



Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. ssa Maria Troisi

Relazione di stima immobiliare RGE n° 40/2013 -

Creditore procedente: Banca di Credito popolare Soc. Coop. per Az.

Debitore: [REDACTED]

Descrizione - Confini

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- 1) Fabbricato composto da Piano Terra e Piano Primo nel comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.IIa n. 129 sub 3 cat.C/2 e sub 4 cat.A/6.
- 2) Capannone adibito a laboratorio agricolo con locale ufficio e bagno di mq. complessivi 367,62
- 3) Fabbricato ad uso rurale adibito a pertinenza agricola ed abitativa formato da un piano seminterrato e due piani fuori terra di mq.368,32 ubicato nel Comune di San Valentino Torio, via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.857 subalterni 2,3,4 e 5
- 4) Terreno agricolo di mq. 1583,00 sito nel Comune di San Valentino Torio via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.335 – Qualità Seminativo Irriguo.

Proprietario

- **Proprietaria in ragione di ½** per i beni ubicati nel comune di San Marzano sul Sarno (comunione legale dei beni)
- **Piena proprietà** – per i beni ubicati nel comune di San Valentino Torio (Sa)



PREMESSA

In data 26 giugno 2024 il G.E. Maria Troisi disponeva che la sottoscritta CTU procedesse alla relazione di descrizione e stima del compendio di cui alla Procedura Esecutiva N.R.G. 40/ 2013 con eventuale indicazione dell'opportunità di formazione di lotti

I beni da stimare

I beni oggetto di stima consistono in:

- a) fabbricato in stato di degrado composto da Piano Terra e Piano Primo ubicato in zona centrale del comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.IIa n. 129 sub 3 cat.C/2 e sub 4 cat.A/6.
- b) fabbricato ad uso rurale adibito a pertinenza agricola ed abitativa, composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra di mq. 368,32 ubicato nel Comune di San Valentino Torio via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.857 subalterni 3,4 e 5
- c) capannone adibito alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli con locali uffici e bagno della superficie lorda di mq 367,62
- d) Terreno di mq. 1583 sito nel Comune di San Valentino Torio via Il Cesina Pugliano, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n.5 part.IIa n.335 – Qualità Seminativo Irriguo

1. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO:

██████ nata ████████ (Sa) il ████████ Codice fiscale ████████
██████ – **PIENA PROPRIETA'**

2. BENI UBICATI NEL COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO:

██████ nata ████████ (Sa) il ████████ Codice fiscale ████████
██████ – **PROPRIETA' PER ½**

██████ nato a ████████ (Sa) il ████████ Codice
Fiscale ████████ – **PROPRIETARIO PER 1/2**

• I beni pignorati consistono in:

- a) **fabbricato in stato di degrado** composto da Piano Terra e Piano Primo ubicato in zona centrale del comune di San Marzano sul Sarno (Sa) con accesso in via Piazza Umberto I

n.10, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio n. 4 part.IIIa n. 129 sub 3 cat.C/2 di mq. 13,00 e sub 4 cat.A/6 di complessivi metriquadrati circa 17,36

Identificazione catastale: Comune di San Marzano sul Sarno (Sa) Foglio 4 particella n. 129 sub 3 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 13 mq. Superficie catastale 20 mq. Rendita 14,10 Euro, via Piazza Umberto I n.10, Piano Terra;

Identificazione catastale: Comune di San Marzano sul Sarno (Sa) Foglio 4 particella n. 129 sub 4 Categoria A/6 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita 94,25 Euro, via Piazza Umberto I n.10, Piano Primo;

b) **fabbricato ad uso rurale adibito a pertinenza agricola ed abitativa** composto da piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, ubicato nel Comune di San Valentino Torio, via Il Cesina Pugliano, di complessivi mq 368,32

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 3 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Superficie catastale 142 mq. Rendita 464,81 Euro, via Il Cesina Pugliano s.n.c. PianoT

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 4 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6 vani Superficie catastale 139 mq. Rendita 464,81 Euro, via Il Cesina Pugliano s.n.c. Piano1

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 5 Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 148 mq. Superficie catastale 159 mq. Rendita 183,45 Euro, via Il Cesina Pugliano s.n.c. Piano S

c) **capannone adibito alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli** con locali uffici e bagno della superficie lorda di mq 367,62

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 857 sub 2 Categoria C/3 Classe 7 Consistenza 313 mq. Superficie catastale 326 mq. Rendita 824,42 Euro, via Il Cesina Pugliano s.n.c. PianoT

d) **Terreno** di mq. 1583,00 sito nel Comune di San Valentino Torio (Sa)

Identificazione catastale: Comune di San Valentino Torio (Sa) Foglio 5 particella n. 335 Qualità classe: Seminativo irriguo Superficie ha 0 15 ca 83 Reddito dominicale 40,88 Reddito Agrario 19,62 Euro, via Il Cesina Pugliano s.n.c.

Formazione dei lotti

LOTTO 1: Comune di San Valentino Torio (Sa)

- Capannone adibito alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli
- Fabbricato rurale adibito a pertinenza agricola ed abitativa
- Terreno agricolo

LOTTO 2: Comune di San Marzano sul Sarno (Sa)

- Fabbricato in stato di degrado

Valutazione dei beni

LOTTO 1 – Capannone - Foglio 5 particella n. 857 sub 2

Calcolo delle superfici ragguagliate

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Capannone	344,16	1	344,16
Uffici	23,46	1	23,46
Tettoia	94,30	35%(25mq)	8,75
		10%(69,30mq)	6,93
Totale			383,30

Valutazione capannone

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile; il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “valore d’Uso” al quale dovrà essere aggiunto il valore dell’area di sedime e detratto il costo della demolizione dell’immobile abusivo.

In base al metodo di stima cosiddetto “analitico”, la stima del valore d’uso sarà effettuata con una capitalizzazione, riportando all’attualità, con un saggio speculativo adeguato, i canoni che si percepirebbero per la localizzazione del bene, aggiungendo poi il valore residuo, in questo caso dato dal valore dell’area di sedime meno i costi di demolizione del bene stesso, al termine della loro vita utile, che nel caso di specie si fissa per un periodo di tempo di anni 10 dalla stima.

Si è preceduto dapprima al calcolo del valore di Locazione, secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari il valore medio di locazione è pari a:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SAN VALENTINO TORIO

Fascia/zona: Periferica/VIE VERTICE-II MEZZANA-PORTO-CESINA-SANGUETTE-A.DIAZ-CASATARI-SP6

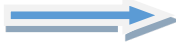
Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	450	L	1,9	2,6	L

€ 2,25/mq/ mese  € 2,25 x 383,30 mq = 862,40 € / mensili
€ 862,40 x 12 mesi = € 10.350

Detto valore è il valore lordo annuo, mentre in realtà noi dovremo considerare il valore netto annuo, ossia quello che tiene conto di tutte le spese e gli oneri annuali, pari a circa il 15% ($10.350 \times 0.15 = 1552,50$), del reddito lordo, per cui il reddito netto annuale del cespite è pari ad **Euro 8.797,50**

Il valore d'uso quindi sarà espresso dal valore locativo netto annuo moltiplicato per un arco temporale di 10 anni, pertanto si avrà: $8797,50 \times 10 =$ **Euro 87.975**

A detto valore d'uso deve essere sottratto il costo della demolizione e va aggiunto il costo dell'area di sedime, determiniamoli singolarmente:

Stima suolo:

Per calcolare il valore dell'area di sedime la sottoscritta CTU ha utilizzato i Valori agricoli medi dell'Agenzia del Territorio che per la provincia di Salerno sono fermi all'anno 2005, pertanto ha effettuato un aggiornamento dei prezzi del 10%.

Ufficio del territorio di SALERNO



Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.3 del 09/05/2005

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO				REGIONE AGRARIA N°: 16 AGRO NOCERINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	17378,00				86243,00			
SEMINATIVO IRRIGUO A COLTURE POLIENNALI SPECIALIZZATE					104796,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	22749,00				58093,00			
ULIVETO	20577,00				25068,00			
ULIVETO VIGNETO	14384,00							
VIGNETO	15881,00				27241,00			

86.243,00 €/Ha seminativo irriguo

Aggiornamento sui prezzi del 10% 94.867,30

Euro/Ha 94.867,30 ➡ 9,50 al mq

€ 9,50 x 383,30 mq = € 3.641,35 valore area di sedime

Stima costo demolizione

La stima del costo di abbattimento sarà effettuata secondo i prezzi unitari di cui alla tariffa delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente.

Si allega alla presente computo metrico secondo cui la spesa complessiva ammonta ad € 43.798,00

Stima Finale del bene

In definitiva, avremo: Valore d'uso + area di sedime-costi di demolizione

VALORE D'USO	VALORE AREA DI SEDIME	COSTO DI DEMOLIZIONE
€ 87.975	€ 3.641,35	€ 43.798

€ 47.818,00 in c.t.

A suddetto valore si può pervenire anche volendo effettuare il calcolo del valore commerciale del bene con il metodo comparativo assimilandolo ad un altro bene, sotto un profilo urbanistico regolare, sito pressoché nella medesima zona, dove i prezzi oscillano tra 350/450 €/mq.

Considerato il discreto stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore medio pari a 400 €/mq:

6

Relazione di stima
Procedura Esecutiva 40/13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$\text{mq } 383,30 \times 400\text{€} = \text{€ } 153.320,00$

Scorporando i costi di demolizione, ovvero € 43.798,00 come da computo metrico allegato, avremo
€ 109.522,00

Tenuto conto che trattasi di un immobile abusivo, il suddetto prezzo va abbattuto dell'60%, il valore che se ne desume è di € 43.808,80 in linea con quanto sopra determinato.

Da entrambi i metodi, l'ordine di grandezza è pressoché lo stesso, pertanto si considera il valore per come determinato in modo analitico.

Valore finale di stima: € 47.818,00

**LOTTO 1 – Fabbricato rurale adibito a pertinenza agricola ed abitativa
Foglio 5 particella n. 857 sub 3-4-5**

Calcolo delle superfici ragguagliate

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Appartamento P.T.+P.P	263,80	1	263,80
Terrazzi	100,88	0,25	25,22
Piano seminterrato	158,61	0,50	79,30
TOTALE			368,32

Considerando lo stato dei beni, la grave flessione che si è avuta negli ultimi anni nelle vendite e che ha portato ad un calo delle valutazioni immobiliari, verificando le quotazioni dell'agenzie delle entrate per immobili simili riferito al primo semestre 2024 che riportano un valore compreso tra 700/980 €/m., si considera il valore minimo pari ad 700 €/mq.

$\text{mq.} 368,32 \times \text{€} 700,00 = \text{€ } 253.624,00$

Il bene si presenta con diverse difformità rispetto al progetto assentito, pertanto a suddetto valore vanno decurtate le spese per ricondurre il bene allo stato autorizzativo che son pari ad € 44.680,00, così come desunto da computo metrico allegato.

Al costo vanno aggiunte le spese per pratiche tecniche eseguite da professionista abilitato pari ad € 15.000. Totale costi: € 59.680

Pertanto:

$\text{€ } 253.624 - 59.680 = \text{€ } 193.944$

Valore finale di stima: € 193.940 in c.t.

LOTTO 1: Terreno - Foglio 5 particella n. 335



agenzia del
Territorio

Ufficio del territorio di SALERNO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Data: 14/11/2006
Ora: 9.49.56

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.3 del 09/05/2005

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 15 COLLINE LITORANEE DEL GOLFO DI POLICASTRO				REGIONE AGRARIA N°: 16 AGRO NOCERINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	17378,00				86243,00			
SEMINATIVO IRRIGUO A COLTURE POLIENNALI SPECIALIZZATE					104796,00	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	22749,00				58093,00			
ULIVETO	20577,00				25068,00			
ULIVETO VIGNETO	14384,00							
VIGNETO	15881,00				27241,00			

86.243,00 €/Ha seminativo irriguo

Aggiornamento sui prezzi del 10% 94.867,30

Euro/Ha 94.867,30 ➡ 9,50 al mq

€ 9,50 x 1583,00 mq= € 15.038,50

Valore finale di stima: € 15.038,00 in c.t.

LOTTO 2: Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio 4 particella n. 129 sub 3 sub 4 -
-Fabbricato piano terra e piano primo in ragione di ½

Dalle indagini desunte dall'agenzia del Territorio – banca dati quotazioni immobiliari per il semestre 2024, il valore è compreso tra 720/1000 €/mq; considerato il forte stato di degrado si considera il valore minimo;

Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio n. 4 particella n.129 sub 3 - C/2

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Locale + bagno	20,00	1	20,00
TOTALE			20,00

V= mq.20,00x720,00 €= 14.400,00 Euro

Comune di San Marzano sul Sarno- Foglio n. 4 particella n.129 sub 4

Indicazione	Superficie (L) (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Locale	25,00	1	25,00
TOTALE			25,00

V= mq.25,00x720,00€= 18.000,00 euro

Valore Lotto 2= € 14.400,00+18.000,00= € 32.400 /2 = 16.200,00 (quota pari ad ½)

Valore finale di stima: € 16.200,00

- Immobili stimati nel mese di gennaio 2025

Elenco allegati

- Visure catastali
- Computo metrico costo di demolizione
- Computo metrico costo di ripristino dei lavori