

Townscape

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA INGEGNERIA ED URBANISTICA
VIA S. CARELLI, N. 33 VALLO DELLA LUCANIA (SA) TEL. 0974 - 72171

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di Vallo della Lucania

OGGETTO:

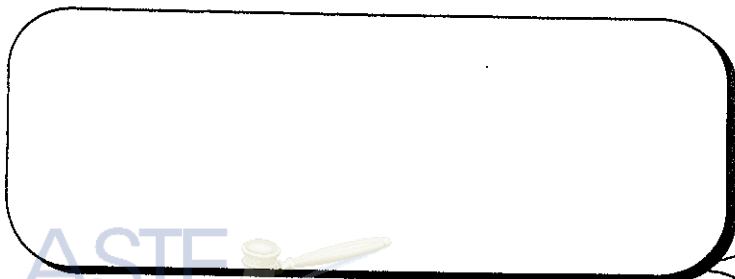
Consulenza tecnica di ufficio per la valutazione economica dei beni

del sig. [REDACTED] fall. n. 393, R. fall. n. 21/94

LOCALITA':

ORRIA (SA)

- * **RELAZIONE TECNICA**
- * **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- * **APPENDICE**
- * **ALLEGATI**



Il Consulente tecnico di ufficio

dott. ing. Raffaele Pilerici



[Signature]



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

***** * *****

Oggetto: Fallimento di [REDACTED]
Fall. n° 393, n° 21/94 R. Fall.

Relazione di consulenza tecnica.

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Vallo della Lucania ha conferito al sottoscritto, dott. ing. Raffaele Pilerici, iscritto all' Albo degli Ingegneri della provincia di Salerno con il n° 2800, l'incarico di Consulente Tecnico per la valutazione dei beni di proprietà del fallito [REDACTED]

All. 1

dott. ing. raffaele pilerici studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel. 0974/472771



- Premessa.

Per la localizzazione e la valutazione dei beni di proprietà [REDACTED] il primo problema da risolvere è stato relativo all'individuazione degli stessi, per cui mi sono dovuto recare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'UTE di Salerno, acquisendo le necessarie visure e gli stralci catastali dei seguenti beni:

1. Fondo rustico sito in Orria in località "Cerreto" riportato in catasto nel foglio 14 particelle 125, 128, 129, 242, 280, 281 di complessivi Ha 02.98.89.
2. Fabbricato per civile abitazione sito in Orria alla via Chiusa di Leo n° 11 con annesso orto denominato "Orto della Croce" riportato in catasto nel foglio 13, particella 192, di complessivi Ha 00.02.65 in comproprietà [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] 23.03.1921, cadauno per un terzo e foglio 13 particella 403 di complessivi Ha 00.00.91. Il fabbricato si compone di un piano terra, di un primo, di un secondo piano e di un piano adibito a sottotetto riportato in catasto nel foglio 13, particella 704, sub 3, sub 5 e sub 7.
3. Appezamento di terreno sito in Orria denominato "Chiusa di Leo", suolo edificatorio, riportato in catasto nel foglio 13, particelle 178 e 143 di complessivi Ha 00.01.15.
4. Fondo rustico sito in Orria in località "Ferracciello" riportato in catasto nel foglio 14, particella 187 di complessivi Ha 01.40.93.
5. Fondo rustico sito in Orria in località "Carpinia" riportato in catasto nel foglio 9, particelle 220 e 222 di complessivi Ha 00.45.05.
6. Fabbricato adibito alla ristorazione sito in Orria in località "Serrone" con fondo annesso in catasto nel foglio 14, particelle 17 di centiare 98, e 332 seminativo arborato di are 1.00 di complessivi Ha 00.01.98. Il fabbricato si compone di un piano terra, di un primo e di un secondo piano riportato in catasto al foglio 14 particella 17 sub 1 e sub 2.

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171

Effettuate queste ricerche preliminari, mi sono recato sul posto il 29.02.1996 ed il 15.03.1996, accompagnato dal sig. [REDACTED] e dal suo avvocato, dott. Sabato Nese, per localizzare gli immobili, effettuandone rilievo fotografico e metrico. Inoltre, ho richiesto certificato di destinazione urbanistico delle particelle di proprietà del [REDACTED], non fornitomi in quanto il Comune di Orria è privo di tecnico comunale, ed ho acquisito copia dello stralcio di P.d.F., di P.R.G.C. e le relative NTA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171

3

- Descrizione dello stato dei luoghi.

Procediamo con una descrizione dettagliata degli immobili oggetto di valutazione, in base alle indagini svolte, alle ricerche effettuate, ai sopralluoghi compiuti.

1.

Fondo rustico "Cerreto".

Tale fondo rustico è sito in Orria, ha giacitura in leggero declivio ed in piccola parte in pendio, è coltivato ad uliveto con presenza di piante di viti sparse.

Confina ad Ovest con il vallone Vannara ed a Nord-Est con la strada comunale Doriatelle, lungo la quale sono ubicati due fabbricati rurali, non accatastati, due pollai ed un porcile. Il lotto è ubicato al di fuori del piccolo paese, in zona periferica, ed è raggiungibile attraverso la strada comunale Doriatelle, asfaltata e ben percorribile.

App. 1

Nel Catasto terreni, il fondo è distinto alla partita 1854, Foglio 14

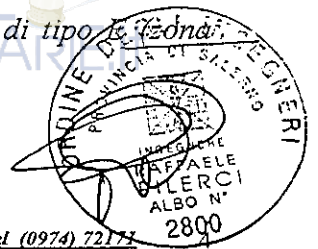
- particella 125, di ha 00.50.60 Querceto (R.D. 2.024 R. A 1.012);
- particella 128, di ha 00.34.50 Semin. Arbor. (R.D. 18.975 R.A 15.525);
- particella 129, di ha 00.19.40 Semin. Arbor. (R.D. 22.310 R.A 10.670);
- particella 242, di ha 00.80.50 Incolt. Prod. (R.D. 1.610 R. A 805);
- particella 280, di ha 00.59.27 Querceto (R.D. 2.370, R.A 1.185);
- particella 281, di ha 00.54.62 Semin. Arbor. (R.D. 62.813, R.A 30.041).

All. 2

per complessivi ha 02.98.89.

Il lotto di terreno, ai sensi del Programma di Fabbricazione approvato e dello stesso PRG adottato, risulta compreso in zona omogenea di tipo agricola.

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72177





Per quanto riguarda i manufatti presenti sul lotto, essi sono di tipo agricolo, di aspetto fatiscente, realizzati con materiali differenti, ed hanno le seguenti caratteristiche:

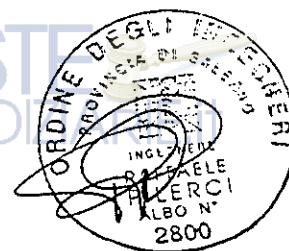
- Un fabbricato su due livelli adibiti a deposito, con ingressi indipendenti (quello superiore dalla strada comunale, quello inferiore dal retro, sottoposto alla quota stradale), con superficie coperta di mq. $(13.50 \times 4.40) = \text{mq. } 59.40$, realizzato con blocchi in cls e copertura ad una falda;
- Un fabbricato ad unico livello, realizzato in pietra e blocchi in cls, con copertura ad una falda in lamiera grecata, con superficie coperta pari a mq. $(8.40 \times 5.10) = \text{mq. } 42.84$, adibito anch'esso a deposito;
- Due pollai aventi rispettivamente le seguenti dimensioni mq. $(3.40 \times 3.00) = \text{mq. } 10.20$ e mq. $(3.50 \times 3.00) = \text{mq. } 10.50$
- Un porcile avente superficie pari a mq. $(5.00 \times 7.00) = \text{mq. } 35.00$

App. 2

Il fondo è pervenuto al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cinque del 28.03.1965, formalità 8234 del 1965. All. 3

(cfr. foto 1,2,3,4,5,6,7,8)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

dot. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Corelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel. (0974) 72171

5

2. Fabbricato per civile abitazione sito in Orria alla via Chiusa di Leo n.11.

L'immobile è ubicato in prossimità del centro storico del piccolo comune, si sviluppa su tre livelli, di cui uno sottoposto alla strada, con sottotetto ed è realizzato strutturalmente in muratura portante, con copertura a falde inclinate, realizzata con travi e travicelli in legno e tegole. La costruzione, dotata di infissi sia interni che esterni e di impianti, è adibita ad abitazione ~~di una persona~~ ~~di una persona~~. Tale immobile è munito di orto denominato "orto della croce" riportato nel N.C.T. alla partita 2114 foglio 13 particella 192 (per 1/3) e alla partita 2208 foglio 13 particella 403.

App. 3, All. 4, 10,

Il manufatto risulta accatastato, distinto al catasto alla partita 493 al foglio 13, particella 704 sub 3, sub 5 e sub 7.

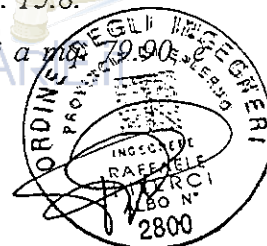
All. 5, App. 4,

a) Il piano terra, sottoposto al piano stradale, ha accesso da via Chiusa di Leo scendendo una rampa di scale e, posteriormente, attraverso un ballatoio comune anche ad altre unità abitative; è costituito da una cucina di superficie utile pari a mq. $(4.10 \times 3.00) = \text{mq. } 12.3$, da un ingresso di mq. $(2.20 \times 4.95) = \text{mq. } 10.9$ e da un deposito avente superficie utile pari a mq. 21.0.

Complessivamente l'intero piano terra, di superficie utile globale pari a mq. 44.20, viene computato in 3 vani medi utili.

b) Al primo piano si accede sempre da via Chiusa di Leo, attraverso una sola rampa di scale; è costituito da una camera di superficie utile pari a mq. $(4.10 \times 4.40) = \text{mq. } 18.4$, da una camera di mq. $(4.30 \times 3.10) = \text{mq. } 13.3$, da una camera di mq. $(2.30 \times 2.95) = \text{mq. } 6.8$, un disimpegno di mq. 13.2 ed una terrazza di mq. 12.7. A lato dell'ingresso vi è l'accesso di un box auto di circa mq. 15.8.

Complessivamente il primo piano, di superficie utile pari a mq. 70.90, computato in quattro vani medi utili.



c) Il secondo piano comprende la zona notte dell'abitazione, è costituito da una camera di superficie utile pari a mq. $(4.40 \times 4.10) = \text{mq. } 18.4$, da una camera di superficie pari a mq. $(4.30 \times 3.10) = \text{mq. } 13.3$, da una camera di mq. $(2.95 \times 4.10) = \text{mq. } 11.8$, il bagno di mq. $(2.05 \times 4.10) = \text{mq. } 8.1$, un disimpegno di mq. 15.7, una terrazza di mq. 14.10 ed una di mq. 3.40.

Complessivamente l'intero secondo piano ha una superficie utile di mq. 67.30, è computato in quattro vani medi utili.

d) Il sottotetto è costituito da due vani di grandi dimensioni, di superficie pari a mq. 70.10 ed altezza media di m. 1.60. App. 5

In quanto alla provenienza del terreno su cui è edificata l'abitazione si ha:
il lotto in catasto foglio 13 particella 178 è pervenuto al ~~████████████████████~~ (per 1/3) con atto di compravendita del notaio Giuseppe Cinque del 29.12.1959, formalità 2993 del 1960, All. 6

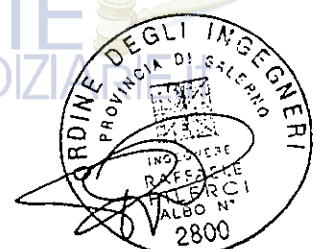
il lotto in catasto foglio 13 particella 403 è pervenuto al sig. ~~████████████████████~~ con atto di compravendita del notaio Giovanni Morra del 18.02.1974, formalità 6145 del 1974, All. 11

Per tale fabbricato è stata effettuata pratica di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, e non si è riscontrato ancora rilascio di Concessione edilizia in sanatoria. Si è riscontrata richiesta, da parte del comune di Orria, di integrazione dell'oblazione versata. In particolare, al versamento effettuato dal sig. ~~████████████████████~~ ~~████████████████████~~ 426.000, si richiede integrazione di £ 65.760 (pari alla differenza tra l'oblazione calcolata e quella e quella versata), più gli interessi del 10% annui, per un periodo di 4 anni, per complessivi 111.792.

Si richiede inoltre il versamento degli oneri di urbanizzazione di importo pari a £.425.961.

(cfr. foto 9)

All. 7,



dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171

7



4. Fondo rustico in loc. "Ferracciello".

Si tratta di un fondo rustico, riportato nel NCT di Orria alla partita 19107, Fg 14, plla n° 187, di superficie pari a Ha 01.40.93, R.D. 112.744, R.A. 56.372, Uliveto-Ficheto.

All. 12, App. 7

Il fondo ha giacitura in leggero declivio ed in piccola parte in pendio, è coltivato ad uliveto; confina con le plla n° 245, 126, 189 del Fg 14, e con il Vallone Licinella. Non dista moltissimo dal centro, ma ha una difficile accessibilità, consentita da una strada non asfaltata; a causa di una frana attualmente non è raggiungibile, se non a piedi.

Il fondo è pervenuto al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ con atto di compravendita del notaio Vincenzo De Luca di Laurino del 24.06.1983, formalità 14399 del 1983.

All. 13

Sul lotto si è riscontrata la presenza di un fabbricato rurale di vecchia data, non accatastato, di superficie lorda pari circa a mq. $(7.00 \times 6.00) =$ mq. 42.0, in condizioni fatiscenti.

App. 8

(cfr. foto 12,13)



dott. ing. raffaele pileri studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171

9

5. Fondo rustico in loc. "Carpinina".

Si tratta di un fondo rustico, sito in Orria, riportato alla partita 1854, Fg 9, plle n° 220 (ex 61/b), castagneto da frutta, di mq. 1645, e n° 222 (ex 62/c), castagneto, di mq. 2860.

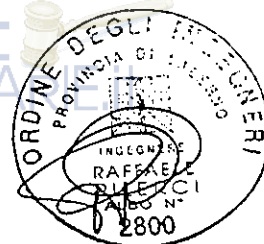
All. 14, App. 9

Il lotto di terreno è ubicato parte in declivio, parte in pendio ed è ricoperto da piante di castagno. Confina a sud con la strada provinciale Orria-Perito, che ne garantisce un'ottimale accessibilità, poi con le plle n° 62, 61, 60, 57, 58; inoltre le due plle risultano separate dalla strada vicinale Castagneto.

Il fondo è pervenuto al sig. ~~Antonio~~ con atto di compravendita del notaio Vincenzo De Luca di Laurino del 23.03.1983, formalità 7524 del 1983.

All. 15

(cfr. foto 14,15)



6. Fabbricato su fondo in località "Serrone".

Il fondo, ubicato nella zona periferica di Orria, è riportato in N.C.T. alla partita 1854, nel Fg 14, plle n° 17 (fabbricato rurale di mq. 98) e n° 332 (seminativo arborato di mq. 100), confina con via comunale. All. 16 App. 14

Sul fondo si è riscontrata la presenza del locale **Ristorante "La Serra"**, su tre livelli, piano terra, cui si accede dal retro del fabbricato e mediante una scala interna, primo piano, cui si accede dalla vicina via comunale e secondo piano. Nel N.C.U. al foglio 14 particella 17 sub 1 e sub 2. All. 17

Al piano terra, sottoposto al livello stradale, di superficie utile complessiva pari a mq. 121.40, altezza interna pari a m. 3.50, vi è un locale deposito di mq. (3.35 x 4.45), la cucina di mq. (5.40 x 7.50) completamente attrezzata, fornita di forno a legna e di montacarichi, un bagno di mq. (1.00 x 1.40), un locale ad L di superficie pari a mq. 38.50, un grande disimpegno di mq. (3.60 x 7.50). Da tale livello si fuoriesce sul lato opposto alla via comunale, su un'area caratterizzata da una buona esposizione e da un notevole punto di vista panoramico. App. 10

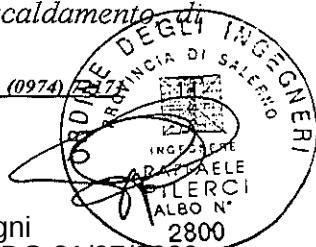
Al primo piano è ubicata una grande sala da pranzo di mq. (14.65 x 8.85), con due bagni, uguali, di mq. (0.70 x 2.40); il vano è completamente arredato con tavoli e sedie in legno, di buona fattura. Complessivamente si ha una superficie utile di mq. 131.40, altezza interna m. 3.00. App. 11

Attraverso una scala interna si accede, infine, al secondo piano in cui vi è una camera da letto di mq. (4.10 x 3.35), una camera di mq. (3.35 x 2.70), un bagno di mq. (1.70 x 3.35), un grande salone di mq. (8.30 x 8.85), non arredato, per complessivi mq. 104.10 di superficie utile, altezza interna pari a m. 3.00. Vi è infine un terrazzo di mq. 50.10. App. 12

Complessivamente il fabbricato è caratterizzato da una superficie utile di mq. 356.90.

Il locale, interamente adibito ad attività commerciale, è stato realizzato con struttura in c.a., presenta copertura a capanna, con grondaie e pluviali, è dotato di impianti elettrico, idrico (acqua fredda e calda), di riscaldamento di

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974)



montacarichi. Le rifiniture sono di tipo economico, con pavimenti di tipo ceramico, pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato con persiane ad ante.

Il fabbricato è stato edificato con C.E. n° 14/1986, rilasciata il 12.03.86, su progetto del geom. Sabato Nese, relativo alla ristrutturazione di un vecchio fabbricato e alla costruzione di un corpo di fabbrica in aderenza al precedente.

All. 18, App. 13

Il progetto è relativo alla realizzazione di un manufatto costituito da piano seminterrato, piano terra e primo piano, per complessivi mc. 697.90, con copertura a capanna, altezza alla gronda pari a m. 1.20, al colmo pari a m. 3.70.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di concessione edilizia con lo stato di fatto rilevato, si è riscontrata la realizzazione del locale in difformità con quanto autorizzato; in particolare si ha:

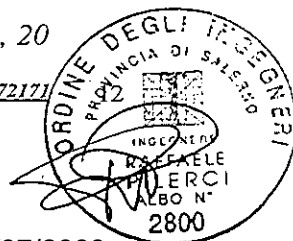
- Aumento di superficie al piano terra (richiesti mq. 80.00, realizzati mq. 145.00 circa); per un volume in difformità pari a circa 260 mc
- Variazione nella distribuzione interna su tutti e tre i livelli;
- Realizzazione di un terrazzo di mq. 58 circa al secondo piano non autorizzato;
- Innalzamento della linea di gronda, con conseguente aumento di volume, al secondo piano pari a circa 210 mc;
- Variazione dei prospetti principali;

Per tali difformità non si è riscontrata alcuna richiesta di concessione edilizia in sanatoria (per quanto reperito; si ricorda infatti che il Comune di Orria è attualmente privo di tecnico comunale). Ho inoltre verificato la conformità dello stato di fatto allo strumento urbanistico, verificata in quanto il fabbricato insiste in zona C del P.D.F approvato è in zona B nel P.R.G.C. adottato: l'aumento volumetrico è compatibile con la vigenti misure di salvaguardia per cui è possibile ottenere C. E. in sanatoria previo pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Il fondo su cui è edificato il ristorante è pervenuto al sig. ~~Ortiz~~ con un atto di successione, formalità 16673 del 1973. Successivamente con atto di divisione del notaio Vincenzo De Luca di Laurino del 31.12.1981, formalità 353 del 1982.

All. 19, 20

dott. ing. Raffaele Pileri studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171





- Metodo di stima.

E' principio fondamentale della dottrina estimativa che il "valore" di un bene economico dipende dallo "scopo" della stima. Ciò significa affermare che lo stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diverso. Lo scopo costituisce pertanto l'elemento preliminare ed indispensabile della stima stessa, in quanto è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Possiamo formulare due corollari di fondamentale importanza dal punto di vista del metodo estimativo:

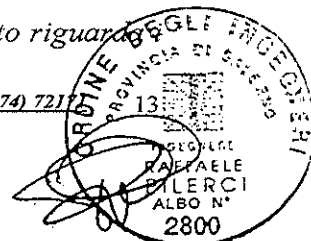
- *una corretta valutazione di un bene economico è possibile soltanto allorchè sia stato preventivamente definito il fine per cui la stima stessa viene richiesta;*
- *una corretta interpretazione dei risultati di una stima può essere effettuata soltanto se sia noto il fine per cui la stima stessa era stata condotta.*

Considerato che, in questo caso, la stima dei beni viene richiesta per un inventario patrimoniale a scopo di vendita, ritengo opportuno adottare, per la valutazione del valore di stima, il Criterio del valore di mercato, cioè la ricerca del prezzo più probabile dell'immobile nel mercato che gli compete, metodo che reputo soddisfare più di altri la ragion pratica della stima da effettuare.

Si tratta di un criterio comparativo in cui vengono assunti dei parametri di riferimento (il numero dei vani, o il volume valutato vuoto per pieno, o la superficie coperta, o utile, o netta o lorda dei singoli ambienti relativamente ai manufatti; l'estensione, la giacitura, l'accessibilità per i terreni), simili per tutti i casi considerati. Determinato il valore più probabile, lo si modifica in base alle inevitabili differenze con l'elemento campione.

Per la determinazione del valore di stima sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche influenti sul valore di mercato; per gli alloggi si è considerata la tipologia catastale, la grandezza, il grado di rifinitura e di manutenzione, l'età (caratteristiche intrinseche), la posizione rispetto al centro, l'amenità, la salubrità (caratteristiche estrinseche); per quanto riguarda

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 721172

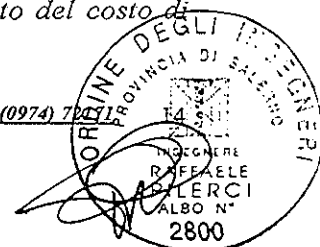


fondi rustici si è considerata l'estensione, il grado di fertilità, la viabilità interna, la presenza di manufatti di servizio, la disponibilità di acqua (caratteristiche intrinseche), il clima, l'accessibilità, la possibilità di collocazione dei prodotti agricoli sul relativo mercato (caratteristiche estrinseche).

Le considerazioni di carattere generale poste alla base dello studio sono le seguenti:

- Il piccolo paese ben si presta alla residenza ed al turismo estivo, periodo durante il quale vi è un incremento demografico, a causa del ritorno di molti emigranti;*
- le località considerate, sia per i fabbricati sia per i fondi rustici, presentano buone caratteristiche di vivibilità, spazi verdi, salubrità, buona accessibilità;*
- nella valutazione del suolo edificatorio, all'interno del centro abitato, si è valutato il fatto che, pur essendo attualmente inedificabile a causa delle Misure di salvaguardia vigenti per la presenza di due strumenti urbanistici, uno adottato ed uno approvato, la posizione della particella fa sì che essa comunque non possa avere, in un prossimo futuro, destinazione diversa da quella residenziale;*
- si è valutata la condizione giuridica dei beni di proprietà;*
- si è considerato il grado di esecuzione dei manufatti residenziali, il livello di funzionalità del locale adibito a Ristorante, il grado di coltivazione e di produttività dei fondi agricoli;*
- I manufatti riscontrati sui fondi rurali non sono stati stimati come costruzioni a sè stanti, date le condizioni di precarietà, ma come locali di servizio dei terreni coltivati.*
- Nella valutazione dell'abitazione del sig. ██████████, in via Chiusa di Leo n. 11, si è considerata la necessità di integrazione dell'oblazione per abusivismo edilizio e del versamento degli oneri concessori.*
- Nella valutazione del fabbricato adibito alla ristorazione sono stati computati volumi e superfici in difformità della relativa C. E., si è verificata la possibilità di C. E. in sanatoria per cui nella definizione del valore di stima si è tenuto conto della necessità di effettuare pratica sanatoria: versamento del costo di costruzione e del doppio degli oneri di urbanizzazione.*

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel. (0974) 70271



- Terreni rurali ettaro
- Terreni edificatori metro quadrato
- Fabbricati urbani metro quadrato utile

In base a tali considerazioni e dalle informazioni assunte, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, considerato che nel comune esistono recenti esempi di vendite in libero mercato, si può affermare che i prezzi attualmente correnti in zona per manufatti dalle caratteristiche analoghe ed ultimati e per fondi agricoli sono i seguenti:

<i>Terreni rurali</i>	£/ha	2.500.000-120.000.000
<i>Terreni edificatori</i>	£/mq	20.000-50.000
<i>Fabbricati urbani</i>	£/mq	1.000.000-1.500.000

1. Fondo rustico "Cerreto".

dott. ing. raffaele pileri studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171





3. Appezamento di terreno in loc. "Chiusa di Leo"

Considerato che sostanzialmente si tratta di un suolo edificatorio, ubicato in Orria, alla partita 2605 al foglio 13 particella 178, di superficie pari a mq. 115 (seminativo, R.D. 1.380, R.A. 287), attribuendo un valore di 50.000 £/mq, si ha un valore di

£.5.750.000

4. Fondo rustico in loc. "Ferracciello".

In base alla descrizione fatta, considerato che si tratta di un fondo rustico, riportato nel NCT di Orria alla partita 19107, Fg 14, plla n° 187, di superficie pari a Ha 01.40.93, R.D. 112.744, R.A. 56.372, Uliveto-Ficheto, attribuendo un valore medio di 80.000.000£/ha, si ha un valore di

£.112.744.000

5. Fondo rustico in loc. "Carpinina".

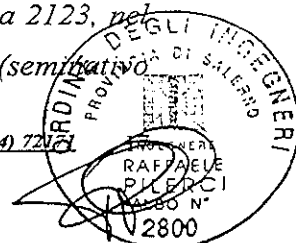
In base alla descrizione fatta, considerato che si tratta di un fondo rustico, sito in Orria, riportato alla partita 1854, Foglio 9, particella 220 (ex 61/b), castagneto da frutta, di mq. 1645, e particella 222 (ex 62/c), castagneto, di mq. 2860, per complessivi ha 00.45.05, attribuendo un valore medio di 20.000.000 £/ha, si ha un valore di

£. 9.010.000

6. Fondo in località "Serrone".

In base alla descrizione del fondo, riportato in C.T. alla partita 2123, nel Foglio 14, particella 17 (fabbricato rurale di mq. 98) e particella 332 (seminativo).

dott. ing. raffaele pilerci studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel. (0974) 72121



- Conclusioni.



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ribadisco i valori di stima cui sono pervenuto:

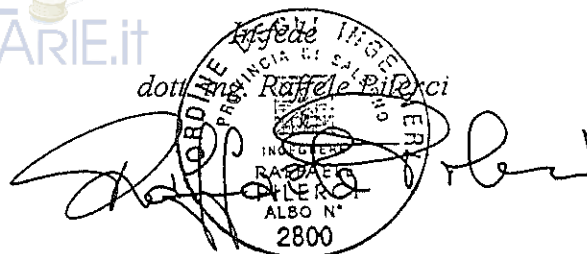


- | | |
|--|---------------|
| 1. Fondo rustico in località "Cerreto" | £.269.000.000 |
| 2. Fabbricato per civile abitazione alla via Chiusa di Leo n° 11 | £.153.120.000 |
| 3. Appezamento di terreno in loc. "Chiusa di Leo" | £. 5.750.000 |
| 4. Fondo rustico in località "Ferracciello" | £.112.744.000 |
| 5. Fondo rustico in località "Carpinia" | £. 9.010.000 |
| 6. Fabbricato adibito alla ristorazione in località "Serrone" | £.481.815.000 |

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

£.1.031.439.000

Vallo della Lucania,



dott. ing. raffaele pilerici studio tecnico Townscape via S. Carelli, 33 84078 Vallo della Lucania tel (0974) 72171

19