

Architetto Manuela Vitiello
Architettura e Design Studio
Via Ido Longo, 54
84013 Cava de' Tirreni (SA)



Ill. mo G.E.
Dott.ssa Rosaria Morrone
Tribunale di Salerno
Sez. dist. Eboli
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'udienza del 14.02.11, tenuta dal G.E. Dott.ssa Viviana Criscuolo, la sottoscritta, Arch. Manuela Vitiello, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1821 del R. G. ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio con il decreto di nomina del 05.10.10 del G.E. Dott.ssa Rosaria Morrone Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Sez. dist. Eboli del Tribunale di Salerno, **assumeva l'incarico** di C.T.U. nella procedura esecutiva R.G.E. n. 118/08 tra il creditore procedente ed il debitore pignorato

La sottoscritta, in adempimento all'incarico conferitole e al termine degli accessi, da lei effettuati, negli immobili oggetto di stima, per l'espletamento degli accertamenti di dovere,

redige

la presente relazione in merito ai seguenti quesiti a lei posti dal G.E.:



Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con

particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

10) **Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;**

11) **Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno);**

12) **Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.**

PREMESSA

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la

documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea (cfr. Relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giovanni De Bartolomeis in produzione dell'Avv. Mario Conte, con studio in Eboli, loc. Santa Cecilia, alla Via Talete, 5, per il creditore procedente), pertanto la sottoscritta procede secondo i quesiti da 4 a 12.

Al fine di rispondere a tali quesiti, la sottoscritta ha esaminato la documentazione di cui agli atti (cfr. fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n. 118/08). Inoltre, la sottoscritta, ha effettuato alcune indagini presso pubblici uffici quali:

- l'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto – Ufficio Provinciale di Salerno, al fine di estrarre visure catastali e/o planimetria dell'immobile di cui trattasi;
- lo Sportello Unico per l'Edilizia – Area Tecnica, Settore Urbanistica del Comune di Eboli (cfr. richiesta di certificato destinazione urbanistica del 09.03.11, prot. n. 9828 ed istanza accesso atti del 09.03.11, prot. n. 9818), al fine di: accertare la destinazione urbanistica del terreno, relativo alla/e particella/e di cui trattasi, prevista dallo strumento urbanistico vigente attualmente e/o al tempo dell'intervento edilizio se presente; verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze di titolo abilitativo di cui agli atti relativi agli immobili in oggetto; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono, relative agli immobili in oggetto, e lo stato di definizione delle pratiche stesse, se presenti;

- l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei RR.II di Salerno, al fine di estrarre visure ipocatastali degli immobili di cui trattasi.



Infine, la sottoscritta, ha effettuato indagini di mercato presso alcune Agenzie Immobiliari (



), al fine di conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nella zona interessata, ricercando le pubblicazioni relative alle vendite di immobili analoghi a quelli in oggetto (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*).

Inoltre, la sottoscritta, ha preso visione diretta degli immobili in questione tramite due sopralluoghi con accesso nei luoghi di causa, come da relativi verbali (cfr. verbali nn. 1, 2) ed ha eseguito il rilievo fotografico (cfr. Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*) e planovolumetrico (cfr. Allegato n. 2. *Rilievo dello stato dei luoghi*) degli stessi, verificandone l'attuale destinazione, occupazione e stato di conservazione. Infine, la sottoscritta, ha ricevuto in consegna dal signor
copia dei documenti di cui in allegato (cfr. Allegato n. 7. *Documentazione consegnata alla sottoscritta dal signor*

).

In particolare, la sottoscritta:

All'**Agenzia del Territorio – Servizio Catasto – Ufficio Provinciale di Salerno**, ha estratto copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto*):



Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

- Visura storica per immobile n. SA0108919 del 21.02.11;
- Visura storica per immobile n. SA0108929 del 21.02.11;
- Visura storica per immobile n. SA0108932 del 21.02.11;
- Visura elenco immobili n. SA0108995 del 21.02.11;
- Visura storica per immobile n. SA0108971 del 21.02.11;
- Visura storica per immobile n. SA0170649 del 21.03.11;
- Visura Planimetria n. SA0108974 del 21.02.11;
- Visura storica per immobile n. SA0108979 del 21.02.11;
- Visura Planimetria n. SA0108981 del 21.02.11;
- Visura Estratto di mappa (su supporto digitalizzato) n. SA0108959 del 21.02.11;

Allo **Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Eboli**, ha preso visione ed estratto copia dei seguenti atti e/o documenti relativi all'immobile in oggetto (cfr. Allegato n. 4. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*):

- Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 47/40645/86, rilasciata a
in data 27/04/90 dal Comune di Eboli, Pratica Sanatoria Edilizia n. 3089 con allegati;
- Comunicazione di esame conclusivo della pratica di richiesta di *Permesso di costruire per sanatoria per la realizzazione di un capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli alla Via G. Rossa – c/da Cioffi*, da parte del Comune di

Eboli al signor _____, prot. n. 24670 del 03/06/09
con allegati.

All' **Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria dei RR.II di Salerno**, ha estratto copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato n. 5. *Documentazione ritirata presso L' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare*):

- Ispezione ipotecaria per immobile n. SA50673/3 del 11.04.11;
- Ispezione ipotecaria per immobile n. SA50676/3 del 11.04.11;
- Ispezione ipotecaria per immobile n. SA50677/3 del 11.04.11;
- Ispezione ipotecaria per immobile n. SA50678/3 del 11.04.11;
- Ispezione ipotecaria per immobile n. SA50680/3 del 11.04.11.

Dal signor _____ ha ricevuto in consegna copia dei seguenti documenti (cfr. Allegato n. 7. *Documentazione consegnata alla sottoscritta dal signor _____*):

- Atto di compravendita stipulato il 24/05/2000 a rogito del Notaio Carla Ruggiero da Nocera Inferiore registrato a Salerno il 02/06/2000 al n. 4811, Serie 1U e trascritto a Salerno il 02/06/2000 ai nn. 15981/12711.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta, ha utilizzato il metodo comparativo, attraverso indagini di mercato finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nella zona interessata (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*). Successivamente, ha calcolato il valore di mercato teorico più attendibile del bene esaminato, al quale ha applicato dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento per tener conto della specificità del caso trattato, ottenendo così il più probabile valore di mercato effettivo.

Architetto *Manuela Vitiello* Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Sulla base dei dati così acquisiti risulta quanto segue.



RISPOSTA AI QUESITI

- 1) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**



Dati riportati nell'atto di pignoramento

Dagli atti risulta che gli immobili pignorati, per la quota di piena proprietà per l'intero del signor

, consistono in (cfr. Atto di pignoramento immobiliare in fascicolo d'ufficio della procedura esecutiva immobiliare n. 118/08):

- 1) fondo rustico, seminativo irriguo piena proprietà, in catasto terreni del Comune di Eboli, foglio 51 particella 704, classe 3 di are 51 e ca 14, reddito dominicale € 33,01 e reddito agrario € 35,66;
- 2) fondo rustico, seminativo irriguo, proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni, in catasto terreni del Comune di Eboli, foglio 51 particella 163, classe 3 di are 8 e ca 61, reddito dominicale € 5,56 e reddito agrario € 6,00, sito nel Comune di Eboli alla loc.tà Cioffi;
- 3) fondo rustico, seminativo irriguo, proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni, in catasto terreni del Comune di Eboli, foglio 51 particella 600, classe 3 di are 90 e ca 64, reddito € 58,51 e reddito agrario € 63,20, sito nel Comune di Eboli alla loc.tà Cioffi;



Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

4) appartamento, proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni, in catasto fabbricati del Comune di Eboli, foglio 51 particella 680, sub 2, categ. A/2, classe 1, vani 11,5 superficie catastale mq 208, rendita € 861,19, sita nel Comune di Eboli alla loc.tà Cioffi, piano terra e primo;

5) locale terraneo, proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni, in catasto fabbricati del Comune di Eboli, foglio 51 particella 680, sub 3, categ. C/2, classe 2, di mq 68, sito nel Comune di Eboli alla loc.tà Cioffi, piano terra;

L'Atto di pignoramento immobiliare, di cui trattasi, risulta essere trascritto in data 04.12.08 ai nn. 49263/35918 (cfr. Allegato n. 5. Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare; Relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione dell'Avv. Mario Conte).

Identificazione catastale e confini

Dalla documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. (cfr. Relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione dell'Avv. Mario Conte) risulta che:

gli immobili, di cui trattasi, consistono in:

- a) piena proprietà per l'intero sull'appezzamento di terreno sito in Comune di Eboli (SA) che presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, Catasto Terreni del Comune di Eboli risulta censito come segue:
 - foglio 51, mappale 704, semin. irrig., Classe 3, are 51,14, R.D. Euro 33,01, R.A. Euro 35,66;

- foglio 51, mappale 163, semin. irrig., Classe 3, are 8,61, R.D. Euro 5,56, R.A. Euro 6,00;
- foglio 51, mappale 600, semin. irrig., Classe 3, are 90,64, R.D. Euro 58,51 R.A. Euro 63,20.

b) piena proprietà per l'intero sull'intero fabbricato e deposito agricolo siti in Comune di Eboli (SA) che, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno, Catasto Fabbricati del Comune di Eboli risultano censiti come segue:

- foglio 51, mappale 680, subalterno 2, località Cioffi n. 1, piano S1-T-1, Categoria A/2, Classe 1, vani 11,5, R.C. Euro 861,19;
- foglio 51, mappale 680, subalterno 3, località Cioffi n. 1, piano T, Categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 68, R.C. Euro 70,24;

inoltre, la consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in proprietà all'esecutato in virtù di:

quanto ai mappali 163 e 600 del foglio 51:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio G. Barbarito in Eboli (SA) del 11/07/02, trascritto a Salerno il 19/07/02 ai nn. 19693/15407, con il quale acquistava da i cespiti in oggetto.

quanto ai mappali 704 e 680 sub 2 e 3 del foglio 51:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Ruggiero in Nocera Inferiore (SA) del 24/05/00, trascritto a Salerno il 02/06/00 ai nn. 15981/12711, con il quale acquistava da i cespiti in oggetto.

Infine, l'esecutato è coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni in forza di convenzione per notaio T. D'Amaro in data 29.04.99.

Dalla documentazione catastale attuale, acquisita dalla sottoscritta (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto*), risulta che gli immobili, di cui trattasi, consistono

in:

- 1) immobile, intestato ad _____, sito in Eboli ed identificato al **N.C.T.** del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: **fol. 51, part.lla 704, Qualità/Classe semin. irrig. 3, superficie are 51.14, R.D. € 33,01, R.A. € 35,66, Partita 23665;**
- 2) immobile, intestato ad _____, sito in Eboli ed identificato al **N.C.T.** del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: **fol. 51, part.lla 163, Qualità/Classe semin. irrig. 3, superficie are 08.61, R.D. €5,56, R.A. €6,00, Partita 23665;**
- 3) immobile, intestato ad _____, sito in Eboli ed identificato al **N.C.T.** del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: **fol. 51, part.lla 600, Qualità/Classe semin. irrig. 3, superficie are 90.64, R.D. € 58,51, R.A. € 63,20, Partita 23665;**
- 4) immobile, intestato ad _____, sito in Eboli ed identificato al **N.C.E.U.** del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: **fol. 51, part.lla 680, Sub 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, R. €861,19, Loc. Cioffi n. 1, piano S1-T-1, Partita 7676;**

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

5) immobile, intestato ad _____, sito in Eboli ed identificato al N.C.E.U. del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: **fol. 51, part.lla 680, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 68 mq, R. €70,24, Loc. Cioffi n. 1, piano T, Partita 7676.**

Inoltre, risulta che **al fabbricato e al deposito agricolo è aggraffata la porzione di particella 680 non edificata** e che l'area su parte della quale insistono le unità immobiliari di cui sopra è riportata nel N.C.T. Comune di Eboli alla Partita n. 1 quale area di Enti Urbani e Promiscui come segue: **Fol. 51, Part.lla 680, Ente Urbano are 9,58 senza redditi.**

I **confini** di tali immobili, secondo i dati di cui all' Estratto di mappa relativo al Foglio 51, part.lla 704, 163, 600 Comune di Eboli (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto*), risultano essere i seguenti:

Confini dell'immobile di cui al punto 1

L'immobile in oggetto confina con: lato Nord, altro fondo (part.lla 264); lato Est, appezzamento di terreno stessa proprietà (part.lla 600); lati Sud, altri fondi (part.lla 675, 702, 705); lati Ovest, altro fondo (part.lla 548), fondo stessa proprietà (part.lla 680).

Confini dell'immobile di cui al punto 2

L'immobile in oggetto confina con: lato Nord, altri fondi (part.lla 262, 249); lati Sud-Est e Sud-Ovest, appezzamento di terreno stessa proprietà (part.lla 600);

Confini dell'immobile di cui al punto 3

L'immobile in oggetto confina con: lati Nord, altro fondo (part.lla 398), appezzamento di terreno stessa proprietà (part.lla 163); lato Est, altro

fondo (part.IIa 280); lato Sud, altri fondi (part.IIe 675, 400); lati Ovest, fondo stessa proprietà (part.IIe 704), altro fondo (part.IIa 398).

Confini dell'immobile di cui al punto 4

L'immobile in oggetto confina con: lato Nord, giardino stessa proprietà (part.IIa 704); lato Est, giardino stessa proprietà (part.IIa 680); lato Sud, giardino stessa proprietà (part.IIa 680), lato Ovest, giardino stessa proprietà (part.IIa 680).

Confini dell'immobile di cui al punto 5

L'immobile in oggetto confina con: lato Nord, giardino stessa proprietà (part.IIa 680); lati Est, altro fondo stessa proprietà (part.IIa 704); lato Sud, altro fondo stessa proprietà (part.IIa 704), lato Ovest, giardino stessa proprietà (part.IIa 680).

Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato

I dati relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva.

Descrizione degli immobili oggetto di stima

Premessa

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed una migliore individuazione dei beni, la sottoscritta ha ritenuto opportuno formare **lotti separati** dei beni immobili oggetto della presente stima. La risposta ai quesiti seguenti verrà specificata per ciascuno dei **quattro lotti** nei quali si è ritenuto suddividere gli immobili in esame, che per chiarezza di esposizione chiameremo: lotto a), lotto b), lotto c), lotto d). Al lotto a) appartiene l'immobile indicato al punto n. 1, al lotto

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

b) appartengono gli immobili indicati ai punti nn. 2 e 3, al lotto c) appartiene l'immobile indicato al punto n. 4 e infine al lotto d) appartiene l'immobile indicato al punto n. 5, di cui sopra.

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata dalla sottoscritta nel corso degli accessi agli immobili in oggetto (cfr. verbali nn. 1, 2; Allegato n.

1. *Rilievo fotografico*), risulta che:

quanto all'immobile di cui al n. 1

sono stati realizzati lavori edili sul terreno agricolo con l'edificazione di un capannone attrezzato per la lavorazione dei prodotti agricoli; dunque più precisamente consideriamo il **lotto a)** come costituito da: capannone, cella frigo, locale/ufficio, area di pertinenza con vie d'accesso (porzione pavimentata della Part.Ila 704);

quanto agli immobili di cui ai nn. 2 e 3

non sono stati realizzati lavori edili sui terreni agricoli in oggetto.

quanto all'immobile di cui al n. 4

consideriamo il **lotto c)** come costituito da: fabbricato (appartamento) con giardino.

Il contesto

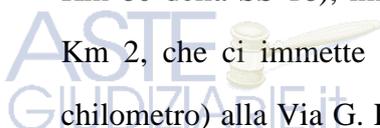
Gli immobili oggetto della seguente perizia sono posti a Sud della città, in una zona del territorio comunale, facente parte della Piana del Sele, posta fuori dal nucleo urbano e prossima al confine con il Comune di Battipaglia. Trattasi di cinque immobili (di cui: due appezzamenti di terreno, un fondo con fabbricato industriale, un appartamento in fabbricato indipendente e un deposito agricolo) ubicati in Eboli, Località Cioffi, siti in una zona del territorio comunale scarsamente abitata e non molto trafficata, a prevalente conformazione naturale,

caratterizzata da particolari valori paesaggistici ed ambientali e destinata ad attività colturali.



L'ubicazione e gli accessi

Gli immobili oggetto della seguente perizia, ubicati nel Comune di Eboli, in Località Cioffi, hanno accesso carrabile dal Bivio Cioffi (al Km 80 della SS 18), imboccato il quale si percorre la SP 416 fino al Km 2, che ci immette in una traversa che conduce (in meno di un chilometro) alla Via G. Rossa, via di accesso agli immobili in esame. I due appezzamenti agricoli, non essendo fronte strada, risultano essere interclusi dai fondi limitrofi, da cui sono separati da strade interpoderali. L'ubicazione degli immobili è periferica rispetto al centro cittadino; essi risultano essere più prossimi all'uscita autostradale di Battipaglia (da cui dista Km 11 circa) che a quella di Eboli (da cui dista Km 18 circa), ma il collegamento con il centro è agevole.



L'identificazione degli immobili

quanto all'immobile di cui al n. 1)

Trattasi di un fondo con una superficie complessiva di mq 5.114,00 di cui: 579,00 mq sono occupati dal capannone, 38,00 mq sono occupati dalla cella frigorifera, 17,00 mq sono occupati dal locale ufficio, 444,00 mq sono occupati da porzione del giardino di pertinenza dell'appartamento (oggetto del pignoramento) ed i rimanenti 4.036,00 mq sono occupati dall'area di pertinenza al capannone stesso e dalle relative vie d'accesso (cfr. planimetria generale scala 1:1000 in Allegato n. 2. *Rilievo dello stato dei luoghi*). La morfologia del suolo è pianeggiante (cfr. foto nn. 1 a 13 in Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Ai fini della presente stima consideriamo tale fondo facente parte del lotto a) ad eccezione della rimanente porzione, di 444,00 mq (giardino),



Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

facente parte del lotto c). Il lotto, nel suo insieme, presenta delimitazioni su tutti i lati e vi si accede dalla Via G. Rossa. Si può dire che, nel complesso, il lotto presenta un buon livello di manutenzione.

Dall'ispezione visiva effettuata dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo all'immobile e dagli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici emerge che l'attuale stato dei luoghi ha subito delle trasformazioni. Sono stati realizzati lavori edili che hanno comportato la realizzazione degli immobili sopra menzionati trasformando il fondo agricolo in fondo edificato (cfr. Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*; Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

quanto agli immobili di cui ai nn. 2) e 3)

Trattasi di due terreni agricoli con superficie complessiva, rispettivamente, di mq 861,00 e di mq 9.064,00. La morfologia del suolo è pianeggiante (cfr. foto nn. 14 a 16 in Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Per quanto dichiarato e portato a conoscenza dalla parte durante l'indagine conoscitiva diretta effettuata dalla sottoscritta emerge che gli appezzamenti di terreno sono provvisti di adduzione idrica (cfr. verbale n. 2); possiamo considerare tali fondi (contigui e non separati da recinzioni) come un unico appezzamento di terreno, che, non essendo fronte strada, risulta essere intercluso dai fondi limitrofi. Per le rispettive caratteristiche ed ai fini della seguente stima consideriamo i due appezzamenti costituenti il lotto unico b), dalla superficie complessiva di mq 9.925,00; esso presenta una forma regolare, delimitazioni su tutti i lati e risulta coltivato. Nel complesso presenta un buon livello di manutenzione.

Dall'ispezione visiva effettuata dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo agli immobili e dagli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici emerge che l'attuale stato dei luoghi è rimasto inalterato (cfr. Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*; Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

quanto all'immobile di cui al n. 4)

Trattasi di un appartamento su tre livelli (incluso il seminterrato) in fabbricato indipendente con una superficie complessiva lorda (comprensiva delle murature perimetrali, dei tramezzi e della metà di quella dei muri di confine) di mq 323 di cui: 46,00 mq per il livello seminterrato, 185,00 mq per il primo livello ed i rimanenti 92,00 mq per il secondo livello (cfr. foto nn. 18 a 35, 47, 48, 51 in Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*; allegato n. 2. *Rilievo dello stato dei luoghi*); i locali dell'appartamento al primo e secondo livello hanno un'altezza pavimento/soffitto di m 3,00; il locale seminterrato presenta un'altezza di m 2,00. Dal raffronto tra gli elaborati di progetto relativi alla concessione edilizia in sanatoria n. 47/40645/86 rilasciata in data 27/04/90 (cfr. Allegato n. 4. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*) ed il rilievo effettuato dalla sottoscritta dello stato di fatto dei luoghi in oggetto emerge che l'attuale distribuzione degli spazi è rimasta pressoché inalterata; sono stati realizzati lavori di ristrutturazione che hanno comportato al primo livello, la realizzazione del camino, la realizzazione di un vano con forno sotto il portico e, al secondo livello, l'eliminazione del tramezzo in una delle camere letto. Tali trasformazioni sono state realizzate presumibilmente dopo il 1990 (data

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

di redazione degli elaborati di progetto di cui sopra). Dalla porta di ingresso a cui si accede attraverso un patio (foto n 56 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*) si entra nell'ingresso/soggiorno con camino (foto n 18 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*); da tale vano unico si accede, attraverso una porta, alla cucina con bagno (foto nn. 19 a 22 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*), attraverso un disimpegno, alla camera matrimoniale al bagno e al ripostiglio (foto nn. 23 a 25 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*), attraverso la scala, al secondo livello dell'appartamento (foto nn. 26 a 28 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*); dalla cucina si accede, attraverso la scala, al locale seminterrato (foto nn. 47, 48 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*); la cucina è provvista di accesso indipendente dal portico esterno (foto n. 22 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*) così come il vano con forno (foto nn. 50, 51 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Al secondo livello un disimpegno dà accesso ad una camera matrimoniale, a due camere letto e ad un bagno (foto nn. 28 a 33 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone della superficie di mq 23,48 (foto nn. 42 a 44 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*), dalle camere letto ad una terrazza non pavimentata della superficie di mq 57,50 (foto nn. 34, 35 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Relativamente all'orientamento, l'appartamento presenta aperture su tutti i lati. I bagni, sono areati da finestre. Gli apparecchi igienici presenti (vaso, bidet, lavabo, vasca/doccia) e la rubinetteria sono di tipo commerciale. Tutti gli ambienti dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle in monocottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti. Le pareti della cucina e dei locali di servizio sono rivestite con piastrelle. Tutto è in buono stato di

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

conservazione, comprese le porte, gli infissi doppi e le persiane a serranda. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico a norma (L. n. 46/90), di impianto di riscaldamento, telefonico e citofonico, di impianto gas-metano. Per quanto dichiarato dalla parte, tutti gli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (cfr. verbale n. 2). Si può dire che, nel complesso, l'appartamento presenta un ottimo livello di rifinitura e di manutenzione.

Il fabbricato in oggetto è circondato da un giardino pavimentato con aiuole ed alberi ad alto fusto, delimitato dai fondi limitrofi con recinzione. Tale recinzione presenta un cancello di ingresso principale che dà accesso al giardino e all'appartamento (foto nn. 36, 37, 39, 49, 53, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 63 in allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). Si è considerato, ai fini della stima dell'immobile e della formazione del presente lotto c), l'appartamento (in fabbricato indipendente) con le relative superfici accessorie di pertinenza, incluso il giardino, di cui si è specificata, di seguito, la sua parziale valutazione rispetto a quella dell'appartamento.

Quanto all'immobile di cui al n. 5)

Trattasi di un deposito agricolo che presenta un'altezza utile variabile dai m 2,50 ai m 2,00 e si estende per una superficie lorda (comprensiva delle murature perimetrali, dei tramezzi e della metà di quella dei muri di confine) di mq 68,00 (cfr. Allegato n. 2. *Rilievo dello stato dei luoghi*); è formato da tre locali separati da tramezzi aventi ingresso indipendente (cfr. foto nn. 41, 45, 64 a 68 in Allegato n. 1. *Rilievo fotografico*). L'immobile è pavimentato in battuto di cemento; le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate. La copertura, a falda inclinata, è in travi di legno e lamiera. I due vani fronte Sud-Ovest (compresa la

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

finitura esterna) sono in buono stato di conservazione, mentre quello lato Nord-Est è in cattivo stato di conservazione. Dall'ispezione visiva effettuata dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo all'immobile emerge che l'attuale stato dei luoghi è rimasto inalterato sin dall'anno di costruzione. Si può dire che nel complesso esso presenta uno scarso livello di rifinitura e di manutenzione.

L'esposizione

Relativamente all'esposizione alla luce, gli immobili in oggetto risultano essere esposti alla luce solare nel suo regolare corso nell'ambito della giornata.

Le servitù

Contro l'esecutato signor _____ relativamente agli immobili in oggetto, alla data dell'08/04/11, risultano le seguenti servitù (cfr. Relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione per creditore precedente; Allegato n. 5. *Documentazione ritirata presso L'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare*):

quanto all'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Eboli al Fol. 51, Part.lla 163:

- servitù di acquedotto a favore del Demanio Regione Campania in virtù di atto amministrativo del 23 Gennaio 1998, trascritta in data 29.01.1998 ai nn. 2866/2401.

quanto all'immobile censito nel N.C.T. del Comune di Eboli al Fol. 51,

Part.lla 600:

- servitù di acquedotto a favore del Demanio Regione Campania in virtù di atto amministrativo del 23 Gennaio 1998, trascritta in data 29.01.1998 ai nn. 2864/2399.

quanto agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di Eboli al Fol. 51, Part.lla 163, 600, 704:

- costituzione di vincolo a favore del Comune di Eboli in virtù di atto per notaio Granese del 17.06.2009, trascritta in data 29.01.1998 ai nn. 2864/2399.

5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

quanto all'immobile di cui al n. 1)

Dagli atti, di cui nel fascicolo d'ufficio (cfr. Documentazione ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione per creditore procedente) risulta che non esistono contratti registrati, relativi agli immobili in oggetto, in data antecedente al pignoramento.

Dagli atti, acquisiti dalla sottoscritta (cfr. Allegato n. 5. Documentazione ritirata presso l'Ufficio del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare), risulta quanto segue.

Riscontrate le risultanze dell'ispezione ipotecaria n. SA50673/3 eseguita dalla sottoscritta presso l'Ufficio del territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che a tutto l'08/04/11 non esistono contratti registrati, relativi all'immobile in oggetto.

Da quanto dichiarato dal signor _____ nel corso del primo e del secondo accesso risulta che il capannone industriale è attualmente occupato dalla società

(figlio di

C.sas.

quanto agli immobili di cui ai nn. 2, 3, 4, 5)

Dagli atti, di cui nel fascicolo d'ufficio (cfr. Documentazione ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione per creditore procedente) risulta che non esistono contratti registrati, relativi agli immobili in oggetto, in data antecedente al pignoramento.

Dagli atti, acquisiti dalla sottoscritta (cfr. Allegato n. 5. *Documentazione ritirata presso l'Ufficio del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare*), risulta che a tutto l'08/04/11 non esistono contratti registrati, relativi all'immobile in oggetto.

Dall'ispezione visiva effettuata dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo agli immobili risulta che essi non sono occupati da terzi.

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Risulta che il debitore è coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni in forza di convenzione per notaio T. D'Amato in data 29.04.1999 (cfr. Relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione per creditore procedente).

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

Gli immobili pignorati e come innanzi descritti risultano liberi da formalità, vincoli o oneri, ad eccezione di quelli riportati in Atti e/o documenti in produzione del creditore procedente (cfr. produzione dell'Avv. Mario Conte).

Inoltre non esistono ulteriori formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente, se non quelli risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Eboli in data 22.03.11 ed allegato alla presente relazione (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta risulta che a tutto l'08/04/11 non esistono formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ad eccezione di quelli riportati in Atti e/o documenti in produzione del creditore procedente (cfr. Relazione notarile ex art. 567, co. 2°, c.p.c. in produzione dell'Avv. Mario Conte; Allegato n. 5. *Documentazione ritirata presso l'Ufficio del territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare*).

9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di

destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

quanto all'immobile di cui al n. 1)

Il fondo agricolo, riportato in catasto come sopra specificato, ricade in "Zona Ed - di pianura", come classificato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Eboli, attualmente vigente, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30.04.03 (cfr. Certificato di destinazione urbanistica in Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

Dall'ispezione visiva dei luoghi risulta che, in porzione del fondo, è stato edificato un capannone industriale con relative pertinenze, mentre altra porzione è occupata dal giardino annesso al fabbricato anch'esso oggetto del pignoramento. Dalle indagini effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli risulta un'istanza di *Permesso di costruire per sanatoria per la realizzazione di un capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli alla Via G. Rossa - c/da Cioffi*, dell'Ing. Vito Brescia a nome del signor

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

, prot. 15053 del 31/03/09, ma la pratica è ancora in corso (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

quanto agli immobili di cui ai nn. 2, 3, 4, 5

I relativi lotti, riportati in catasto come sopra specificato, ricadono in “Zona Ed - di pianura”, come classificato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Eboli, attualmente vigente (cfr. Certificato di destinazione urbanistica in Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*). Relativamente agli immobili di cui ai nn. 2 e 3 non sono state eseguite opere edili. Dall’ispezione visiva dei luoghi risulta che, porzione del fondo censito nel N.C.T. al Fol. 51, Part.lla 680 di detto Comune, è occupata da un fabbricato (immobile 4) con relative pertinenze, con annesso giardino e da un deposito agricolo (immobile 5). Dalle indagini effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli risulta agli atti la Concessione edilizia in sanatoria n. 47/40645/86, rilasciata a _____ in data 27/04/90 dal Comune di Eboli, Pratica Sanatoria Edilizia n. 3089, relativa a tali opere ad esclusione del giardino. Relativamente alle opere interne al fabbricato di ristrutturazione edilizia (di cui sopra), esse risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ma non è stato rilasciato da tale ufficio (a nome del Signor _____ e

_____) alcun provvedimento di titolo abilitativo, ai fini dell’esecuzione dei lavori sopradetti. Relativamente alla dichiarazione di agibilità, essa non è agli atti a nome di _____.

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.



10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

Criterio di stima adottato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato in un regime ordinario di libera concorrenza, cioè di quel valore che, tra i possibili, ha la massima probabilità di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, si è utilizzato il *metodo sintetico-comparativo* attraverso indagini di mercato (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*), finalizzate a conoscere i prezzi di vendita di immobili simili nelle zone interessate. Si procederà dunque, all'assunzione di un valore medio unitario da applicare alla superficie lorda dell'immobile (comprensiva delle murature perimetrali, dei tramezzi e della metà di quella dei muri di confine). Nell'assunzione del valore medio summenzionato si terrà conto, in virtù della personale cognizione del mercato locale, dei prezzi noti riferiti ad immobili analoghi o assimilabili a quello da valutare e che sono stati oggetto di trasferimento in epoca recente (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*). Tali prezzi noti forniranno il valore di mercato



Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

teorico più attendibile del bene esaminato, al quale si applicheranno dei coefficienti per tenere conto delle eventuali specificità del caso trattato, ottenendo così il valore di mercato effettivo.

In particolare per i beni strumentali, che rappresentano i beni utilizzati dall'Impresa per la produzione e la gestione (ad esempio per un'azienda industriale, i beni strumentali sono rappresentati da: terreni, fabbricati industriali, fabbricati civili, macchinari, impianti, attrezzature, mobili, macchine d'ufficio, automezzi, ecc.) e che hanno un'utilità che si protrae per più cicli produttivi nel corso di vari esercizi va considerato che nel corso del tempo, essi tendono a subire un *degrado o deprezzamento*. Generalmente le cause della diminuzione di valore di un bene strumentale nel tempo sono le seguenti: deperimento fisico (dovuto all'uso), deperimento funzionale (diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni), obsolescenza tecnologica (immissione sul mercato di un nuovo bene simile al precedente), obsolescenza di mercato (abbassamento della domanda da parte dei consumatori).

Il deprezzamento o degrado

Il deprezzamento o degrado di un bene viene determinato in Estimo ogni qualvolta occorre stimare il *valore del costo di riproduzione deprezzato*, vale a dire il valore del costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre un bene simile a quello di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento che al momento della stima stessa esso avrà subito per effetto essenzialmente dell'uso e dell'obsolescenza. Inoltre il deprezzamento annuo dovrebbe coincidere con la *quota di ammortamento annua* necessaria a reintegrare la diminuzione di valore che annualmente si verifica.

Il deprezzamento degli edifici industriali

Il deprezzamento degli edifici industriali deve tener conto principalmente della *vetustà* ma anche dell'*obsolescenza tecnologica e funzionale* ed è collegato alla durata della vita utile dell'edificio. Se gli edifici sono stati realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei, il deprezzamento conseguente sarà non del tutto omogeneo.

Il deprezzamento degli edifici industriali non segue una legge costante nel tempo. Infatti, per essi possono essere individuate tre fasi di vita utile. La *prima fase* va fino a 1/3 della vita utile dell'immobile; il deprezzamento segue un andamento esponenziale che rispecchia le indicazioni dell'*Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.)*; la *seconda fase* inizia all'incirca ad 1/3 della vita utile e termina circa a metà della stessa (la riduzione del valore dell'immobile segue un andamento lineare); la *terza fase* inizia all'incirca a metà della vita utile del fabbricato (la riduzione del valore nel tempo è più graduale rispetto alle fasi precedenti). Evidentemente quanto detto vale in condizioni di ordinarie di manutenzione. Nel caso di manutenzione extra-ordinaria, in positivo o in negativo, i suddetti valori del deprezzamento potranno aumentare o diminuire di qualche punto in percentuale.

Procedimento di stima del valore di mercato degli immobili

Lotto a): capannone con cella frigorifera, piazzale e locale/ufficio di pertinenza (insistenti sul fondo censito al fol. 51, part.lla 704)

Valore di mercato più probabile stimato lotto a): €1.066.000,00

Tutto ciò premesso, in relazione e per confronto con immobili similari esaminati nella zona limitrofa e vicina, dalle informazioni assunte (cfr.

Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*) il valore di mercato

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

praticato per compravendita, riferito a metro quadrato di superficie, per un immobile con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario per mq che oscilla tra i seguenti valori:

- per il capannone - valore medio unitario = 1.700,00 e 1.900,00 €/mq;

Pertanto si assume:

Vm (valore di mercato medio della zona) = 1.800,00 €/mq.

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: **K1, K2, K3, ..., Kn**; il cui prodotto ci fornirà un coefficiente sintetico **Kt** che tiene conto di tutti i coefficienti parziali:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n.$$

Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e relativi coefficienti K:

CARATTERISTICHE	Anni	
VETUSTA'	5	
VITA UTILE	50	
VITA RESIDUA	45	

CARATTERISTICHE	Coefficiente moltiplicatore utilizzabile	Coefficiente adottato
STATO DI MANUTENZIONE	K1	
Sovraordinario	1,01	
Ordinario	1,00	K1 = 1,00
Subordinario	0,99	
ATTUALE FASE DI	K2	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

VITA		
Prima fase (0 – 1/3 vita utile)	1,00 – 0,95	K2 = 1,00
Seconda fase (1/3 – 1/2 vita utile)	0,95 – 0,92	
Terza fase (1/2 – oltre vita utile)	0,92 - 0,90	
GRADO DI OBSOLESCENZA	K3	
Rilevante	0,95	
Medio	0,98	
Trascurabile	1,00	K3 = 1,00

Avremo:

$$\mathbf{Kt = 1,00}$$

Quindi:

$$\mathbf{Va \text{ (valore dell'immobile per mq)} = Kt \times Vm}$$

$$\mathbf{Va = 1,00 \times 1.800,00 \text{ €mq} = 1.800,00 \text{ €mq.}}$$

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell'immobile, **Sc**, pari alla superficie lorda, **Sl**, dell'immobile stesso.

Si precisa che, in questo caso, la superficie lorda **Sl** dell'immobile è la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine. La superficie della cella frigo è stata calcolata al 50% (come spazio accessorio). Tale superficie lorda è stata calcolata alla luce del rilievo eseguito dalla sottoscritta ed attraverso il raffronto e la verifica con i dati di superficie desunti dalla documentazione prodotta dalla sottoscritta (cfr. Allegato n. 4. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*). Per il calcolo del Valore di mercato, **V**, delle *superfici accessorie di*

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

pertinenza piazzale e ufficio si è adottato il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato di superficie, rispettivamente per un terreno agricolo ed un appartamento (vedi seguito).

Nel nostro caso si ha:

Superficie lorda unità immobiliare	= mq	579,00
Superficie cella frigorifera = 0,50 x mq 38,00	= mq	19,00
Superficie commerciale	= mq	598,00

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, **V**, dell'immobile:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 1.800,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 598,00 = \text{€}1.076.400,00 = \text{€}1.000.000,00.$$

- per il piazzale - valore dell'immobile per mq, $V_m = V_a = 10,00$ €/mq;

$$\text{Superficie piazzale} = \text{mq } 4.036,00$$

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, **V**, dell'immobile:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 10,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 4.036,00 = \text{€}40.360,00 = \text{€}40.000,00.$$

- per il locale ufficio - valore dell'immobile per mq, $V_m = V_a = 1.550,00$ €/mq;

$$\text{Superficie locale ufficio} = \text{mq } 17,00$$

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, **V**, dell'immobile:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 1.550,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 17,00 = \text{€}26.350,00 = \text{€}26.000,00.$$

- Per i macchinari:

La sottoscritta non ha stimato il valore di mercato più probabile per i macchinari presenti nel capannone in quanto ha ritenuto tale valore trascurabile.

Lotto b): terreni agricoli (Comune di Eboli N.C.T. partita 23665, fol. 51, part. lle 163 e 600).

Valore di mercato più probabile stimato lotto b): €108.000,00

Tutto ciò premesso, in relazione e per confronto con immobili simili esaminati nella zona limitrofa e vicina, dalle informazioni assunte (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*) il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato di superficie, per un immobile con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario per mq che oscilla tra i seguenti valori: €8,00 - €12,00.

Pertanto si assume:

Vm (valore di mercato medio della zona) = 10,00 €/mq

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. Considerando le seguenti caratteristiche e relativi coefficienti K:

Caratteristiche	Coefficiente utilizzabile	Coefficiente adottato
UBICAZIONE	K1	
Fronte strada	1,05	
Intercluso	0,95	K1 = 0,95
ACCESSI	K2	
Vie e/o sentieri carrabili	1,00	K2 = 1,00
Vie e/o sentieri non carrabili	0,99	
ESPOSIZIONE ALLA LUCE	K3	
Ottima	1,10	K3 = 1,10
Buona	1,03	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Media	1,00	
Pessima	0,90	
TIPO DI MACROCOLTURA Grado di produttività	K4	
Alto	1,01	
Medio	1,00	K4 = 1,00
Basso	0,99	
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL FONDO	K5	
Ottima	1,02	K5 = 1,02
Buona	1,01	
Media	1,00	
Pessima	0,98	
ALBERATURE	K6	
Assenza di alberi secolari	1,00	K6 = 1,00
Presenza di alberi secolari	1,03	
MORFOLOGIA DEL TERRENO	K7	
In declivio	0,98	
A terrazzamenti	0,99	
Pianeggiante	1,01	K7 = 1,01
PERIMETRO DEL FONDO	K8	
Perimetro di forma regolare (es. quadrilatera)	1,00	K8 = 1,00
Perimetro di forma irregolare	0,99	
RECINZIONI	K9	
Interamente recintato	1,01	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

In parte recintato	1,00	K9 = 1,00
Assenza di recinzione	0,99	
SERVITU	K10	
Presenti	0,97	
Assenti	1,00	K10 = 1,00
IMMOBILE	K11	
Libero da affittanza	1,00	K11 = 1,00
Occupato	0,99	
SERVIZI IMMOBILE	K12	
Presenza di edifici e/o locali funzionali all'attività agricola	1,01	
Presenza di edifici a uso abitativo funzionali all'esigenze di addetti all'agricoltura	1,02	
Assenza	0,99	
Vicinanza di edifici ad uso abitativo	1,00	K12 = 1,00
PRESENZA DI ACQUA	K13	
Presente	1,01	K13 = 1,01
Assente	0,99	

Avremo:

$$\mathbf{Kt = 0,95 \times 1,10 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,01 = 1,087}$$

Quindi:

$$\mathbf{Va \text{ (valore del fondo per mq)} = Kt \times Vm}$$

$$\mathbf{Va = 1,087 \times 10,00 \text{ €mq} = 10,87 \text{ €mq.}}$$

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell'immobile, **Sc**, che si determina come sommatoria della superficie

lorda, **Sl**, del fondo e delle superfici accessorie di pertinenza.

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Si precisa che la superficie lorda SI del fondo è stata calcolata, in mancanza di un rilievo dell'intero appezzamento, sulla base dei dati di superficie catastali.

Nel nostro caso si ha, non essendoci superfici accessorie di pertinenza:

Sc = SI;

dunque:

Superficie lorda immobile n. 2) = ha 0, are 08, ca 61 = mq 861,00.

Superficie lorda immobile n. 3) = ha 0, are 90, ca 64 = mq 9.064,00.

Superficie lorda lotto b) = mq 9.925,00.

Dunque avremo, **per il lotto**, il seguente Valore di mercato, **V**:

V = Va x Sc

V = 10,87 €/mq x mq 9.925,00 = €107.884,75 = €108.000,00

Lotto c): appartamento (Comune di Eboli N.C.E.U. Partita 7676,

Fol. 51, Part.IIa 680, Sub 2) con accessori ed annesso giardino.

Valore di mercato più probabile stimato per l'appartamento:

€545.000,00

Valore di mercato più probabile stimato per il giardino:

€32.000,00

Valore di mercato più probabile stimato per il lotto c): €577.000,00

Tutto ciò premesso, in relazione e per confronto con immobili similari esaminati nella zona limitrofa e vicina, dalle informazioni assunte (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*) il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato di superficie, per un immobile con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario per mq che oscilla tra i seguenti valori: €1.400,00 – €1.700,00.

Pertanto si assume:

Vm (valore di mercato medio della zona) = 1.550,00 €/mq.

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. E' possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: **K1, K2, K3, ..., Kn**; il cui prodotto ci fornirà un coefficiente sintetico **Kt** che tiene conto di tutti i coefficienti parziali:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n.$$

Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e relativi coefficienti

K:

CARATTERISTICHE	Coefficiente utilizzabile	Coefficiente adottato
QUALITA' DELL'EDIFICIO	K1	
Epoca - signorile	1,02	
Epoca - popolare	0,98	
Moderno - signorile	1,01	
Moderno - medio	1,00	K1 = 1,00
Moderno - economico	0,99	
UBICAZIONE	K2	
Vie principali	1,00	
Vie laterali di minore importanza	0,99	
Vie isolate	0,98	K2 = 0,98
LIVELLO DI PIANO	K3	
Piano primo	0,97	
Piani intermedi e ultimo piano	1,00	K3 = 1,00
piano attico	1,03	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

UNITA' IMMOBILIARE	K4	
Libera da affittanza	1,00	K4 = 1,00
Occupata	0,99	
SERVIZI IMMOBILE	K5	
Con cortile	1,00	
Con giardino	1,01	K5 = 1,01
Senza	0,99	
ESPOSIZIONE	K6	
Interna	0,99	
Esterna	1,00	K6 = 1,00
PANORAMICITA'	K7	
Panoramico	1,02	K7 = 1,02
A distanza superiore ai venti metri	1,00	
Non panoramico – non a distanza	0,98	
ESPOSIZIONE ALLA LUCE	K8	
Su un lato	0,98	
Su due lati	1,00	
Su tre lati	1,01	
Su quattro lati	1,02	K8 = 1,02
RUMORE	K9	
Zona tranquilla	1,00	K9 = 1,00
Zona rumorosa	0,99	
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE APPARTAMENTO	K10	
Ottima	1,01	K10 = 1,01
Buona	1,00	
Media	0,99	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Pessima	0,98	
RAPPORTO SUPERF./VANI CORRETTA DISTRIBUZIONE SPAZI	K11	
Razionale	1,00	K11 = 1,00
Non strutturalmente razionale	0,98	
Non razionale, ma modificabile	0,99	
ISOLAMENTO TERMICO	K12	
Adeguate	1,01	K12 = 1,01
Sufficiente	1,00	
Insufficiente	0,99	
PARCHEGGI IN STRADA	K13	
Scarso	0,99	
Sufficiente	1,00	
Buono	1,01	K13 = 1,01

Avremo:

$$K_t = 0,98 \times 1,01 \times 1,02 \times 1,02 \times 1,01 \times 1,01 \times 1,01 = 1,06$$

Quindi:

$$V_a \text{ (valore dell'appartamento per mq)} = K_t \times V_m$$

$$V_a = 1,06 \times 1.550,00 \text{ €mq} = 1.643,00 \text{ €mq}$$

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale dell'immobile, S_c , che si determina come sommatoria della superficie lorda, S_l , dell'unità immobiliare e delle *superfici accessorie di pertinenza*. Si precisa che la superficie lorda S_l dell'unità immobiliare è

la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine. Essa è stata calcolata alla luce del rilievo eseguito dalla sottoscritta ed attraverso il raffronto e la verifica con i dati di superficie degli elaborati di progetto in possesso della sottoscritta (cfr. Allegato n. 2. *Rilievo dello stato dei luoghi*; Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*). Per calcolare la superficie commerciale dell'appartamento applichiamo la seguente formula matematica:

$$S_c = S_l + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_3$$

Dove:

S_c = superficie commerciale

S_l = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti spazi accessori

S₁, S₂, S₃ = superficie accessori (cantina, sottotetto, posto auto, terrazzo, loggia/balcone, portico)

Nel nostro caso si ha:

Superficie lorda immobile	= mq 277
Superficie balcone = 0,25 x mq 23,48	= mq 5,87
Superficie terrazza = 0,25 x mq 57,50	= mq 14,37
Superficie portico = 0,25 x mq 93,00	= mq 23,25
Superficie vano seminterrato = 0,25 x mq 46,00	= mq 11,50
<hr/> Superficie commerciale	<hr/> = mq 332,00

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, **V**, dell'immobile:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 1.643,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 332,00 = \text{€}545.476,00 = \text{€}545.000,00;$$

- quanto al giardino (ulteriore spazio accessorio di pertinenza del fabbricato in esame):

Superficie giardino = mq 1.056,00

Si assume per il giardino il medesimo valore di mercato medio al mq dei terreni in zona:

V_m (valore di mercato medio della zona) = 10,00 €/mq

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, V, del giardino:

V = V_a x S_c

V = 10,00 €/mq x mq 1.056,00 = €10.560,00 = €11.000,00.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare il valore aggiunto dovuto alle piante presenti (palme da dattero, palme washingtonia, palme da cocco, yucche, cicas) pari a circa €21.000,00.

Dunque al valore calcolato in base alla superficie del giardino si è sommato il valore commerciale delle piante:

€11.000,00 + €21.000,00 = €32.000,00

Lotto d): deposito agricolo (Comune di Eboli N.C.E.U. partita 7676, fol. 51, part. 680, sub 3).

Valore di mercato più probabile stimato lotto d): 27.000,00

Tutto ciò premesso, in relazione e per confronto con immobili similari esaminati nella zona limitrofa e vicina, dalle informazioni assunte (cfr. Allegato n. 6. *Pubblicazioni Agenzie Immobiliari*) il valore di mercato praticato per compravendita, riferito a metro quadrato di superficie, per un immobile con analoghe caratteristiche, ha un valore medio unitario per mq che oscilla tra i seguenti valori: €300,00 – €500,00.

Pertanto si assume:

V_m (valore di mercato medio della zona) = 400,00 €/mq.

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Conosciuto il valore medio, questo potrà essere incrementato o diminuito moltiplicandolo per coefficienti di apprezzamento o deprezzamento, in funzione di un certo numero di caratteristiche positive o negative. Pertanto, considerando le seguenti caratteristiche e relativi coefficienti K:

CARATTERISTICHE	Coefficiente utilizzabile	Coefficiente adottato
QUALITA' DELL'EDIFICIO	K1	
Epoca - signorile	1,03	
Epoca - popolare	0,96	
Moderno - signorile	1,02	
Moderno - medio	1,00	
Moderno - economico	0,98	K1 = 0,98
UBICAZIONE	K2	
Vie molto trafficate	1,01	
Vie mediamente trafficate	1,00	
Vie poco trafficate	0,99	K2 = 0,99
UNITA' IMMOBILIARE	K3	
Libera da affittanza	1,00	K3 = 1,00
Occupata	0,99	
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEPOSITO	K4	
Ottima	1,03	
Buona	1,02	
Media	1,00	K4 = 1,00
Pessima	0,95	
POSIZIONE DEL	K5	

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

DEPOSITO RISPETTO ALLA STRADA		
Fronte strada	1,03	K5 = 1,03
Seminterrato	1,00	
Interrato	0,99	

Avremo:

$$K_t = 0,98 \times 0,99 \times 1,03 = 1,00$$

Quindi:

$$V_a \text{ (valore del box auto per mq)} = K_t \times V_m$$

$$V_a = 1,00 \times 400,00 \text{ €/mq} = 400,00 \text{ €/mq}$$

Conosciuto tale valore, bisogna calcolare la superficie commerciale di ciascuno dei due immobili, **Sc**, che si determina come sommatoria della superficie lorda, **Sl**, dell'unità immobiliare e delle superfici accessorie di pertinenza.

Si precisa che la superficie lorda **Sl** dell'unità immobiliare è la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine.

Nel nostro caso si ha, non essendoci superfici accessorie di pertinenza:

$$S_c = S_l ;$$

dunque:

$$\text{Superficie lorda immobile} = \text{mq } 68,00$$

Dunque avremo il seguente Valore di mercato, **V**:

$$V = V_a \times S_c$$

$$V = 400,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 68,00 = \text{€}27.200,00 = \text{€}27.000,00$$

11) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno);

N.B. Si allega alla presente CD ROM con relazione di consulenza tecnica corredata di planimetria dell'immobile e di riepilogo.

Quadro riepilogativo

Lotto a)

Immibile oggetto di stima: capannone con cella frigorifera, piazzale e locale/ufficio di pertinenza (insistenti sul fondo censito al fol. 51, part.IIa 704);

Comune di ubicazione/ frazione: Comune di Eboli;

Via o località: Via G. Rossa, Loc. Cioffi;

Numero civico: snc;

Numero interno:-

Piano: 1 livello;

Estensione: capannone (mq 579,00); cella frigo (mq 38,00); piazzale con vie d'accesso (mq 4.036,00); ufficio (mq 17,00).

Dati catastali: Partita 23665, Fol. 51, Part.IIa 704, Qualità/Classe semin irrig 3, Superficie are 51 ca 14;

Confini: lato Nord, altro fondo (part.lla 264); lato Est, appezzamento di terreno stessa proprietà (part.lla 600); lati Sud, altri fondi (part.lla 675, 702, 705); lati Ovest, altro fondo (part.lla 548), fondo stessa proprietà (part.lla 680).

Valore di mercato più probabile stimato: € 1.066.000,00.

Lotto b)

Immobile oggetto di stima: terreno agricolo;

Comune di ubicazione/ frazione: Comune di Eboli;

Via o località: Via G. Rossa, Loc. Cioffi;

Estensione: mq 9.925,00;

Tipo di coltura: ortaggi;

Dati catastali: Partita 23665, Fol. 51, Part.lla 163 e 600, tale appezzamento di terreno agricolo risulta essere formato dai seguenti immobili:

- 1) immobile, identificato al N.C.T. del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: Partita 23665, fol. 51, part.lla 163, Qualità/Classe semin. irrig. 3, superficie are 08.61.
- 2) immobile, identificato al N.C.T. del detto Comune con i seguenti riferimenti catastali: Partita 23665, fol. 51, part.lla 600, Qualità/Classe semin. irrig. 3, superficie are 90.64.

Confini:

Confini dell'immobile di cui al punto 1

L'immobile in oggetto confina con: lato Nord, altri fondi (part.lla 262, 249); lati Sud-Est e Sud-Ovest, appezzamento di terreno stessa proprietà (part.lla 600);

Confini dell'immobile di cui al punto 2

L'immobile in oggetto confina con: lati Nord, altro fondo (part.IIa 398), appezzamento di terreno stessa proprietà (part.IIa163); lato Est, altro fondo (part.IIa 280); lato Sud, altri fondi (part.IIe 675, 400); lati Ovest, fondo stessa proprietà (part.IIe 704), altro fondo (part.IIa 398).

Valore di mercato più probabile stimato: € 108.000,00.

Lotto c)

Immagine *oggetti* *di* *stima*: appartamento con accessori ed annesso giardino;

Comune di ubicazione/ frazione: Comune di Eboli;

Via o località: Via G. Rossa, Loc. Cioffi;

Numero civico: snc;

Numero interno: -;

Piano: S1-T-1;

Consistenza (vani e accessori): 11,5 vani;

Dati catastali: Fol. 51, Part.IIa 680, Sub 2, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 11,5 vani, Piano S1-T-1, Partita 7676;

Confini: lato Nord, giardino stessa proprietà (part.IIa 704); lato Est, giardino stessa proprietà (part.IIa 680); lato Sud, giardino stessa proprietà (part.IIa 680), lato Ovest, giardino stessa proprietà (part.IIa 680).

Valore di mercato più probabile stimato: € 577.000,00.

Lotto d)

Immagine *oggetti* *di* *stima*: deposito agricolo;

Comune di ubicazione/ frazione: Comune di Eboli;

Via o località: Via G. Rossa, Loc. Cioffi;

Numero civico: snc;

Numero interno: -;

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

Piano: T

Consistenza: 68 mq;

Dati catastali: Fol. 51, Part.IIa 680, Sub 3, Categoria C/2, Classe 2,
Consistenza 68 mq, Piano T, Partita 7676.

Confini: lato Nord, giardino stessa proprietà (part.IIa 680); lati Est, altro
fondo stessa proprietà (part.IIa 704); lato Sud, altro fondo stessa
proprietà (part.IIa 704), lato Ovest, giardino stessa proprietà (part.IIa
680).

Valore di mercato più probabile stimato: € 27.000,00.

Valore di mercato più probabile stimato in totale per i lotti a), b),

c), d):

lotto a) = € 1.066.000,00

lotto b) = € 108.000,00

lotto c) = € 577.000,00

lotto d) = € 27.000,00

TOTALE = €1.778.000,00

N.B.: Relativamente al lotto a), dalle indagini effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli risulta un'istanza di *Permesso di costruire per sanatoria per la realizzazione di un capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli alla Via G. Rossa – c/da Cioffi,* dell'Ing. Vito Brescia a nome del signor _____, prot. 15053 del 31/03/09, ma la pratica è ancora in corso (cfr. Allegato n. 3. *Documentazione ritirata presso Settore Urbanistica Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli*).

Relativamente al lotto c), dalle indagini effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Eboli risulta agli atti la Concessione

Architetto Manuela Vitiello Architettura e Design Studio

tel/fax: 089 344178 mobile: 3286315144 P.IVA: 04067260655

edilizia in sanatoria n. 47/40645/86, rilasciata a in
data 27/04/90 dal Comune di Eboli, Pratica Sanatoria Edilizia n. 3089,
relativa al fabbricato ad esclusione del giardino. Relativamente
all'appartamento, è emersa la presenza di alcune opere di
ristrutturazione realizzate in data imprecisabile (cfr. verbale n. 2), ma
presumibilmente realizzate negli ultimi vent'anni, di cui non risultano
provvedimenti autorizzatori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle
disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. e di cui all'art. 40,
comma 6, della L. 47/85.

**12) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale,
secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni
consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi,
comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.**

N.B. Si allega alla presente documentazione fotografica (cfr.
Allegato n. 1. *Rilievo fotografico* e CD ROM).

La sottoscritta, certa di aver ben adempiuto al compito richiestole e
augurandosi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla
Giustizia, ringrazia per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione
per ogni eventuale chiarimento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Manuela Vitiello