

## RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

*per la determinazione del più probabile valore di mercato*

*di un terreno ubicato nel Comune di SARNO*

Oggetto

**Terreno agricolo ubicato in Sarno alla via S. Vito, censito al foglio n. 24, particella n. 1593**

Committente

**Dott. Salvatore Palumbo**

curatore incaricato dal Tribunale di Nocera  
Inferiore per il procedimento di Liquidazione  
Giudiziaria n. 28/2025

Proprietari

**Matteo D'Ambrosi**

**Lucia D'Ambrosi**

Consulente Tecnico

**Ing. Alberto Contieri**

*Metodo di Stima:*

**Confronto Diretto**



Data incarico

**26/03/2026**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alberto Contieri, nato a Nocera Inferiore il 12/06/1984, con studio in Angri alla via Murelle n. 61, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n. 6150, è stato incaricato per determinare il più probabile valore di mercato di un terreno sito nel Comune di Sarno (SA), alla via San Vito n. 91, della superficie complessiva di mq 2.400, assunto ai fini estimativi con destinazione colturale uliveto.

Il cespite è censito nel catasto comunale dei terreni al foglio n. 24, part. N. 1593.

L'incarico è stato conferito dal dott. Salvatore Palumbo in qualità di curatore nominato dal Tribunale di Nocera Inferiore per il procedimento di Liquidazione Giudiziaria n. 28/2025.

Gli attuali proprietari sono i sigg. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Sono, ciascuno, proprietari di una quota di  $\frac{1}{2}$ , in virtù di atto di donazione rogato dal dott. Raffaele Laudisio in Sarno il 04/07/2024, numero di repertorio 79294.

La valutazione del cespite è stata effettuata col metodo del confronto diretto, dopo due sopralluoghi eseguiti in data 15/4/2026 e in data 18/5/2026 per rilievi metrici, fotografici e visivi dello stato dei luoghi.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Comune:	SARNO (SA), 84087
Indirizzo:	via San Vito, 91



Il sottoscritto ha, preliminarmente, eseguito ricerche documentali utili ad esaminare il bene nella sua consistenza ed indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

In particolare, sono stati esaminati:

- Estratti di mappa catastale
- Visure catastali storiche ed attuali
- Aerofotogrammetrie
- Immagini satellitari
- Documenti allegati al vigente Piano Urbanistico Comunale

Inoltre, ha eseguito accessi presso l'Ufficio Urbanistica e Pianificazione del Comune di Sarno per:

estrarre Certificato di Destinazione Urbanistica (con istanza prot. 19043/26 del 29/4/2026), che si allega integralmente alla presente relazione;

- acquisire copia di titoli edilizi, con richiesta di accesso agli atti prot. 18496/2026 del 26/4/2026, con la quale è stata estratta copia di SCIA prot. 47981 del 5/11/2019, pratica n. 00184/2019, (unica pratica edilizia risultante al competente ufficio per il mappale oggetto della presente relazione), con i relativi allegati;

### 3. SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

#### Ubicazione

Comune:	SARNO ( SA), 84087
Indirizzo:	via San Vito, 91

#### Descrizione e confini

Il terreno è ubicato in Sarno, alla via S. Vito n. 91, censito al catasto terreni comunale al foglio n. 24, mappale n. 1593.

Ha forma pressoché rettangolare, di superficie pari a circa mq. 2.400 e dimensioni pari a circa m. 86x24. E' posto in leggero pendio. Confina: a nord, con i mappali n. 1038 e 1039; ad est: con il mappale n. 1608; a sud, con il mappale n. 1594; ad ovest, con la via San Vito.

Allo stato attuale, non ha accesso indipendente dalla pubblica strada, né pedonale, né carrabile: vi si accede esclusivamente dal lato nord-est, dalla particella n. 1038.

E' destinato in parte a terreno agricolo e in parte a piazzale scoperto pavimentato con asfalto. Le due porzioni occupano, ciascuna, circa metà della superficie complessiva del cespite.

In particolare, la porzione ovest, più vicina alla via S. Vito, è sede di un terreno in lieve pendenza in cui sono piantati alberi di olivo.

La porzione est è sede di due aree scoperte con pavimentazione in asfalto, poste a quote differenti.

L'area adiacente all'oliveto è posta a quota di poco maggiore ed ha superficie pari a mq. 500. L'altra area ha superficie pari a circa mq. 700 ed è posta a una quota maggiore di circa m. 2,00.

Entrambe le aree scoperte non sono direttamente collegate tra loro, ma sono direttamente accessibili dalla particella n. 1038. In particolare, alla porzione posta a quota minore vi si accede tramite rampa carrabile in discesa.

Inoltre, in quest'ultima area, a ridosso del confine col mappale n. 1038, è ubicato un manufatto edile prefabbricato e con copertura metallica costituita da pannelli di lamiera grecata. Ha pianta rettangolare, di dimensioni pari a circa m. 10,00 x 4,00, altezza pari a circa m. 2,20; è attualmente destinato a deposito di materiale ed attrezzature di vario genere. Infine, all'estremità nord-ovest del cespite, adiacentemente la via S. Vito, vi è un'area scoperta di superficie pari a circa mq. 50, di forma pressoché triangolare, asfaltata, carrabile e direttamente accessibile dalla pubblica strada.

**Proprietà e possesso**

Soggetto	Diritto	Quota
D'Ambrosi Lucia	Piena proprietà	1/2
D'Ambrosi Matteo	Piena proprietà	1/2

Come dichiarato nel verbale di accesso del 18 maggio 2026, il possessore nonché occupante del cespite è il sig. [REDACTED]

**Dati catastali**

Tipo catasto:	Terreni
Qualità	Vigneto
Foglio:	24
Mappale:	1593
Categoria:	TERRENO
Classe:	1
Reddito Dominicale:	56,24 €
Reddito Agrario:	28,75 €
Valore catastale:	6.327,00 €
Superficie:	2.403,00 mq

**Formalità, vincoli ed oneri**

Non risultano formalità, né vincoli, né oneri gravanti sul bene oggetto della presente stima ad eccezione di:

- Trascrizione di Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, D.P. di Salerno, U.P.T., Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 8/8/2025, n. reg. gen. 36074 e n. reg. part. 28729 a favore di [REDACTED] con sede in S. Valentino [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto giudiziario emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore il 17/7/2025 n. rep. 45 e regolarmente registrato
- Trascrizione di Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, D.P. di Salerno, U.P.T., Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 8/8/2025, n. reg. gen. 36075 e n. reg. part. 28730 a favore di [REDACTED]



Vanno, comunque, eseguite opere volte alla realizzazione di un accesso indipendente dalla via San Vito e di una recinzione necessaria per separare il fondo dall'adiacente particella n .1038

Infine, vanno collegate tra loro le due aree scoperte poste a quota differente, attualmente accessibili esclusivamente dalla suddetta confinante particella, realizzando una scala o una rampa carrabile.

#### **Atti di provenienza**

Atto di donazione a rogito Notaio dott. Raffaele Laudisio di Sarno in data 04/07/2024, repertorio n. 79294, raccolta n.23450, registrato a Salerno il 22/07/2024 al n. 23180 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 31935 di registro generale e al n. 26089 di registro particolare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**

Dalle informazioni acquisite dall'esame della documentazione e in seguito al sopralluogo, risulta che un parte del compendio, pari a circa mq. 1.108,00 è destinata ad terreno coltivato ad oliveto; altra parte è sede di un piazzale asfaltato, di superficie pari a mq. 527,00, nel quale è ubicato un fabbricato destinato a deposito di materiale ed attrezzi, di superficie pari a circa mq. 40; infine, vi è un altro piazzale asfaltato nella parte est del fondo, di superficie pari a mq. 675,00, posto a quota di m. 2,50 maggiore rispetto al terreno agricolo e all'altro piazzale, da cui è separato con muro di contenimento del terreno.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

TR foglio 24 mappale 1593	N° parti	Totale Superficie [m <sup>2</sup> ]	
Terreno coltivato ad oliveto	1,00	1.108,00	
Piazzale adiacente via S.Vito	1,00	53,00	
Piazzale adiacente oliveto	1,00	527,00	
Fabbricato destinato a deposito di materiale ed attrezzi	1,00	40,00	
Piazzale a quota maggiore	1,00	675,00	
TR foglio 24 mappale 1593 (100%)		<b>Superficie lorda</b>	2.403,00
		<b>Totale</b>	<b>2.403,00</b>

**ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE**

- assenza di accesso diretto dalla pubblica strada, con transito consentito mediante servitù di passaggio su fondo confinante;
- necessità di realizzare un varco di accesso indipendente per rendere più agevole e autonoma la fruizione del compendio;
- necessità di eseguire la recinzione di parte del fondo per separarlo dall'adiacente particella n. 1038;
- presenza di due aree a quote diverse, da collegare con rampa carrabile, che riducono la funzionalità del fondo.

- difformità urbanistica delle suddette aree, costituite da superfici asfaltate non ammesse in fondo a destinazione d'uso agricola
- porzione di manufatto edile destinato a deposito, di superficie pari a mq. 12,00, realizzato in assenza di titolo edilizio, ma legittimabile in sanatoria
- porzione di manufatto edile della restante superficie, realizzato in assenza di titolo edilizio e non legittimabile perché eccedente la superficie massima ammissibile.

### CRITERIO DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

È stato adottato il criterio sintetico-comparativo, con separazione delle componenti economicamente non omogenee del fondo. La porzione agricola residua è stata stimata come uliveto, mentre la porzione utilizzata come piazzali è stata assunta quale area scoperta con utilità funzionale extra-agricola, opportunamente ridotta per tenere conto dell'accessibilità indiretta, del dislivello tra le quote e delle opere necessarie per il completo utilizzo.

Per la porzione agricola si assume il parametro tecnico desunto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Salerno per l'uliveto, pari ad €/mq. 4,25, come pubblicato nelle tabelle edite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicate anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.6 del 27/01/2025, per un terreno a destinazione colturale di uliveto nella zona agricola n° 6 (Agro Nocerino-Sarnese)

Per le porzioni destinate a piazzali si assume un valore unitario di base pari ad €/mq 65,00, successivamente assoggettato a coefficienti riduttivi prudenziali.

Infine, per il fabbricato destinato a deposito attrezzi, si assume un valore di €/mq 80,00, anch'esso successivamente ridotto da coefficienti riduttivi prudenziali.

## DATI E CALCOLI ESTIMATIVI

Destinazione d'uso	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore [€]
Oliveto	1.108	4,25	4.709,00
Piazzola adiacente la via S. Vito	53	65,00	3.445,00
Piazzale adiacente oliveto	527	65,00	€ 34.255,00
Fabbricato destinato a deposito di materiale ed attrezzi	40	80,00	€3.200,00
Piazzale a quota maggiore	675	65,00	€. 43.875,00
<b>Totale</b>			<b>€ 89.484,00</b>

### SVALUTAZIONE DEL PREZZO: ASSENZA DI ACCESSO DIRETTO E DISLIVELLO TRA PIAZZALI

Il valore sopra calcolato va ridotto moltiplicandolo per opportuni coefficienti che tengono conto sia dell'assenza di accesso diretto che del dislivello tra i due piazzali.

Ad avviso dello scrivente si ritiene opportuno svalutare il valore sopra determinato:

- di un coefficiente pari a 0,95, commisurato al costo necessario per realizzare un accesso diretto, pedonale e carrabile, dalla via S. Vito.
- di un coefficiente pari a 0,90 per la riduzione di funzionalità, dovuta alla presenza di porzione di fondo (il piazzale posto a quota maggiore) priva di collegamento diretto con la restante parte del terreno; a porzione di fondo posto al di fuori delle mura di recinzione, adiacente la via S.Vito, destinata a piazzola di manovra;
- di un coefficiente pari a 0,80 per la presenza di opere prive di legittimità urbanistiche (i piazzali asfaltati della porzione est del fondo e la parte di fabbricato eccedente la superficie massima ammissibile)

Valore iniziale	Coefficiente correttivo realizzazione accesso diretto	Coefficiente correttivo ridotta funzionalità	Coefficiente correttivo presenza difformità urbanistiche	Valore corretto [€]
89.484,00	0,95	0,90	0,80	€ 61.207,06
<b>Valore complessivo di mercato stimato</b>				<b>€ 61.207,06</b>

#### 4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Contieri, con studio in ANGRI (SA), VIA MURELLE, 61, iscritto all'Albo ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO al numero 6150, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, tenuto conto delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima,

**D I C H I A R A**

che il più probabile valore di mercato del terreno ubicato in Sarno, alla via S. Vito, censito al catasto terreni comunale al foglio n. 24, particella n. 1593, sopra descritto è attualmente pari a **61.207,06 € (diconsi euro sessantunomiladuecentosette/06)**.

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

ANGRI, 10/06/2026

IL TECNICO

Ing. Alberto Contieri