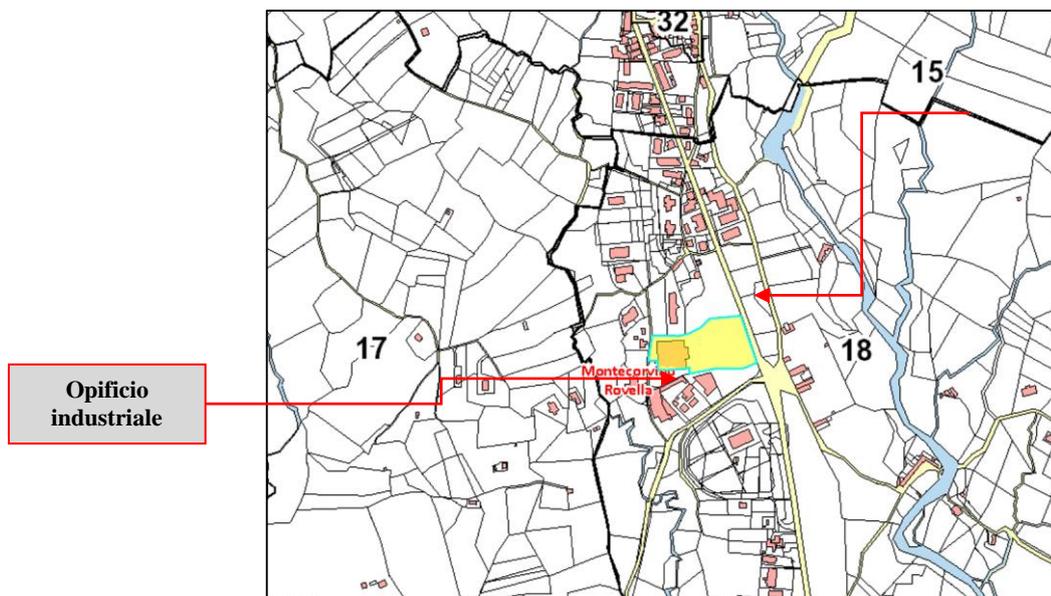
Ing. BIAGIO SCISCIO



Inquadramento territoriale generale e Ortofoto satellitare, con individuazione dell'ambito territoriale afferente ai Fabbricati di ricaduta degli immobili (Part.lla 73) oggetto di Procedura in Frazione San Martino lungo la SP164 che conduce al Centro Capoluogo (fonte: Geoportale prov. di Salerno e Google Maps).



Ortofoto satellitare di dettaglio, con individuazione della Part.lla 73 di ricaduta dei Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16 afferenti alla Porzione di Opificio oggetto di Procedura Fallimentare(fonte: Geoportale prov. di Salerno): si notino gli ampi spazi di circolazione stradale e parcheggio con notevoli distanze tra i diversi insediamenti della zona che precede l'abitato della frazione San Martino.



Stralcio catastale, con individuazione della Part.lla 73 di ricaduta dei Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16 afferenti alla Porzione di Opificio (fonte: Geoportale prov. di Salerno).

Segue Rilievo fotografico →

Ing. BIAGIO SCISCIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



VISTE DALL'ALTO DELL'INTERO OPIFICIO, costituito da Piano Terra ed Aree esterne. Oggetto della presente Procedura Fallimentare. Il Compendio di stima configura solo una Porzione dell'edificato costituita dai Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16 della part 73, con esclusione del segmento produttivo sub 18 a destra dell'immagine sottostante.



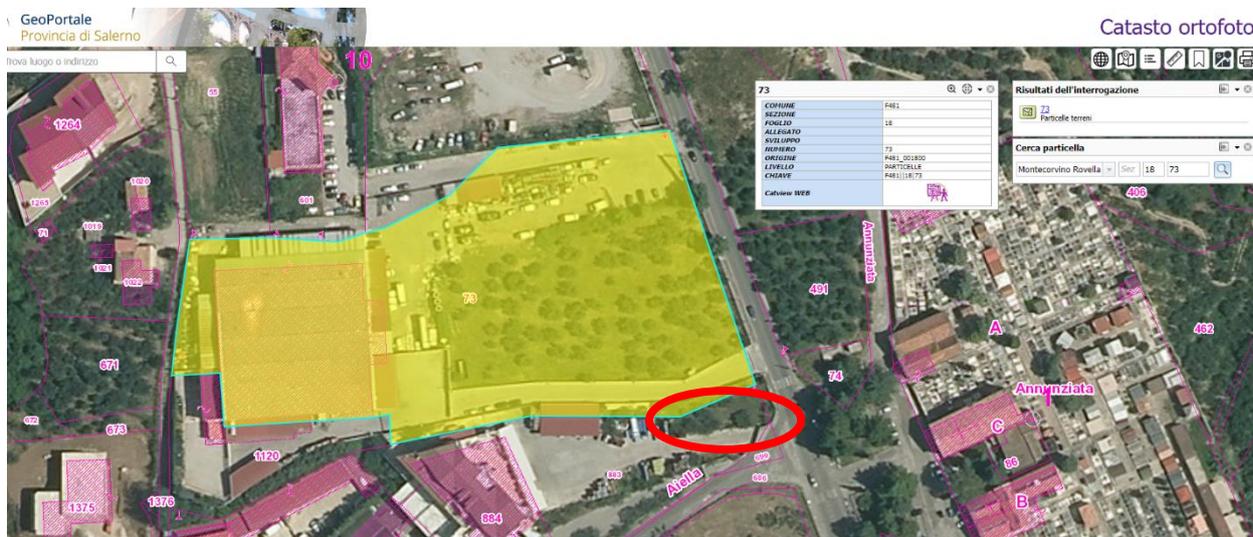
Ing. **BIAGIO SCISCIO**



RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI OPIFICIO, con involucro in parte in struttura leggera metallica ed in parte in conglomerato cementizio sia prefabbricato sia gettato in opera con aperture. Le Aree esterne sub 9 immediatamente prossime ai manufatti sono adibite a deposito momentaneo di attrezzature e relativo stoccaggio, nonché alla sosta/movimentazione degli automezzi. Le Aree maggiormente prossime alla sp 164 sub 11 e 15 sono invece adibite attualmente a verde e viabilità con possibilità di parcheggi e presente di annessi a struttura leggera.



Indicazione dei sub 13 e 16 aree di margine dell'incrocio stradale che sono state di fatto conglobate in recinzione di altra proprietà confinante part 883 cui sarebbe assimilate anche per confronti con Geoportale Provinciale sotto indicato. Altresì il viale nord risulta materialmente fruito di fatto anche da un altro attiguo stabilimento.





RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI OPIFICIO, costituito da ampio Piano Terra, adibito alla produzione/manifattura nonché ad uffici e a vani WC. Il Calpestio in massetto cementizio liscio e gli elementi modulari della copertura poggiano su travi in cemento armato precompresso.

Ing. BIAGIO SCISCIO



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI OPIFICIO, costituito da ampio Piano Terra, adibito alla produzione/manifattura nonché ad uffici e a vani WC. I beni mobili sono stati parzialmente sgomberati e non si rilevano quantitativi significativi di materiali di risulta. Nelle foto sottostanti Uffici e WC ricavati sempre a pian terreno.



Seguono Elaborati grafici e Planimetrie catastali →

Ing. BIAGIO SCISCIO

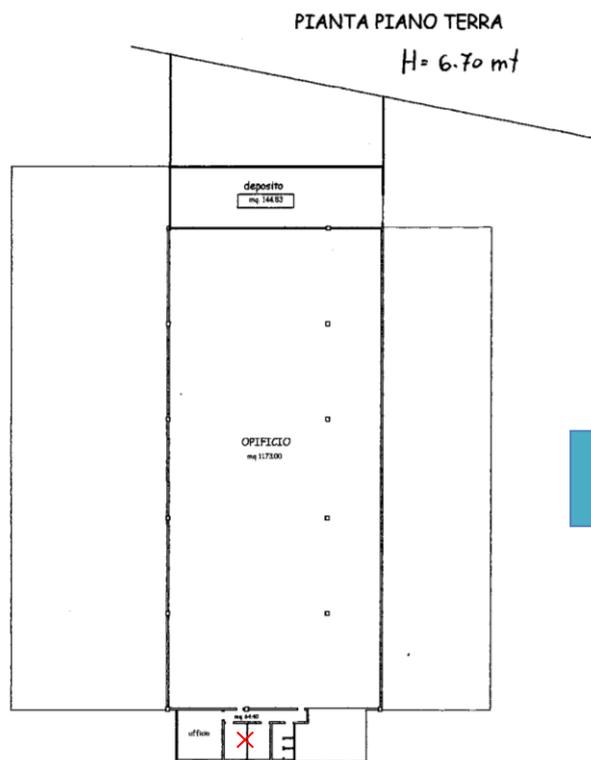
ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI



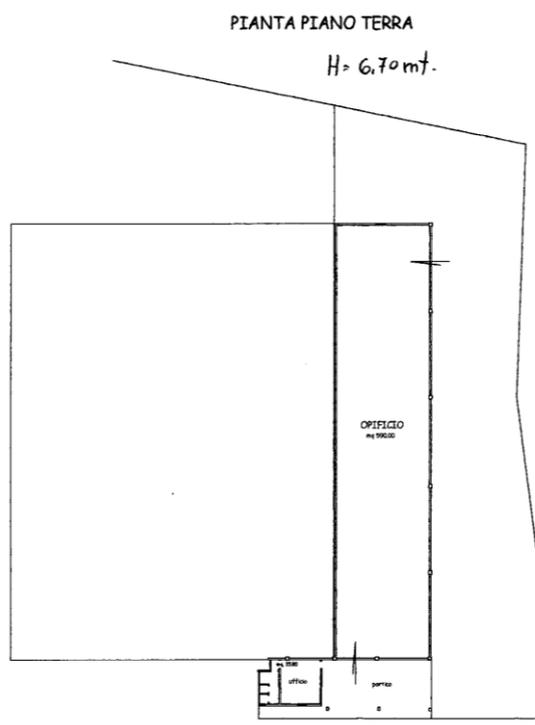
Stralcio Elaborato Planimetrico intero Piano Terra (Foglio 18 Part.lla 73), laddove sono individuati i soli Subalterni interessati dalla presente Procedura, ovvero i Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16 della part 73. I sub 13 e 16 risultano conglobati di fatto in altra Part. 883 non oggetto di questa Procedura Fallimentare.

Ing. BIAGIO SCISCIO

Le Planimetrie catastali assentite sono risultate **DIFFORMI** con quanto effettivamente riscontrato sui luoghi, poiché si riscontra l'errata rappresentazione delle effettive volumetrie e ripartizione interna dei Subalterni in oggetto (cfr. All. 2), oltre a presenza effettiva di soppalchi e tettoie da raffrontare con i titoli edilizi e i grafici relativi.

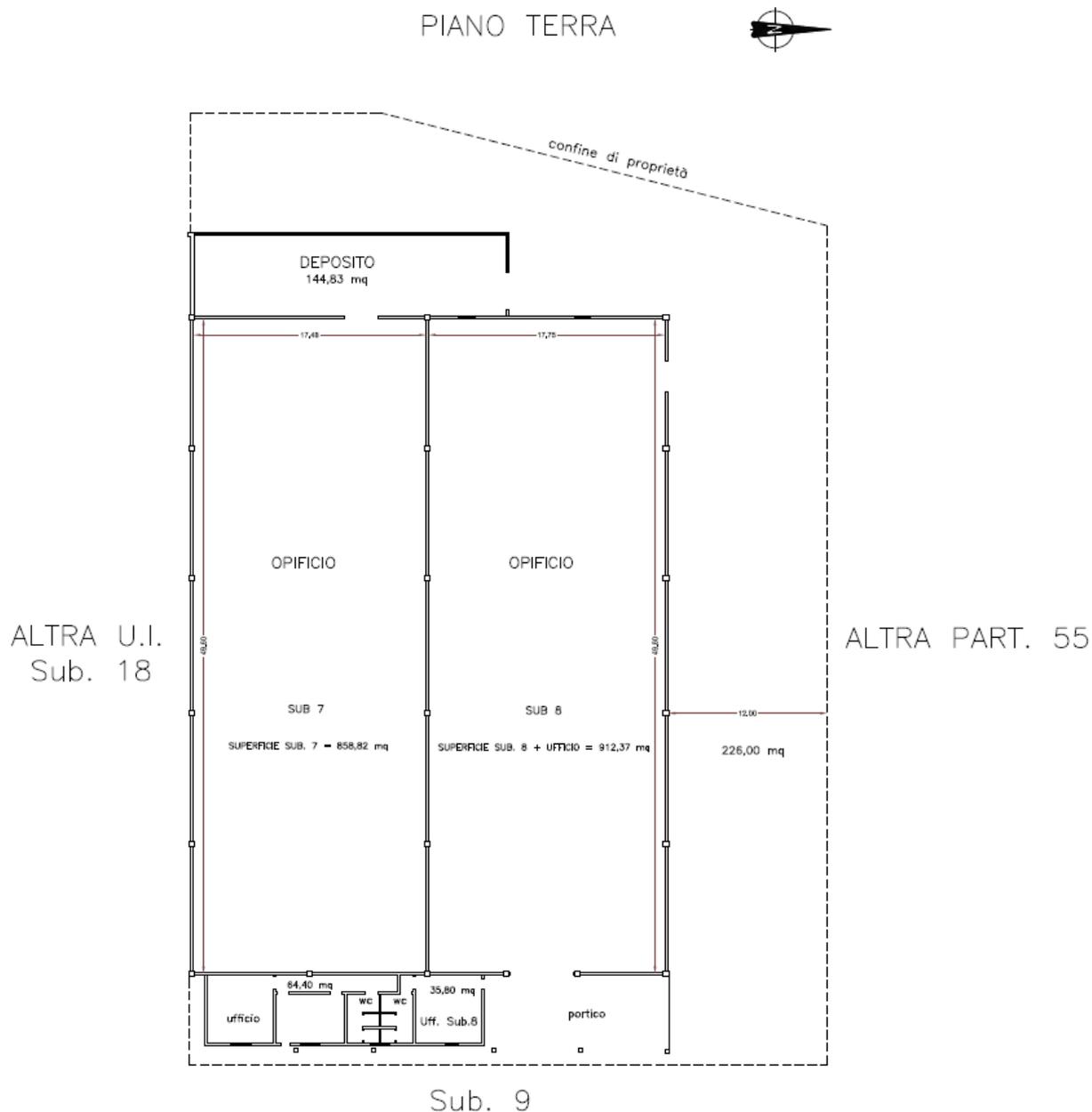


Planimetria catastale
Opificio Sub. 7



Planimetria catastale
Opificio Sub. 8

Planimetria catastale Opificio Industriale (Foglio 18 Part.IIa 73 Subb. 7-8) in scala 1:500.



Planimetria digitalizzata STATO EFFETTIVO DEI LUOGHI – Porzione di Opificio Industriale (Foglio 18 Part.IIa 73 Subb. 7-8) in scala 1:100.

Seguono Computo Superfici e Confini →

COMPUTO SUPERFICI

COMPUTO SUPERFICI OPIFICIO SUB. 7:

- Area di lavorazione = 858,82 mq
- Uffici/WC = 64,40 mq
- Deposito = 144,83 mq

Altezza netta interna Area di lavorazione = 6,60 m

COMPUTO SUPERFICI OPIFICIO SUB. 8:

- Area di lavorazione = 876,57 mq
- Uffici/WC = 35,80 mq
- Portico = 226,00 mq

Altezza netta interna Area di lavorazione = 6,60 m

COMPUTO SUPERFICI AREE ESTERNE CAT. F/1 SUBB. 9-11-13-14-15-16:

- Aree esterne = 9.767,00 mq

CONFINI

Dal confronto con le Planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi, **la Porzione di Opificio (Subb. 7-8-9-11-13-14-15-16) confina**, come di seguito riportato:

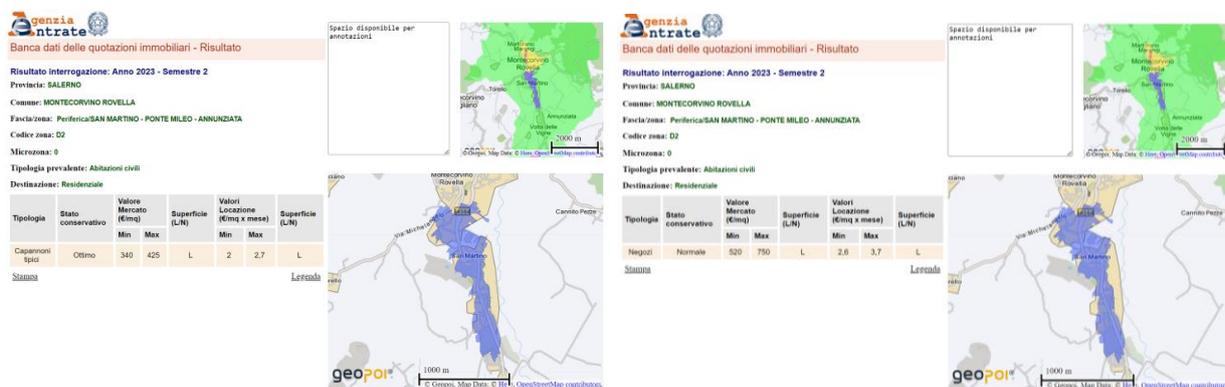
- a nord, tramite recinzione di confine, con altra Part.lla 55;
- a ovest, tramite recinzione di confine, con altre Part.lle 1019 e 671;
- a est tramite involucro esterno e portico, con Area esterna Sub. 9;
- a sud, tramite involucro divisorio, con altro Sub. 18 e con Part.lla 1120.

NOTA: I confini risultano in definitiva nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a muri e recinzioni, pur avendo già evidenziato il conglobamento dei sub 13 e 16 in altra recinzione di altra proprietà.

Segue Stima Canone di locazione →

STIMA CANONE 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:



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville		Quotazioni Uffici & Negozi		Quotazioni Box & Posti auto		Quotazioni Locali & Capannoni	
Quotazioni di Vendita				Quotazioni di Affitto			
Magazzini							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 0,97	Euro 1,36	Euro 1,75					
Laboratori							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 1,11	Euro 1,52	Euro 1,93					
Capannoni tipici							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 1,35	Euro 1,76	Euro 2,16					
Capannoni produttivi							
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile				
Euro 1,27	Euro 1,81	Euro 2,34					

VALORE UNITARIO LOCATIVO_ OPIFICIO INDUSTRIALE:
$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{\frac{2,00 + 2,70}{2} + 1,81}{2} = 2,08 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{2,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$
VALORE UNITARIO LOCATIVO_UFFICI/DEPOSITI/MAGAZZINI:
$V_{\text{unitario_locativo}} [\text{€/m}^2] = \frac{\frac{2,60 + 3,70}{2} + 1,36}{2} = 2,25 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} \approx \mathbf{2,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili}}$

Moltiplicando i Valori unitari medi per la consistenza metrica superficie totale dei diversi vani costituenti la porzione di Opificio, si ottiene il seguente **canone mensile di locazione**, arrotondato con incremento del 25% considerando la presenza di comodi esterni (*Aree e piazzali antistanti*):

CANONE LOCATIVO PORZIONE DI OPIFICIO FL. 18 PART. 73 SUBB. 7-8-9-11-13-14-15-16

$$1.735,39 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} + 245,03 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/m}^2 \text{ mensili} = 3.960,84 \text{ € mensili} \times 1,25 = 4951,05 \text{ € mensili} \approx \mathbf{5.000,00 \text{ € mensili}}$$

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:

- ❖ 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.

genzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: MONTECORVINO ROVELLA
 Fascia/zona: Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA
 Codice zona: D2
 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	
Capannoni tipici	Ottimo	340	425	L	2	2,7	L

[Stampa](#) [Legeuda](#)

genzia entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: MONTECORVINO ROVELLA
 Fascia/zona: Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA
 Codice zona: D2
 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	520	750	L	2,6	3,7	L

[Stampa](#) [Legeuda](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
---	--	---	---

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo <i>Euro 194</i>	Valore medio <i>Euro 277</i>	Valore massimo <i>Euro 360</i>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Laboratori

Valore minimo <i>Euro 221</i>	Valore medio <i>Euro 313</i>	Valore massimo <i>Euro 405</i>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

Capannoni tipici

Valore minimo <i>Euro 207</i>	Valore medio <i>Euro 270</i>	Valore massimo <i>Euro 333</i>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo <i>Euro 195</i>	Valore medio <i>Euro 278</i>	Valore massimo <i>Euro 361</i>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	--

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriali industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

I dati medi forniti dalle fonti indirette relativamente ai Capannoni Produttivi e ai Magazzini/Depositi/Uffici in Località San Martino di Montecorvino Rovella (SA), forniscono in cifra tonda i seguenti VALORI BASE UNITARI:

$$V_{\text{Capannoni}} = \left(\frac{340,00 + 425,00}{2} + 278,00 \right) / 2 = 330,25 \text{ €/mq} \approx \mathbf{330,00 \text{ €/mq}}$$

$$V_{\text{Magazzini/Depositi/Uffici}} = 277,00 \text{ €/mq} \approx \mathbf{300,00 \text{ €/mq}}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali, e diversificando le aliquote per le plusvalenze e minusvalenze sono stati utilizzati i seguenti *coefficienti legati a fattori di plusvalenza/minusvalenza* e a fattori di *destinazione d'uso dei cespiti*:

- *l'aliquota del 40% per la stima dei depositi ed uffici e l'aliquota 30% per la stima dei portici e delle Aree esterne Cat. F/1;*
- *l'aliquota detrattiva del 30% per le residue regolarizzazioni a farsi dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale (p.e. procedura DOCFA di aggiornamento planimetrico catastale), previo rilascio di eventuali titoli abilitativi, secondo facoltà degli Enti preposti.*

Contemperando, dunque, le aliquote di cui sopra, si ottiene in *cifra tonda* il seguente VALORE DI MERCATO, come di seguito computati →

PORZIONE DI OPIFICIO INDUSTRIALE FL. 18 PART. 73 SUBB. 7-8-9-11-13-14-15-16

- *Valore Opificio Sub. 7: 858,82 mq x 330,00 €/mq*
= 283.410,60 ≈ **283.000,00 €**
- *Valore Uffici/WC/Deposito Opificio Sub. 7: 209,23 mq x 300,00 €/mq*
= 62.769,00 € ≈ **63.000,00 €**
- *Valore Opificio Sub. 8: 876,57 mq x 330,00 €/mq*
= 289.268,10 ≈ **289.000,00 €**
- *Valore Uffici/WC Opificio Sub. 8: 35,80 mq x 300,00 €/mq*
= 10.740,00 € ≈ **11.000,00 €**
- *Valore Aree esterne/Piazzali Subb. 9-11-15 : 9.004,00 mq x 330,00 €/mq x 0,20*
= 594.264,00 € ≈ **594.000,00 €**
- *Valore Area viale con asservimento Subb. 14 : 646,00 mq x 330,00 €/mq x 0,15*
= 31.977,00 € ≈ **32.000,00 €**
- *Valore Aree non fruibili: Subb. 13-16 : 117,00 mq x 330,00 €/mq x 0,00 = 0 €*

Valore di mercato Intera massa Fallimentare = 1.272.000,00 €

Valutando una decurtazione pari a circa il 5% per considerare le opportunità di riallineamento dello stato effettivo dei luoghi alle rappresentazione catastali ed edilizie, si ottiene in cifra tonda il prezzo base di vendita:

Prezzo Base di Vendita Intera massa Fallimentare = 1.200.000,00 €

CONGEDO

Grato per la fiducia accordatami, con la presente Relazione, composta da n°25 *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, 10/06/2024

Con osservanza

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

Segue *Elenco Allegati* →

Ing. BIAGIO SCISCIO

ALLEGATI

[REDACTED]

2) *Visure storiche catastali con Planimetrie.*

[REDACTED]

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