

Integrazione alla Perizia di stima R.G. Esec. N. 64/2024

Promossa da



Contro

Omissis Omissis

NOCERA INFERIORE, 09 gennaio 2026

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Stefania Sellitti

Il giorno 08.07.2025 l'Ill.mo Giudice, dott. Velleca, ha inoltrato istanza alla scrivente, esperto stimatore, al fine di integrare la perizia di stima, in quanto “... depositata la perizia di stima, il debitore Omissis Omissis ha formulato osservazioni alla stessa, rappresentando che nella perizia non è stato specificato che sul bene grava l'ordinanza di demolizione n. 5 del 15.3.2021, prot. n. 3628 del 18.3.2021 emessa dal Comune di San Marzano sul Sarno, alla quale ha fatto seguito il verbale redatto il 9.8.2021 dalla Polizia Municipale di accertamento dell'inottemperanza – da parte dell'occupante sine titolo Omissis Angelo – dell'ordine di demolire i due manufatti con struttura in ferro presenti sull'area, dotati di ruote per eventuale spostamento...”. Tenuto conto di ciò l'Ill.mo Giudice ha “... ritenuto, dunque, opportuno, che l'esperto stimatore si interfacci con gli uffici preposti per riscontrare quanto rappresentato dal debitore, provvedendo eventualmente ad indicare in perizia e ad allegare alla stessa i provvedimenti amministrativi eventualmente riguardanti i beni pignorati e, in caso di accertata esistenza di un'ordinanza di demolizione, ad indicare la possibilità di emanazione di un provvedimento di acquisizione da parte del Comune, nonché a scomputare dal prezzo di stima le somme necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle strutture in ferro (a nulla rilevando che le stesse siano amovibili, in quanto comunque attinte da un provvedimento amministrativo la cui legittimità e/o opportunità non è sindacabile in questa sede)...”

In tale istanza è stato, quindi, richiesto alla scrivente di integrare la perizia e depositarla 30 gg prima dell'udienza del 16.12.2025.

[Allegato n. 01_Istanza di integrazione perizia di stima]

In data 14.07.2025 la scrivente ha ricevuto ulteriore comunicazione da parte dell'Ill.mo Giudice, in cui si informava che “... in data 11.7.2025 i creditori procedente hanno depositato una pratica CILA data 15.12.2023, ritenendo potersi desumere dalla stessa “che nessun abuso gravi ancora sui beni pignorati...”, chiedendo di esaminare tale documentazione e riconfermando il provvedimento del giorno 08.07.2025.

[Allegato n. 02_Istanza di deposito documentazione da parte dei creditori procedenti]

1) Integrazione relativa alla presenza di tettoie sul lotto staggito

La scrivente, in data 09.08.2025, prot. n. 14040, al fine di fornire una descrizione dettagliata, completa e puntuale dell'iter urbanistico che ha interessato i lotti staggiti, ha effettuato richiesta di accesso agli atti, tramite portale Suedi, all'Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano sul Sarno (SA), richiedendo copia dei seguenti titoli:

- Ordinanza di demolizione n. 5 del 15.03.2021, prot. n. 3628;
- Verbale della Polizia Municipale del 09.08.2021;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- CILA prot. n. 21151 del 15.12.2023.

**[Allegato n. 03_Richiesta di accesso agli atti inoltrata all' UTC del Comune di San
Marzano sul Sarno]**

In data 23.10.2025, prot. n. 0018826, il Responsabile del Procedimento dell'accesso agli atti, ing. Alessandro De Vivo, ha riscontrato, inoltrando alla scrivente i predetti titoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Allegato n. 04_Riscontro accesso agli atti]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Allegato n. 05_Documentazione urbanistica acquisita]

In data 03.11.2025 la scrivente ha inoltrato, quindi, richiesta di proroga all'Ill.mo Giudice con conseguenziale accettazione della stessa e rinvio di udienza al 10.03.2026.

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Allegato n. 06_Richiesta proroga ed accettazione]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si evidenzia che con Ordinanza di ripristino n. 5 del 15.03.2021, prot. n. 3628 il comune di San Marzano sul Sarno ha ingiunto al sig. Omissis Andrea, conduttore del lotto, ed al sig. Omissis Omissis, proprietario del lotto, la demolizione "ad horas" delle opere abusive relative alla:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) realizzazione di due manufatti con struttura in ferro aperto su tutti i lati, con copertura in isopan delle dimensioni di mt. 5,00 x 6,00 avente una altezza di mt. 3,40, le strutture sono dotate di ruote per eventuale spostamento, i cui lavori risultavano conclusi e l'opera era rifinita ed in uso;
- b) realizzazione di una struttura in legno avente dimensioni di circa mt. 4,70 x 6,20 ed una altezza media di mt. 3,00 con getto di calcestruzzo non armato lungo il perimetro interno del muro, in corso di definizione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

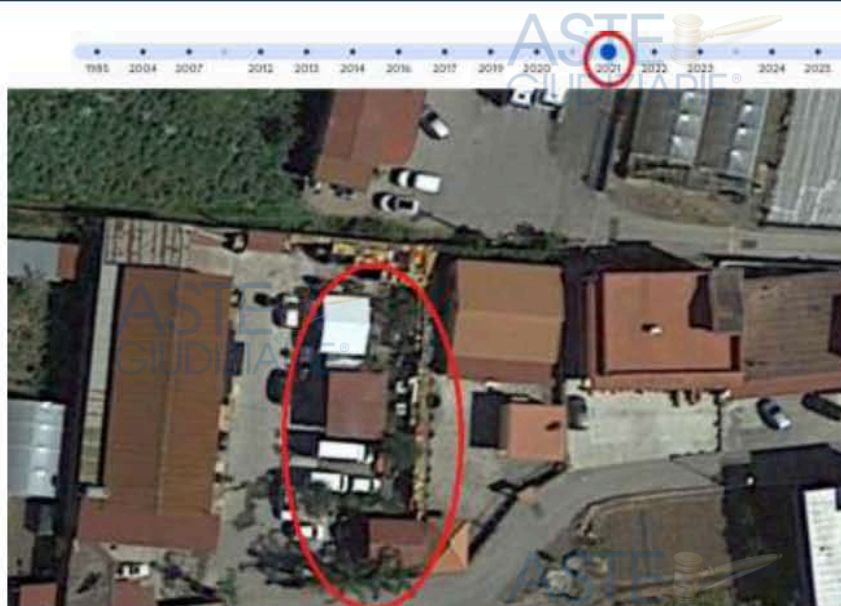
Con verbale di accertamento di ottemperanza per ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, la polizia locale ha riscontrato l'inadempienza da parte dei sigg. Omissis e quindi il conseguenziale presupposto di acquisizione dei beni indicati da parte dell'Ente, nonché una sanzione pecuniaria prevista dall'art. 31 del DPR 380/2001 (variabile dai 2.000,00 € ai 20.000,00 €).

Il tutto è riscontrabile come da aerofotogrammetria estratta dalla scrivente tramite portale telematico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

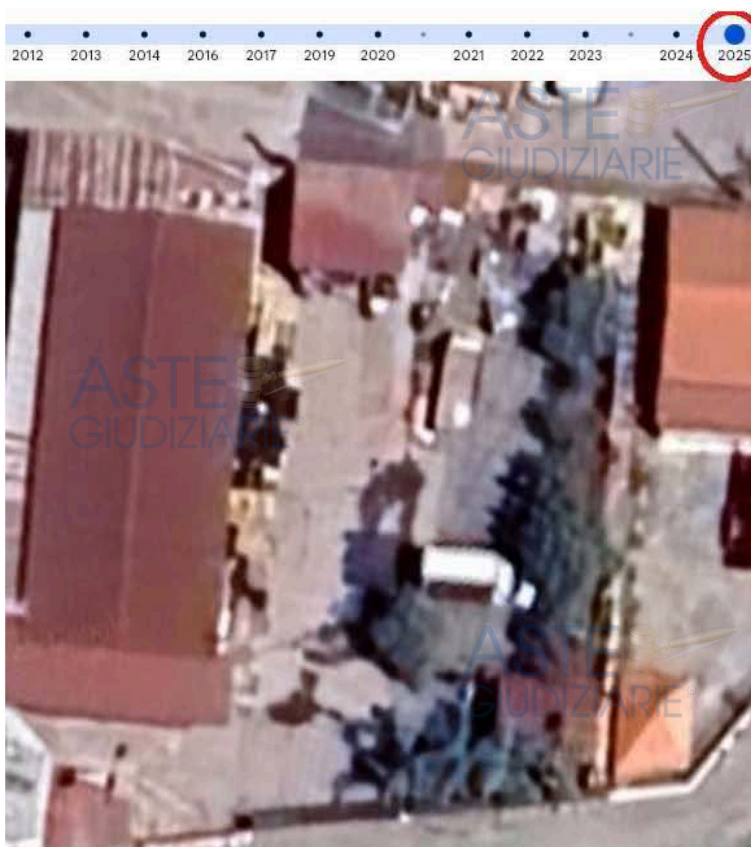
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Con CILA prot. n. 21151 del 15.12.2023, il sig. Omissis Angelo, in qualità di conduttore del fondo, ha comunicato di ottemperare all'ordinanza di demolizione n. 5/2021 prot. 3628 del 18.03.2021 indicando quale data di inizio lavori il 18.12.2023, a cui ha fatto seguito Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 3670 del 05.03.2024.

La scrivente al momento dell'accesso ha riscontrato la presenza delle sole due tettoie in ferro, aperte su tutti i lati, poste entrambe su ruote.



Si evidenzia che tali tettoie, presenti al momento dell'accesso, non sono state attenzionate dalla scrivente né valutate in fase di perizia estimativa, in quanto strutture leggere, in ferro, aperte su tutti i lati, amovibili, non infisse o ancorate al suolo, ma bensì poggianti per ogni lato su ruote e quindi facilmente spostabili e removibili.

[Allegato n. 07 – Stralcio Documentazione fotografica allegata alla perizia di stima]

In considerazione, quindi, delle caratteristiche in cui le stesse si presentano [aperte su 4 lati, poggianti su ruote, con pannelli in copertura] ed a seguito di acquisizione della citata documentazione da parte della scrivente, si ritiene di decurtare dal valore indicato in perizia un valore a corpo pari ad € 1.000,00 necessario per il ripristino, mediante rimozione delle stesse.

In conclusione, al valore del LOTTO UNICO indicato in perizia estimativa del 28/05/2025, pari ad € 13.000,00 andrà decurtato un valore di € 1.000,00, ascendendo quindi ad un valore di vendita pari ad € 12.000,00.

Il valore dei terreni di cui al LOTTO UNICO, per il quale può essere messo in vendita, per la quota di 1/1, con il seguente prezzo a base d'asta,

$$\text{Vb.a.} = (\text{€ } 13.000,00 - \text{€ } 1.000,00) = \text{€ } 12.000,00$$

LOTTO UNICO (pari a 1000/1000 degli immobili) = € 12.000,00

2) Integrazione relativa al più probabile canone di locazione per il lotto di vendita

Relativamente al criterio utilizzato per la quantificazione del valore locativo dei beni, come precisato in perizia, l'unico metodo per determinare il canone di locazione annuale è quello derivante da un'indagine di mercato. Tale indagine si basa su fattori reali come posizione, tipo di coltura, accesso all'acqua, viabilità, vicinanza ai centri abitati ed eventuale edificabilità.

Attraverso i comparabili di zona, individuati in provincia di Salerno, si riscontra infatti che:

Comp. 1 = Terreno in affitto in Nocera Inferiore (SA) 300 €/mese

<https://www.idealista.it/immobile/27709703/>

Comp. 2 = Terreno in affitto in Cava de' Tirreni (SA) 430 €/mese

<https://www.idealista.it/immobile/32118448/>

Comp. 3 = Terreno in affitto in Sarno (SA) 600 €/mese

<https://www.idealista.it/immobile/33521337/>



[Allegato n. 08_ Comparables di zona in locazione]

Media dei 3 comparabili di zona = $(300,00 + 430,00 + 600,00) = 443,00$ €/mese $\approx 400,00$ €/mese

Il canone di locazione, quindi, annuale del lotto staggito è pari ad € anno **4.800,00.**

Nient'altro da aggiungere.

Nocera Inferiore, 09/01/2026

(ing. Stefania Sellitti)

