

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE CONCURSUALE

Liquidazione Giudiziale n. 45/2024

AGRIFONDO SOCIETA' AGRICOLA A R.L.

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

*CURATORI: AVV. ALESSANDRA MAZZOLA
DOTT.SSA VERONICA NEGRI*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA AGRIFONDO SOCIETA' AGRICOLA A R.L. - CF 04041460652

Nocera Inferiore, 05/12/2025

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

INDICE GENERALE

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

1. Premessa;
2. Operazioni peritali;
3. Identificazione e stima dei beni immobili;
4. Conclusione e considerazioni finali.

1) **PREMESSA**

Il sottoscritto, Ing. Marco Annunziata, nato a Pagani il 11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno n.281 e con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Piazza del Corso, n.5, indicato dai Curatori, l'Avv. Alessandra Mazzola e la Dott.ssa Veronica Negri, veniva nominato dall'ill.mo Giudice, la Dott.ssa Bianca Manuela Longo, giusta nomina del 19/12/2025, quale stimatore al fine di procedere alla stima dei beni mobili e dei beni immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziaria, n. 45/2024, presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA).

(Cfr. Allegato n.1)

In particolare, nella presenta relazione, vengono dettagliatamente stimati i beni immobili, terreni e fabbricati, di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, siti in Strada Provinciale 30A, nel Comune di Eboli (SA).

2) OPERAZIONI PERITALI

Lo Scrivente, successivamente all'accettazione dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e messa a disposizione dai Curatori.

Previo comunicazione e accordi con i Curatori nominati, il sottoscritto si recava i giorni 18 e 27 novembre dell'anno 2024 e il 28 gennaio dell'anno 2025, presso i terreni e i fabbricati siti nel Comune di Eboli (SA).

Recatosi sui luoghi suddetti, il sottoscritto ha verificato l'esatta ubicazione degli immobili, procedeva alle operazioni peritali dei beni immobili per l'espletamento dell'incarico.

Successivamente, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'Ufficio Catasto di Salerno, provvedeva a:

- Rilevare la destinazione di uso corrente;
- Verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la scheda catastale;
- Eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di stima;
- Rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia Edilizia dei fabbricati presenti.

3) IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

- *Diritti reali dei beni immobili oggetto di stima.*

I beni immobili, oggetto della presente relazione, sono situati in via SP30A, loc. Macchia Roveta – Cerro, nel Comune di Eboli (SA) e sono costituiti, essenzialmente, da terreni per un'estensione di 191.762 mq, e da quattro fabbricati situati al centro di suddetti terreni. I n.4 fabbricati erano a servizio delle attività agricole.

Soprandicati beni risultano, da verifiche effettuate presso l'agenzia delle entrate e del territorio, tutti intestati alla **Agrifondo società agricola a responsabilità limitata, codice fiscale 04011460652.**

A seguire, l'elenco dei beni immobili identificati come da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Ufficio provinciale del Territorio):

1. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 66, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 22905 mq.
2. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 68, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 13438 mq.
3. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 206, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 17465 mq.
4. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 407, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 588 mq.
5. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 408, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 6122 mq.

6. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 488, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 175 mq.
7. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 734, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 11928 mq.
8. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1089, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 12738 mq.
9. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1091, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1456 mq.
10. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 1300, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 30356 mq.
11. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 896, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 9521 mq.
12. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 897, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 18843 mq.
13. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 249, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 287 mq.
14. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, particella 204, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 45940 mq.

Superficie dei n.14 terreni sopra elencati risulta pari a 191.762 mq

15. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1301, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di **superficie pari a circa 85 mq.**

16. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1302, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico, caratterizzate da materiali e finiture di modesta qualità, essenzialmente trattasi di fabbricato destinato all'abitazione dell'imprenditore agricolo), di **superficie pari a circa 153 mq.**

17. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1303, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di **superficie pari a circa 31 mq.**

18. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), di **superficie pari a circa 244 mq.**

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono accessibili da una traversa privata condivisa con altri confinanti dalla Strada provinciale 30A.

Si riportano a seguire delle rappresentazioni su ortofoto confrontate con mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

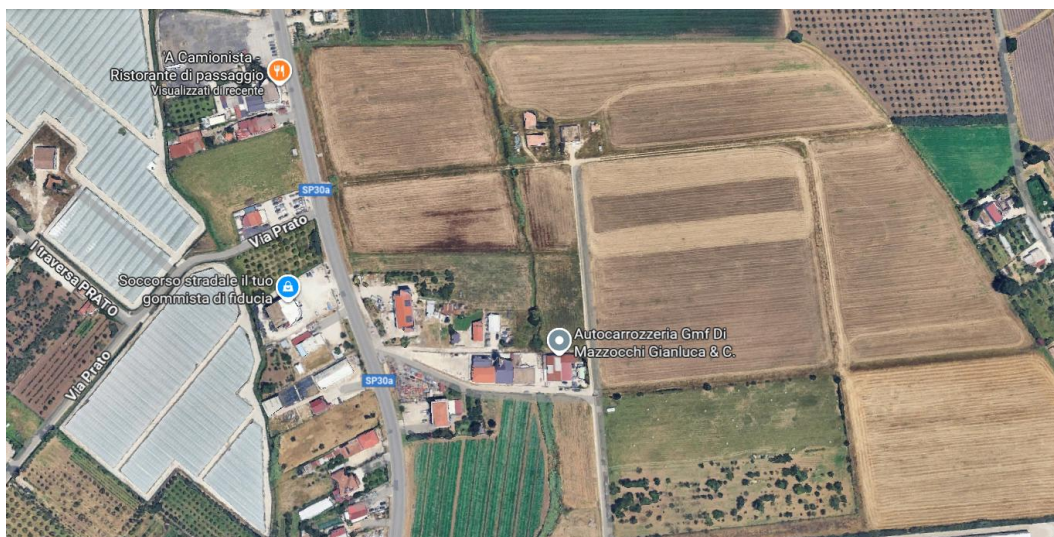


Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione Della strada di accesso agli immobili oggetto della presente.



Foto 3: Primo raggruppamento di n.8 terreni con al centro i n.4 fabbricati - fonte Estratto di mappa catastale – Agenzia della Entrate



Foto 4: Secondo raggruppamento con i restanti n.6 terreni - fonte Estratto di mappa catastale – Agenzia della Entrate.

- *Composizione e descrizione lotti di stima.*

I beni immobili, oggetto di stima, identificano fisicamente due grandi lotti distinti, il primo, costituito da n.8 terreni e, al centro degli stessi, da n.4 fabbricati “agricoli” e il secondo, costituito da n.6 terreni di minore superficie.

Entrambi i lotto sono accessibili dalla stessa traversa situati sulla Strada provinciale 30A e distano poche centinaia di metri l’uno dall’altro.

Vista tale circostanza, il sottoscritto indicherà un unico lotto di vendita costituito da n.14 terreni e n.4 fabbricati “agricoli”, tutti intestati alla società Agrifondo.

- *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni.*

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono pervenuti alla società agricola Agrifondo, con giusto atto di compravendita registrato a Salerno il 08 giugno 2005 prot.llo n.3077, Repertorio n. 143888, sottoscritto in data 06 giugno 2005 presso il Notaio Dott. [REDACTED], in Altavilla Silentina alla fraz. Cerrelli, nei locali della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina e Calabritto.

(Cfr. Allegato n.2.)

- *Verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il territorio, a cui appartengono tutti i terreni situati in Strada Provinciale 30A, snc, nel Comune di Eboli (SA), come da Certificato di Destinazione Urbanistico pervenuto al sottoscritto tramite PEC, in data 26/02/2025, a seguito di richiesta presentata e acquisita agli atti in data 18/02/25 al prot. n. 7708 dal Comune di Eboli, *(Cfr. Allegato n.4)*, secondo il vigente PRG, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno prot. n. 16533 del 30/04/2003 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 22 del 19/05/2003, e modificato a seguito della variante normativa approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno n. 66 del 13/10/2008 e pubblicato sul BUR Campania n. 43 del 27/10/2008, ricadono nella **ZONA OMOGENEA E: a prevalente conformazione naturale del territorio e sottozona ED di pianura** *(Cfr. Allegato n.4)*.

Inoltre, tutti i terreni, sono soggetti alle fasce di rispetto stradale art. 47 del PRG vigente e ai vincoli paesaggistici Dlgs 42/2004.

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI - AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO MERIDIONALE) indica che tali terreni sono stati soggetti ad una inondazione in data novembre 2010e hanno un rischio frana medio.

Mentre, i n. 4 fabbricati “agricoli” circondati dai suddetti terreni sono stati edificati in epoca antecedente all’anno 1967 e in zona esterna al perimetro del centro abitato, come indicato anche sulla CILAS edilizia n. 45762 del 26.10.2021 presentata dal sig. [REDACTED] come da progetto dell’ing. [REDACTED] **(Cfr. Allegato n.6).**

In definitiva, per i n.4 fabbricati, oggetto della presente relazione, non si evidenziano irregolarità nè sotto il profilo edilizio che urbanistico.

- *Lo stato di possesso attuale degli immobili.*

I beni immobili stimati sono oggetto di due contratti di locazione tra la società [REDACTED] (locatore) e la società [REDACTED] (conduttore), rappresentata dai sig.ri [REDACTED] **(Cfr. Allegato n.5).**

Il canone determinato, dal primo contratto di locazione, avente ad oggetto i n.4 fabbricati oggetto della presente relazione, è risultato pari a 5.040,00 euro annui corrisposto in 12 rate mensili. Il suddetto contratto di locazione ha una durata convenuta in anni 15 a partire dal 05 aprile 2018 e scadenza 04 aprile 2033.

Mentre il secondo canone, relativo al contratto di locazione, avente ad oggetto i n.14 terreni, è risultato pari a 25.000,00 euro annui corrisposto in 4 rate trimestrali. Il suddetto contratto di locazione ha una durata convenuta in anni 15 a partire dal 27 febbraio 2018 e scadenza 26 febbraio 2033.

I due suddetti contratti, come da autorizzazione del Giudice Delegato, verranno recessi a partire dal 14 novembre 2028, ex art. 185, comma secondo, CCII con il vantaggio per il curatela di potersi svincolare dai contratti dopo 4 anni dalla sentenza di insolenza avvenuta il 14 novembre 2024.

(Cfr. Allegato n.5).

- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.*

A seguire si elencano le trascrizioni, iscrizioni e note relativi ai beni immobili oggetto di stima a partire dall'anno 2004 e fino alla data del 3 dicembre 2025:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2004 - Registro Particolare 24921 Registro Generale 32883 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZ. DISTACCATA DI EBOLI Repertorio 3088 del 19/07/2004

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Immobili siti in EBOLI(SA)

Annotazione n. 3014 del 23/06/2005 (CANCELLAZIONE);

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2005 - Registro Particolare 19787 Registro Generale 28170 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143888/24967 del 06/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in EBOLI(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE;

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2005 - Registro Particolare 19788 Registro Generale 28171 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143888/24967 del 06/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in EBOLI(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE;

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/06/2005 - Registro Particolare 19789 Registro Generale 28172 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143888/24967 del 06/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in EBOLI(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE;

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2005 - Registro Particolare 5664 Registro Generale 28173 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143889/24968 del 06/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO AGRARIO IN POOL - Immobili siti in EBOLI(SA) - SOGGETTO DEBITORE

Annotazione n. 4771 del 18/07/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)

Iscrizione n. 2088 del 16/04/2025;

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2007 - Registro Particolare 2781 Registro Generale 4434 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5229 del 11/01/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in EBOLI(SA);

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2008 - Registro Particolare 38551 Registro Generale 52413 Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 31473 del 03/09/2008 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA - Immobili siti in EBOLI(SA);

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2008 - Registro Particolare 39900 Registro Generale 53923 Pubblico ufficiale COMUNE DI EBOLI Repertorio 31470 del 03/09/2008 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in EBOLI(SA);

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2015 - Registro Particolare 17579 Registro Generale 21764 Pubblico ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL FIUME SELE Repertorio 0 del 08/06/2015 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti in EBOLI(SA);

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/2015 - Registro Particolare 18221 Registro Generale 22600 Pubblico ufficiale CONSORZIO DI BONIFICA IN DESTRA DEL FIUME SELE Repertorio 0 del 08/06/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti in EBOLI(SA);

11. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2025 - Registro Particolare 2088 Registro Generale 16507 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 143889/24968 del 06/06/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO [REDACTED]

Immobili siti in EBOLI(SA) - SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 5664 del 2005;

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2025 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17870

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 63/2024 del 13/11/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in EBOLI(SA).

- *Valutazione e stima dei beni.*

Al fine di rappresentare, il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico-comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Ai fini dell'identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si considera la superficie commerciale del singolo bene.

Si procede quindi alla determinazione del valore di stima del singolo bene al netto di eventuali decurtazioni e/o incrementi, considerando le quotazioni di compravendita a seguito di indagini di mercato presso agenzie del territorio.

LOTTO UNICO N.1

I terreni e i fabbricati oggetto di stima ricadono tutti nel territorio del Comune di Eboli (SA) presso la Strada Provinciale 30A.

Nella loro estensione e raggruppamento, sono identificabili come due grandi appezzamenti di terreni, il primo, costituito da n.8 particelle di terreni con al centro i n.4 fabbricati “agricoli”, il secondo costituito da n. 6 particelle di terreni.

I due raggruppamenti distano poche centinaia di metri, ragion per cui, il sottoscritto ha ritenuto opportuno raggrupparli in un unico lotto di vendita, comprensivi dei suddetti fabbricati.

A seguire l'elenco dei n.14 terreni inseriti nel lotto n.1:

1. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 66, Sup.: 22905 mq.
2. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 68, Sup.: 13438 mq.
3. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 206, Sup.: 17465 mq.
4. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 407, Sup.: 588 mq.
5. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 408, Sup.: 6122 mq.

6. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 488, Sup.: 175 mq.
7. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 734, Sup.: 11928 mq.
8. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 1089, Sup.: 12738 mq.
9. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 1091, Sup.: 1456 mq.
10. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 1300, Sup.: 30356 mq.
11. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 896, Sup.: 9521 mq.
12. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 897, Sup.: 18843 mq.
13. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 249, Sup.: 287 mq.
14. Comune di Eboli (SA), N.C.T. al foglio 27, part. 204, Sup.: 45940 mq.

La superficie totale costituita dai n.14 terreni sopra elencati risulta pari a 191.762 mq.
Il Valore medio di mercato più probabile, da indagini eseguite presso agenzie site nel Comune di Eboli, per terreni appartenenti alla zona omogenea E, periurbana e pianeggiante a cui appartengono i quattordici beni sopra elencati, che costituiscono il lotto unico n.1, risulta essere pari a circa 18 €/mq.

A tale valore, il sottoscritto, ritiene di dover applicare un coefficiente migliorativo dovuto allo stato in cui si trovano tali beni e all'uso che possono avere a servizio di attività produttive e agricole, in particolare, si evidenzia la possibilità di avere un accesso diretto dalla Strada provinciale 30A confinante con il lotto di terreni per un'estensione di oltre 200 metri.

Coefficiente migliorativo applicato $K1 = 1,1$

VALORE DI STIMA UNITARIO TERRENI:

$(18,00 \text{ €/mq} \times 1,2 \text{ (coeff. K1)}) = 19,8 \text{ €/mq.}$

In definitiva, **il più probabile valore di mercato dei terreni che costituiscono il lotto unico n.1** risulta essere pari a:

19,80 €/mq x 191.762 mq =

= 3.796.887,60 € (STIMA N.14 TERRENI DEL LOTTO UNICO N.1)

A seguire, l'elenco dei n.4 fabbricati inseriti nel lotto n.1:

15. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, part. 1301, categoria D/10 **superficie pari a circa 85 mq.**
16. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, part. 1302, categoria A/3, **superficie pari a circa 153 mq.**
17. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, part. 1303, categoria D/10 **superficie pari a circa 31 mq.**
18. Comune di Eboli (SA), N.C.E.U. al foglio 27, part. 1304, categoria D/10 **superficie pari a circa 244 mq.**

La Superficie Commerciale vendibile dei beni è risultata pari a **360,00 mq relativa alla categoria catastale D/10 (fabbricato produttivo) e 153,00 mq relativa alla categoria catastale A/3 (fabbricato residenziale economico).**

Al fine di ricavare un prezzo unitario di mercato di beni analoghi, si sono reperite informazioni tramite fonti indirette e fonti dirette rappresentate come di seguito.

Fonti indirette:

1. Valori di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
2. Quotazioni e rendimenti pubblicate dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it).

Fonti dirette:

3. Rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locali e dalle comunicazioni di offerta riportate sui siti web e/o pubblicazioni specializzate. Da questi dati si ipotizza un valore medio dell'immobile che, potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

1. VALORE O.M.I. (AGENZIA DELLE ENTRATE)

Sono stati considerati valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (1° semestre 2025) di immobili ad uso commerciale e residenziale compresi nella Fascia/zona di EBOLI (SA); Fascia/zona: Periferica/V.FONTANELLE-C.DA COSTA S.GIOVANNI-VIA S.VITO MARTIRE/SP30 - V.D.L.STURZO, V.DELL'ATLETICA - V.CUPESUPERIORI - V.LE EPITAFFIO,SS19,SS91

FONTE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq di Sup. commerciale)	
O.M.I.	Capannoni tipici	Normale	385	510
O.M.I.	Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300

Il valore medio di mercato ricavato per i capannoni tipici risulta pari a **447,50 €/mq di Superficie commerciale**, mentre per le abitazioni di tipo economiche risulta pari al **valore medio di 1.100,00 €/mq di Superficie commerciale**

2. VALORE BORSINO IMMOBILIARE

Sono stati considerati valori dell'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2024) di locali ad uso commerciale e residenziale, compresi nella Fascia/zona di EBOLI (SA); Fascia/zona: Periferica/V.FONTANELLE-C.DA COSTA S.GIOVANNI-VIA S.VITO MARTIRE/SP30 - V.D.L.STURZO, V.DELL'ATLETICA - V.CUPESUPERIORI - V.LE EPITAFFIO,SS19,SS91

FONTE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq di Sup. commerciale)	
Borsino Immobiliare	Capannoni	normale	376	464
Borsino Immobiliare	Abitazioni di seconda fascia	normale	952	1086

Il valore di mercato ricavato per i capannoni tipici risulta pari a **valore medio di 420,00 €/mq di Superficie commerciale**, mentre per le abitazioni di tipo economiche risulta pari al **valore medio di 1.019,00 €/mq di Superficie commerciale**

Il valore medio di mercato ricavato dalle fonti indirette (VALORI O.M.I. e BORSINO IMMOBILIARE) risulta pari a:

- **Capannoni agricoli:** $(447,50 \text{ €/mq} + 420,00 \text{ €/mq})/2 = 433,75 \text{ €/mq}$;
- **Abitazioni econom.:** $(1100,00 \text{ €/mq} + 1019,00 \text{ €/mq})/2 = 1059,50 \text{ €/mq}$;

3. VALORE DA FONTI DIRETTE – AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI

Le ricerche e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per locali commerciali edificati da oltre 40 anni e oggetto di compravendite avvenute in zone limitrofe ai beni oggetto di stima.

Il valore medio di mercato ricavato dalle fonti dirette (Agenzia immobiliari) risulta pari a:

- Capannoni agricoli: 500,00 €/mq;
- Abitazioni econom.: 1100,00 €/mq;

Il più probabile valore di mercato eseguendo una media tra il valore ricavato dalle fonti indirette e il valore ricavato dalle fonti dirette, è risultato pari a

- Capannoni agricoli: $(433,75 \text{ €/mq} + 500,00 \text{ €/mq})/2 = 466,75 \text{ €/mq}$;
- Abitazioni econom.: $(1059,50 \text{ €/mq} + 1100,00 \text{ €/mq})/2 = 1.079,75 \text{ €/mq}$;

In definitiva, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione è risultato pari a:

Opificio N.C.E.U. al foglio 27, part. 1301, categoria D/10 –

superficie 85 mq x 466,75 €/mq = 39.673,75 €

Abitazione N.C.E.U. al foglio 27, part. 1302, categoria A/3 –

superficie 153 mq x 1079,75 €/mq = 165.201,75 €

Opificio N.C.E.U. al foglio 27, part. 1303, categoria D/10 –

superficie 31 mq x 466,75 €/mq = 14.469,25 €

Opificio N.C.E.U. al foglio 27, part. 1304, categoria D/10 –

superficie 244 mq x 466,75 €/mq = 113.877,00 €

In definitiva, **il piu probabile valore di mercato dei n.4 fabbricati che costituiscono il lotto unico n.1** risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} & 39.673,75 \text{ €} + 165.201,75 \text{ €} + 14.469,25 \text{ €} + 113.877,00 \text{ €} = \\ & = \textbf{333.221,75 € (STIMA N.4 FABBRICATI DEL LOTTO UNICO N.1)} \end{aligned}$$

TOTALE STIMA LOTTO UNICO N.1:

- **STIMA N.14 TERRENI = 3.796.887,60 €**
- **STIMA N.4 FABBRICATI = 333.221,75 €**
- TOTALE = 4.130.109,35**

Ovvero

arrotondato per difetto ad € 4.130.000,00

(quattromilionicientotrentamila/00 euro)

4. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto, riassume a seguire i risultati salienti della stessa:

UBICAZIONE BENI LOTTO UNICO N.1:

Strada Provinciale 30A loc. Cerro/Macchia Roveta, snc, Comune di Eboli (SA)

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO N.1:

Lotto unico costituito da n.14 terreni e n.4 fabbricati

Superficie commerciale dei terreni risulta pari a 191.762 mq..

Superficie commerciale dei fabbricati risulta pari a 360,00 mq relativa alla categoria catastale D/10 (fabbricato produttivo) e 153,00 mq relativa alla categoria catastale A/3 (residenziale economico).

DATI CATASTALI:

N.C.T. EBOLI (SA):

1. N.C.T. al foglio 27, part. 66, Sup.: 22905 mq.
2. N.C.T. al foglio 27, part. 68, Sup.: 13438 mq.
3. N.C.T. al foglio 27, part. 206, Sup.: 17465 mq.
4. N.C.T. al foglio 27, part. 407, Sup.: 588 mq.
5. N.C.T. al foglio 27, part. 408, Sup.: 6122 mq.
6. N.C.T. al foglio 27, part. 488, Sup.: 175 mq.
7. N.C.T. al foglio 27, part. 734, Sup.: 11928 mq.
8. N.C.T. al foglio 27, part. 1089, Sup.: 12738 mq.
9. N.C.T. al foglio 27, part. 1091, Sup.: 1456 mq.
10. N.C.T. al foglio 27, part. 1300, Sup.: 30356 mq.
11. N.C.T. al foglio 27, part. 896, Sup.: 9521 mq.
12. N.C.T. al foglio 27, part. 897, Sup.: 18843 mq.
13. N.C.T. al foglio 27, part. 249, Sup.: 287 mq.
14. N.C.T. al foglio 27, part. 204, Sup.: 45940 mq.

N.C.E.U. EBOLI (SA):

15. N.C.E.U. al foglio 27, part. 1301, categoria D/10 **sup. 85 mq.**
16. N.C.E.U. al foglio 27, part. 1302, categoria A/3, **sup. 153 mq.**

17. N.C.E.U. al foglio 27, part. 1303, categoria D/10 **sup. 31 mq.**
18. N.C.E.U. al foglio 27, part. 1304, categoria D/10 **sup. 244 mq.**

TOTALE STIMA LOTTO UNICO N.1:

- **STIMA N.14 TERRENI = 3.796.887,60 €**
 - **STIMA N.4 FABBRICATI = 333.221,75 €**
- TOTALE = 4.130.109,35**

Ovvero

arrotondato per difetto ad € 4.130.000,00
(quattromilionicentotrentamila/00 euro)

Fanno parte della seguente relazione di Consulenza Tecnica gli allegati a seguire:

Allegato n.1: Decreto di Nomina

Allegato n.2: Titoli di provenienza dei beni immobili;

Allegato n.3: Visure catastali attuali, Estratto di mappa catastale, Ispezione Ipotecarie;

Allegato n.4: Certificato di destinazione Urbanistica dei beni oggetto di stima;

Allegato n.5: Contratti di locazione e autorizzazione al recesso ex art. 185 co. 2 CCII del G.D.;

Allegato n.6: Titolo Edilizio - Cilas prot.llo 00432-2021 - foglio 27, p.lla 1302;

Allegato n.7: Documentazione fotografica dei beni immobili;

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto, ingegnere Marco Annunziata, rassegna la presente relazione nella quale vengono elencati i beni immobili con i relativi valori di stima.

Lo scrivente resta a disposizione per tutti i chiarimenti e le informazioni necessarie.

Nocera Inferiore, lì 05/12/2025

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata