

# TIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

1^ SEZIONE CIVILE

---

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Magistrato: *Dott. Luigi BOBBIO*

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Consulenza Tecnica di Ufficio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Procedura esecutiva promossa da:*

<< omissis >> c/ << omissis >> - R.G.E. n.23/2019

**L'Esperto Stimatore**

*ing. Giovanni D'Orio*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### I N C A R I C O

Con Decreto del **28 ottobre 2021** emesso dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, l'Ill.mo dott. **Luigi BOBBIO**, il sottoscritto **dott. ing. Giovanni D'ORIO** veniva nominato *esperto per la stima dei beni immobiliari* nel procedimento esecutivo promosso da << *omissis* >> in danno di << *omissis* >> - **R.G.E. n.23/2019**.

Nello stesso provvedimento l'Ill.mo giudicante disponeva che, entro quindici giorni dalla data di ricezione incarico, il nominato consulente procedesse alla compilazione e al deposito per via telematica del modulo di accettazione e di giuramento scaricabile dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Ebbene, in ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., il giorno **30/10/2021** il consulente provvedeva ad inoltrare l'accettazione di incarico alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari che, successivamente, veniva regolarmente accettato dai controlli telematici di rito.

Nel medesimo provvedimento del 28 ottobre il CTU veniva edotto dei quesiti necessari per l'espletamento della relazione tecnica a cui era stato chiamato a svolgere e, contestualmente, prendeva atto di procedere e di consegnare la sua relazione di stima entro il termine perentorio del **30° giorno antecedente** la data dell'udienza per la comparizione delle parti fissata al **14 giugno 2022**. In particolare, si raccomandava il CTU di inviare la relazione estimativa al creditore procedente, agli intervenuti, oltre che al debitore, anche se non costituito, raccomandando loro di depositare all'udienza del 14 giugno le note all'elaborato peritale purché provvedessero, almeno quindici giorni prima, ad inviarle all'esperto che, in sede di udienza, dovrà fornire i dovuti chiarimenti

Successivamente, il **21/04/2022**, il CTU chiedeva la **proroga** per la consegna del proprio elaborato peritale che veniva accettata ed autorizzata dal G.E. il successivo 27 aprile.

La prossima udienza veniva rinviata al 22/11/2022.

### O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Il giorno **17/11/2021**, alle **ore 10:00**, previa comunicazione alla parte debitrice inviata a mezzo racc. a/r del 03/11/2021 - n.58408518202110638 - dal custode giudiziario **avv. Gennaro RESCIGNO**, il sottoscritto CTU si recava in **San Marzano s/ Sarno**, alla **Via Cesina** dove, unitamente al citato professionista, si portavano presso l'**appezzamento di terreno** censito in catasto fabbricati del Comune capoluogo al **Fg.1 - p.lla 538**, per dare inizio alle operazioni peritali del caso.

In detta circostanza di tempo e di luogo lo scrivente CTU prendeva atto che sull'**appezzamento** di terreno oggetto di pignoramento insisteva un *serra agricola* non riportata sull'estratto di mappa, la cui costruzione, come dichiarava lo stesso sig. << *omissis* >>, era avvenuta all'incirca **15÷20 anni** addietro. Ebbene, in attesa di effettuare i dovuti accertamenti afferenti il titolo edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune capoluogo, lo scrivente CTU eseguiva una ricognizione dei

luoghi effettuandone, altresì, un'adeguata documentazione fotografica. Tuttavia, data l'inaspettata circostanza poc'anzi descritta, l'Esperto Stimatore si riservava di effettuare un ulteriore accesso sui luoghi per eseguire il rilievo metrico della citata struttura agricola.

Pertanto, le operazioni peritali proseguivano in data **17/12/2021 - ore 15:00** - sempre sui luoghi di causa, dove, alla presenza del debitore esecutato sig. << omissis >>, e con l'assistenza del collaboratore ing. Emilio Campitelli, il CTU eseguiva il rilievo metrico della serra ivi esistente.

Successivamente, le indagini peritali continuavano sia in maniera telematica che di persona presso gli uffici **stato civile** ed **urbanistica** del Comune di San Marzano s/Sarno, nonché presso **l'Agenzia delle Entrate - ufficio catasto**, la **Conservatoria RR.II.** e **l'archivio Notarile di Salerno**, per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione ritenuta imprescindibile per rispondere ai quesiti richiesti dall'Ill.mo G.E..

*(Si veda l'allegato 1 – verbale di sopralluogo)*

## R E L A Z I O N E

Preliminarmente ci si esprime sulla sussistenza delle condizioni di cui alla “**sezione A**” dei quesiti richiesti (*verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc*), precisando quanto segue:

- il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva (*relazione notarile ventennale a firma del Notaio Attilio Tajani*);
- nella certificazione notarile è stato specificato solo il primo titolo di provenienza antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (*pignoramento del 05/02/2019*) che consiste ***nell'atto di divisione del 18/09/1991 - rep. n.3343 - trascritto a Salerno il 29/10/1992 ai nn.25538/21379 per Notar Vincenzo Langella*** (atto *inter vivos* a carattere non traslativo), senza risalire all'atto di acquisto in favore degli allora danti causa (atto di *inter vivos* a carattere traslativo). In tale circostanza, il CTU ha provveduto ad eseguire le dovute ispezioni presso l'ufficio dei RR.II. e l'Archivio Notarile di Salerno per reperire il **primo atto di acquisto** dell'immobile pignorato che, nella fattispecie, trattasi di atto di *compravendita del 11/11/1975 per notar Adolfo Trotta di Pagani*, registrato all'ufficio RR.II. di Salerno il 28/11/1975 al n.9215 - reg. part. n.20833;
- nel citato atto di divisione del 18/09/1991 al debitore esecutato veniva attribuita la **nuda proprietà del bene pignorato**, rimanendo *a favore della mamma, sig.ra << omissis >> nata a San Marzano s/Sarno il 01/01/1921*, il diritto di usufrutto;
- la **piena proprietà** all'attuale debitore é avvenuta mediante **ricongiungimento di usufrutto del 11/05/2013 - prot. n.Sa0200636 - autocertificazione di morte**;

- i dati catastali dell'immobile pignorato indicati nella certificazione notarile coincidono con quelli attuali (C.T. Fg.1 - p.lla 538). Tuttavia, nella relazione notarile non vengono specificati i dati catastali da cui proviene l'attuale particella n.538, così come specificati nella visura catastale storica e avallati dai titoli di provenienza. In dettaglio, si anticipa che l'attuale p.lla 538 proviene dal frazionamento della p.lla n.379 (ex 379/b), la quale, a sua volta, derivava dalla maggiore p.lla n.53 (ex 53/c);
- agli atti non è stato depositato né il certificato di stato civile che il certificato di matrimonio del debitore esecutato, per i quali lo scrivente ha provveduto ad acquisirne copia presso il competente ufficio comunale, ed è possibile prenderne atto a tergo della presente relazione.

### RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta di quanto accertato, in appresso vengono rese le risposte ai quesiti per il compimento dell'incarico conferito.

**QUESITO n.1:** *identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento*

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

#### 1.1 Diritti reali e quota

- Il debitore esecutato possiede il **diritto di proprietà** nella **quota 1000/1000** dell'intera consistenza immobiliare pignorata;
- Nell'atto di pignoramento viene indicata la **piena proprietà** del debitore che coincide con quella riportata **nell'atto di divisione a rogito del Notar Vincenzo Langella del 18/09/1991, rep n.3343 - racc. n.1403**, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Salerno il 29/10/1992 ai nn. 25538/21380, e **successivo ricongiungimento di usufrutto del 11/05/2013 - prot. n.SA0200636**. In particolare si precisa che nel citato atto di divisione il sig. << omissis >> possedeva la nuda proprietà per 1000/1000, mentre il diritto di usufrutto era a favore della madre [REDACTED] s/ Sarno il 01/01/1921.

#### 1.2 Bene pignorato

Nell'atto di pignoramento il bene è stato così descritto:

- *appezzamento di terreno seminativo irriguo sito in San Marzano sul Sarno alla Via Cesina di superficie catastale 20 are 44 ca (2044 mq) censito al Catasto Terreni al foglio 1 - p.lla 538 - R.D. € 78,12 - confinante a Nord con Via Cesina; ad Est con Fabbricato distinto in catasto con la particella 659 e appezzamento di terreno distinto in catasto con la particella 662*

entrambe di proprietà del sig. << omissis >>; a Sud con appezzamento di terreno distinto in catasto con la particella 803 di proprietà della sig.ra << omissis >> e ad Ovest con appezzamento di terreno distinto in catasto con la particella 378 di proprietà delle sig.re << omissis >>.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale mettendo in evidenza l'appezzamento di terreno pignorato identificato dalla p.lla 538 del Fg.1 del Comune di San Marzano s/Sarno (rappresentazione 1);

Si riporta, altresì, l'estratto di mappa catastale reperito presso gli uffici competenti (rappresentazione 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Rappresentazione 1: ortofoto con individuazione della p.lla 538 del Fg.1 - Comune di S. Marzano s/Sarno*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Rappresentazione 2:** estratto di mappa Fig.1 - p.lla 538 - Comune di S. Marzano s/ Sarno

Sulla scorta di quanto rinvenuto in atti, avvalorato da quanto riscontrato in loco, lo scrivente CTU provvederà a redigere la sua relazione di stima considerando un **unico Lotto** di vendita così composto:

### LOTTO UNICO

**Appezamento di Terreno** sito in Via Cesina del Comune di San Marzano s/ Sarno (SA), censito in **Catasto Terreni** al Fig.1 - p.lla **538** - **seminativo irriguo** - cl. 1 - **20 are e 44 ca** - **R.D. € 78,12** - **R.A. € 26,39**.

Dall'esito dell'ispezione catastale è risultato che il bene immobiliare pignorato è intestato al sig. << omissis >>, nato a San Marzano s/Sarno il **28/07/1947**, C.F.: << omissis >>, che vanta il diritto di **proprietà** nella **quota 1/1** a seguito dell'*atto di divisione del 18/09/1991 - rep. n.3343 - racc. n.1403*, trascritto ai RR.II. di Salerno il 29/10/1992 ai nn. 25538/21380, e successivo *ricongiungimento di usufrutto del 11/05/2013 - prot. n.SA0200636*.

*(Si veda l'allegato 2 – estratto di mappa, visura storica catastale)*

**QUESITO n.2:** elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

**Descrizione generale**

Trattasi di un **appezzamento di terreno con sovrastante impianto serricolo per la coltivazione di prodotti agricoli** sito in Via Cesina del Comune di San Marzano s/Sarno (SA), censito in **Catasto Terreni al Fg.1 - p.lla 538 - seminativo irriguo - cl. 1 - 20 are e 44 ca - R.D. € 78,12 - R.A. € 26,39.**

L'appezzamento di terreno, di forma pressoché regolare, risulta adiacente la stradina denominata *l<sup>a</sup> trav. Cesina* dalla quale è possibile accedere alla serra ivi costruita attraverso uno dei due varchi di cui è composta, con il secondo accesso situato sul lato opposto.

L'intero appezzamento risulta bene individuato lungo i suoi confini, anche se, di fatto, gli stessi risultano materializzati solo sul lato *Est*, vale a dire lungo il confine con le p.lle nn. 659 e 662; mentre, lungo i lati *Sud* ed *Ovest* sono stati rinvenuti solo i *termini* che delimitano la proprietà *de qua* dalle altre particelle tramite *mattoni, pietre ed elementi in ferro* fissati nel terreno così come mostrati dallo stesso debitore esecutato che, in linea generale, seguono i confini rinvenuti sull'estratto di mappa catastale.

Come detto in precedenza, sull'appezzamento di terreno insiste una *serra* per la coltivazione di prodotti agricoli caratterizzata da una *struttura portante in ferro zincato* costituita da *n.4 campate aperte* la cui copertura è in materiale *plastico trasparente* di facile smontaggio.

In dettaglio, le singole campate di cui è composta la serra hanno pari larghezza che è di circa 8,70 ml e si sviluppano nel verso *Nord-Sud*. Tuttavia, tre di esse hanno lunghezza di circa 41,45 ml, mentre la quarta, quella prospiciente il confine *Ovest*, risulta più piccola essendo la sua lunghezza pari a circa 37,80 ml. Pertanto, si può attestare che la superficie complessiva dell'intero capannone è pari a circa  $S = [(3 \times 8,70 \times 41,45) + (8,70 \times 37,80)] = 1.410,70$  mq.

La serra risulta dotata di un sistema di raccolta acque piovane e di irrigazione a pioggia con quest'ultimo che avviene mediante l'utilizzo di un pozzo artesiano presente all'interno della proprietà in questione.

Di seguito si riportano alcune immagini fotografiche che attestano quanto appena descritto.

*(Si veda l'allegato 3 – documentazione fotografica del bene pignorato)*



Foto n.1: vista della serra lato *Ovest*



Foto n.2: vista della serra lato *Nord* (dalla 1<sup>a</sup> trav. *Cesina*)



Foto n.3: vista della serra lato *Ovest* - a destra vi é la p.lla 378 di pro.tà altrui



Foto n.4: vista della serra lato *Est* confinante con le p.lle 659 e 662 di prop.tà altrui



Foto n.5: vista della serra lato *Sud*



Foto n.6: vista della serra dal suo interno



Foto n.7: vista pozzo e sistema di adduzione acqua

**QUESITO n.3:** *identificazione catastale del bene pignorato*

Il bene pignorato risulta censito in Catasto Terreni del Comune di San Marzano s/ Sarno al Fg.1 - p.lla 538 (ex 379/b) - seminativo irriguo - cl. 1 - 20 are e 44 ca - R.D. € 78,12 - R.A. € 26,39.

Come si evince dalla visura storica riportata a tergo della presente, l'attuale particella catastale deriva dai seguenti frazionamenti:

- a) **frazionamento del 19/12/2006 - prot. n. SA029296U** derivante dalla maggiore particella n.379 - Fg.1 - semin. irriguo - cl.1 - 58 are e 62 ca;
- b) **frazionamento del 11/11/1975 - n.16180** derivante dalla maggiore particella n.53 - Fg.1 - semin. irriguo - cl.1 - 2 ha 89 are e 32 ca.

I citati frazionamenti sono allegati ai rispettivi atti di provenienza di cui *all'allegato 3*.

**QUESITO n.4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto*

**LOTTO UNICO**

**Diritto di proprietà**, per la **quota di 1/1**, di un **appezzamento di terreno con sovrastante impianto serricolo di circa 1.410,70 mq**, sita nel Comune di San Marzano s/Sarno, 1<sup>^</sup> trav. Cesina, identificato in Catasto Terreni al **Fg.1 - p.lla 538 - seminativo irriguo - cl. 1 - 20 are e 44 ca - R.D. € 78,12 - R.A. € 26,39**

L'accesso al fondo e all'impianto serricolo avviene direttamente dalla *stradina (1<sup>a</sup> trav. Cesina)* con la quale confina sul fronte *Nord*; mentre ad *Ovest* confina con la p.lle 378 e 1054; a *Sud* con la p.lla 803 e ad *Est* con le p.lle 662 e 659.

L'attuale p.lla 538 deriva dal frazionamento della precedente p.lla 379 (*cf. frazionamento del 19/12/2006 prot. n. SA029296U riportato nella visura storica per immobile - ex p.lla 379/b*);

la p.lla 379, a sua volta, derivava dal un ulteriore frazionamento della p.lla 53 (*cf. frazionamento del 11/11/1975 - ex p.lla 53/c*).

L'impianto serricolo ivi esistente di circa 1.410 mq risulta legittimato dal Comune di San Marzano s/ Sarno - Ufficio Tecnico Comunale - settore edilizia privata - mediante **autorizzazione rilasciata il << omissis >> al sig. << omissis >>**, nato a San Marzano s/ Sarno il 28/07/1947. La struttura portante della serra é costituita da tubolari di ferro zincato con copertura e chiusure laterali in materiale plastico trasparente di facile smontaggio; lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante canali di gronda in lamiera zincata e tubazioni in POLIETILENE che coinvolgono le stesse in un pozzo raccoglitore iscritto nella proprietà in questione.

Il citato titolo abilitativo é stato rilasciato a seguito di istanza in sanatoria prot. n.6060 del 12/06/1996 (*ex art.15 delle L.R. n.8 del 24.03.1995 e n.7 del 21.03.1996*).

**Lo stato di fatto risulta conforme a quanto assentito dal Comune di San Marzano s/ Sarno.**

L'appezzamento di terreno confina a *Nord* con la stradina denominata 1<sup>a</sup> trav. Cesina; ad *Ovest* con la p.lle 378 e 1054; a *Sud* con la p.lla 803 e ad *Est* con le p.lle 662 e 659.

La destinazione urbanistica della p.lla 538 del Fg.1 del Comune di San Marzano s/ Sarno ricade per la maggiore consistenza in zona definita "*Aree Agricole Produttive (AAP)*" e per la minima parte in zona definita "*Aggregati Edilizi in Contesto Agricolo (AIA)*" equiparato a zona omogenea "*E*" ex art.2 D.M. 1444/68.

Per la maggiore consistenza all'interno del vincolo Idrogeologico con Pericolosità Bassa (P1), Vulnerabilità Media (V2) e per la restante consistenza Vulnerabilità Bassa (BV1) e Pericolosità Media (P2) e Rischio atteso (R1) per l'intera particella. Tutto il territorio comunale é da intendersi interessato da sopravvivenze archeologiche, conseguentemente, qualunque intervento che comunque interessa il sottosuolo deve essere corredato dal nulla-osta della Soprintendenza ex Legge 1089/39. Sulla p.lla 538 si applicano gli artt. 30, 45, 46, 49 e 50 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 08/06/2016, con avviso pubblicato sul B.U.R.C. n.50 del 25/07/2016.

***Il più Probabile Valore di Mercato afferente il diritto di piena proprietà (1000/100) dell'immobile pignorato é pari ad € 103.500,00 (€ centotremilacinquecento/00).***

**QUESITO n.5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

Il sig. << omissis >>, debitore esecutato, è divenuto **proprietario nella quota di 1000/1000** dell'immobile oggetto di pignoramento mediante:

1. **atto di donazione-divisione** per Notar Vincenzo Langella di Altavilla Silentina del **18/09/1991, rep n.3343 - racc. n.1403, trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Salerno il 29/10/1992 ai nn.25538/21380 (divisione), e il 29/10/1992 ai nn.25536/21378 (donazione accettata).**

2. Precedentemente, il titolo di provenienza dell'attuale p.lla 538 (derivante dal frazionamento della p.lla 379 (ex 379/b), la quale, a sua volta, è derivata dal frazionamento della p.lla 53 (ex 53/c) fa capo **all'atto di compravendita del 11/11/1975, rep. n.141984 - racc. n.11216/531**, per Notar Adolfo Trotta di Pagani, registrato presso i RR.II. di Salerno al numero particolare 20833 il 1975), **a favore della sig.ra << omissis >>**, nata a San Marzano s/Sarno il 01/01/1921, **contro** i germani << omissis >>.

*(Si veda l'allegato 4 – titoli di provenienza del bene pignorato con relative note di trascrizioni).*

**QUESITO n.6:** *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

A seguito delle indagini eseguite presso il preposto Ufficio Tecnico del Comune di San Marzano s/ Sarno si riporta quanto segue:

– Sulla p.lla n.538 del Fg.1 esiste un impianto serricolo di circa 1.410 mq legittimato dal Comune di San Marzano s/ Sarno - Ufficio Tecnico Comunale - settore edilizia privata - mediante **autorizzazione n. << omissis >>** al sig. << omissis >>, nato a San Marzano s/ Sarno il 28/07/1947.

**Lo stato di fatto corrisponde al citato titolo edilizio.**

*(Si veda l'allegato 5 – titolo edilizio afferente l'impianto serricolo e relativi grafici).*

– La **destinazione urbanistica** della p.lla 538 del Fg.1 del Comune di San Marzano s/ Sarno ricade per la maggiore consistenza in zona definita "Aree Agricole Produttive (AAP)" e per la minima parte in zona definita "Aggregati Edilizi in Contesto Agricolo (AIA)" equiparato a zona omogenea "E" ex art.2 D.M. 1444/68.

Per la maggiore consistenza all'interno del vincolo Idrogeologico con Pericolosità Bassa (P1), Vulnerabilità Media (V2) e per la restante consistenza Vulnerabilità Bassa (BV1) e Pericolosità Media (P2) e Rischio atteso (R1) per l'intera particella. Tutto il territorio comunale é da intendersi interessato da sopravvivenze archeologiche, conseguentemente, qualunque intervento che comunque interessa il sottosuolo deve essere corredato dal nulla-osta della Soprintendenza ex Legge 1089/39. Sulla p.lla 538 si applicano gli artt. 30, 45, 46, 49 e 50 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC approvato con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 08/06/2016, con avviso pubblicato sul B.U.R.C. n.50 del 25/07/2016.

*(Si veda l'allegato 6 – certificato di destinazione urbanistica della p.lla 538\_fg.1 rilasciato dal Comune di San Marzano s/Sarno il 19/05/2022).*

---

**QUESITO n.7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Come riportato nel verbale di primo accesso, durante il sopralluogo sull'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento é stato rinvenuto lo stesso debitore esecutato, sig. << omissis >>, che ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali avendo il possesso e la detenzione dell'immobile.

**QUESITO n.8:** *specificare i vincoli ed oneri specifici gravanti sul bene*

In risposta al quesito si asserisce quanto segue:

- a) non esistono altre procedure esecutive relative al bene pignorato;
- b) non esistono procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato;
- c) non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) non esistono provvedimenti impositivi relativi a vincoli storici - artistici;
- e) esiste regolamento condominiale con tabelle millesimali annesse prive di registrazione;
- f) per tutte le servitù gravanti sul bene pignorato si rimanda ai titoli di provenienza già menzionati (*cf. allegato 3: atto di donazione-divisione del 18/09/1991 e atto di compravendita del 11/11/1975*).

**QUESITO n.9:** *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*

In risposta al quesito, lo scrivente CTU riferisce che **i beni pignorati NON insistono su suolo demaniale.**

---

**QUESITO n.10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Non esistono pesi od oneri di altro tipo.

---

**QUESITO n.11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Per quanto riguarda le spese, il presente quesito non é attinente al caso di specie;  
Inoltre, non vi sono procedimenti giudiziari in corso afferenti il cespite pignorato.

---

**QUESITO n.12:** *procedere alla valutazione dei beni*

#### **12.1 Descrizione del Criterio di Stima adottato**

La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è se non la stima del valore venale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo contraddistinguono che potrebbe spuntare sul mercato fondiario.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per l'esperto stimatore, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è quello di pervenire al valore di un bene immobile, **costituito da terreno e da una struttura stabilmente infissa su di esso, considerandolo NON nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire.**

---

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa avulsa da quello che si può considerare il contesto nel quale la ragion pratica della stima si pone, suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato si specifica che il complesso di beni oggetto della stima è costituito, come detto, da un appezzamento di terreno agricolo di dimensione 2.044 mq, sul quale insiste un impianto serricolo costruito antecedente il 1995 di dimensioni 1.410 mq autorizzato con provvedimento amministrativo descritto nel quesito n.6, facendo sì che la superficie del lotto di terreno risulta coperta per circa il 70% del suo intero.

La serra in questione, che nonostante la vetustà dovuta agli anni di costruzione la rendono pressoché *superata* rispetto a quelle attuali, assolve con dignità il ruolo di complesso essendo in buone condizioni conservative che allo stato non sembra abbisognare di particolari interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

### 12.1 Metodi di stima

Il metodo di stima è il processo logico attraverso cui si perviene alla stima di un bene.

Fondamentalmente sono due i metodi per pervenire al valore di mercato di un bene ossia il metodo *sintetico comparativo* ed il metodo della *stima analitica*.

Il metodo *sintetico comparativo* è un procedimento estimativo che si basa sulla comparazione con altri beni simili ai quali poi va applicato un coefficiente di ponderazione per adeguarlo al bene oggetto di stima. Per certi versi è avulso dal concetto di *produttività* inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo.

Il metodo di stima *analitica*, invece, è un procedimento estimativo che si basa sulla *capitalizzazione de redditi* ossia scontare all'attualità redditi futuri opportunamente capitalizzati.

Le difficoltà economiche in generale, l'evoluzione tecnologica in atto, le variazioni finanziarie, rendono alquanto problematico adottare il metodo di stima analitico non fosse altro perché bisogna ipotizzare redditi che dovrebbero essere stabili nel tempo.

Ne consegue che il metodo stima sintetico comparativo trova più riscontro ed adeguatezza nel determinare il valore di un bene.

Nel merito, per le ragioni suesposte, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta "stima analitica" ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di "**stima sintetica-comparativa**" per il quale sono state analizzate operazioni di compravendita delle quali sia venuto a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie, come già riferito nel corpo della presente relazione, trattasi di lotto destinato a *seminativo irriguo* dalle ottime caratteristiche ubicative e di sistemazione ma condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti.

Per quel che riguarda le serre, invece, si applicherà il cosiddetto metodo di stima rivolto alla ricerca del “**valore di ricostruzione**” che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione “chiavi in mano” di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

**Caratteristiche estrinseche**

- la topografia (zona di pianura);
- l'accesso (che avviene direttamente dalla strada interpodereale denominata 1<sup>^</sup> trav. Cesina);
- la vicinanza al centro abitato o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione (buona);
- la vicinanza dai mercati locali (buona).

**Caratteristiche intrinseche**

- la giacitura (pianeggiante),
- l'esposizione al sole o ai venti (regolare nel corso della giornata),
- la superficie totale e la forma geometrica (forma più o meno regolare per la quasi totalità del fondo);
- presenza di un pozzo di irrigazione dotato di impianto di sollevamento.

In ogni caso si sono consultati siti di agenzie immobiliari, dalle quali è emerso quanto segue:

n.	ubicazione	superficie (mq)	prezzo proposto €	
			unitario	totale
1	via G. Marconi	2500	31,60	79 000
2		2100	28,10	59 000
3	via G. Marconi	1800	22,22	40 000
4	via Acciara	6300	15,87	100 000
5		1800	13,89	25 000
<b>MEDIA ARITMETICA</b>		<b>14500</b>	<b>20,90</b>	<b>303 000</b>

Tuttavia, per le particolari caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene oggetto di stima rispetto ai citati beni presi di riferimento, si ritiene aumentare il valore medio di €/mq 20,90 di una percentuale del 35% che tiene conto dell'accesso diretto dalla strada, la presenza di un pozzo per l'irrigazione, caratteristiche queste non propriamente riscontrate nei beni presi in riferimento.

Pertanto, si può attribuire quale valore unitario medio dell'appezzamento di terreno pari a €  
(20,90 x 1,35) = €/mq **28,22**

### **12.3 ricerca del più Probabile Valore di Mercato**

#### **1) Terreno agricolo**

- 2) Superficie lotto = 2.044 mq
- 3) Valore unitario medio = €/mq 28,22
- 4) Valore complessivo = € **57.681,68**

#### **5) Impianto serricolo**

Superficie coperta serra = 1.410 mq  
Valore unitario €/mq 50,00/mq  
Valore complessivo € 70.500,00

Come detto in precedenza, alla somma indicata si dovrà applicare un adeguato coefficiente di riduzione corrispondente alla vetustà dell'impianto che, nel caso di specie, lo si considera pari al 35% sia per la superata tecnologia costruttiva rispetto a quelli attuali, sia per gli anni di realizzazione.

Se ne deduce che il valore complessivo del solo impianto serricolo è pari a (70.500,00 x 0,65) = € **45.825,00**

Ebbene, secondo quanto relazionato, si può concludere che il **più probabile valore di mercato** del bene pignorato è pari a € (59.807,44 + 45.825,00) = € 103.506,68 che, tenuto conto delle approssimazioni tipiche del mercato immobiliare, può considerarsi pari ad € **103.500,00**

### **LOTTO UNICO**

**Valore di Mercato = € 103.500,00**  
**(euro centotremilacinquecento/00)**

**QUESITO n.13:** *procedere alla valutazione d quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

L'immobile pignorato nella sua interezza (quota 1/1 del diritto di proprietà) appartiene al debitore esecutato << omissis >>.

**QUESITO n.14:** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

14.1 residenze anagrafiche del debitore esecutato

In risposta al presente quesito, a seguito delle opportune indagini avvenute presso gli uffici competenti, si asserisce che il sig. << omissis >>, nato a San Marzano s/ Sarno il 28/07/1947, risiede nel Comune capoluogo alla Via Cesina n.19

14.2 certificato di stato civile del debitore esecutato

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici Comunali del Comune di San Marzano s/ Sarno e del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino risulta che:

- **in data 19/10/1971**, l'esecutato sig. << omissis >>, nato a San Marzano s/ Sarno il 28/07/1947, e la sig.ra << omissis >>, nata a Sant'Egidio del Monte Albino il 11/03/1950, contrassero **matrimonio nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, come attestato dal registro degli atti di matrimonio Anno 1971 - numero 34 - parte II - serie B - ufficio 1, senza alcuna annotazione a margine.**

14.3 certificato camera di commercio

Quesito non rispondente al caso di specie

*(Si veda l'allegato 7 – certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).*

**QUADRO SINOTTICO**

**LOTTO UNICO** composto da:

- 1) *appezzamento di terreno, con sovrastante impianto serricolo di circa 1.410 mq, sito nella trav. Cesina del Comune di San Marzano s/ Sarno, in C.T. al Fg.1 - p.lla 538 - semint. irriguo - cl.1 - 2.044 mq - R.D. € 78,12 - R.A. 26,39;*

- **Diritti e Quota:**

**DIRITTO DI PROPRIETA'** nella quota 1/1.

- **Identificazione catastale degli immobili:**

- 1) *appezzamento di terreno, con sovrastante impianto serricolo di circa 1.410 mq, sito nella trav. Cesina del Comune di San Marzano s/ Sarno, in C.T. al Fg.1 - p.lla 538 - semint. irriguo - cl.1 - 2.044 mq - R.D. € 78,12 - R.A. 26,39;*

- **Confini:**

Il fondo confina a *Nord* con la stradina interpodereale denominata trav. Cesina; mentre ad *Ovest* confina con la p.lle 378 e 1054; a *Sud* con la p.lla 803 e ad *Est* con le p.lle 662 e 659.

- **Possesso:**

L'accesso ai luoghi è avvenuto con la presenza del sig. << omissis >>, debitore esecutato il quale ne è il possessore e detentore.

- **Descrizione del bene:**

Trattasi di un **appezzamento di terreno con sovrastante impianto serricolo per la coltivazione di prodotti agricoli** sito in Via Cesina del Comune di San Marzano s/Sarno (SA), censito in **Catasto Terreni** del Comune capoluogo al **Fg.1 - p.lla 538 - seminativo irriguo - cl. 1 - 20 are e 44 ca - R.D. € 78,12 - R.A. € 26,39.**

L'appezzamento di terreno, di forma pressoché regolare, risulta adiacente la stradina denominata *I<sup>^</sup> trav. Cesina* dalla quale è possibile accedere alla serra ivi costruita attraverso uno dei due varchi di cui è composta, con il secondo accesso situato sul lato opposto.

L'intero appezzamento risulta bene individuato lungo i suoi confini, anche se, di fatto, gli stessi risultano materializzati solo sul lato *Est*, vale a dire lungo il confine con le p.lle nn. 659 e 662; mentre, lungo i lati *Sud* ed *Ovest* sono stati rinvenuti solo i *termini* che delimitano la proprietà *de qua* dalle altre particelle tramite *mattoni, pietre ed elementi in ferro* fissati nel

terreno così come mostrati dallo stesso debitore esecutato che, in linea generale, seguono i confini rinvenuti sull'estratto di mappa catastale.

Come detto in precedenza, sull'appezzamento di terreno insiste una *serra* per la coltivazione di prodotti agricoli caratterizzata da una *struttura portante in ferro zincato* dotata di *n.4 campate aperte* la cui copertura è in materiale *plastico trasparente* di facile smontaggio.

Le singole campate di cui è composta la serra hanno pari larghezza che è di circa 8,70 ml e si sviluppano nel verso *Nord-Sud*. Tuttavia, tre di esse hanno lunghezza di circa 41,45 ml, mentre la quarta, quella prospiciente il confine *Ovest*, risulta più piccola essendo la sua lunghezza pari a circa 37,80 ml. Pertanto, si può attestare che la superficie complessiva dell'intero capannone è pari a circa  $S = 1.410,70$  mq.

La serra risulta dotata di un sistema di raccolta acque piovane e di irrigazione a pioggia con quest'ultimo che avviene mediante l'utilizzo di un pozzo artesiano presente all'interno della proprietà in questione.

● ***Difformità Urbanistiche – Edilizie e Catastali:***

Lo stato di fatto dell'impianto serricolo rinvenuto sull'appezzamento di terreno agricolo Censito in C.T. al Fg.1 - p.lla 538 del Comune di San Marzano s/Sarno risulta conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di San Marzano s/ Sarno - Ufficio Tecnico Comunale - settore edilizia privata - mediante **autorizzazione n.** << omissis >> al sig. << omissis >>, nato a San Marzano s/ Sarno il 28/07/1947.

Non esistono difformità Edilizie e Catastali

● ***Formalità:***

**trascrizioni contro e a favore**

- Trascrizione del 29/10/1992 - Reg. Part. n.21379 - Reg. Gen. n.25537 - Atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo gratuito - *Pubblico Ufficiale* << omissis >> - rep. n.3343 del 18/09/1991;
- Trascrizione del 29/10/1992 - Reg. Part. n.21380 - Reg. Gen. n.25538 - Atto tra vivi - divisione - *Pubblico Ufficiale* << omissis >> - rep. n.3343 del 18/09/1991;
- Trascrizione del 28/12/2018 - Reg. Part. n.38563 - Reg. Gen. n.50218 - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Nocera Inferiore rep. n.4932/2018 del 23/11/2018;
- Trascrizione del 05/02/2019 - Reg. Part. n.3460 - Reg. Gen. n.4486 - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Nocera Inferiore rep. n.189/2019 del 25/01/2019;

- **Attestazione di Prestazione Energetica:**

Quesito non attinente al caso di specie

- **Il più Probabile Valore di Mercato:**

**V = € 103.500,0**

**(Euro centotremilacinquecento/00)**



- **Valore Quota Indivisa:**

E' stata pignorata l'intera quota 1/1 del diritto di proprietà.



La presente relazione, completamente dattiloscritta, è composta da n.20 pagine escluso il frontespizio e viene depositata in firma digitale al G.E..

La stessa è stata trasmessa a mezzo pec al creditore precedente nonché a mezzo racc. a/r al debitore esecutato, il cui riscontro è riportato nell'allegato 8.

Elenco allegati:

**allegato 1:** verbale di sopralluogo;

**allegato 2:** estratto di mappa, visura storica catastale ;

**allegato 3:** documentazione fotografica del bene pignorato;

**allegato 4:** titoli di provenienza e relative note di trascrizioni;

**allegato 5:** titolo edilizio afferente l'impianto serricolo con relativi grafici;

**allegato 6:** certificato di destinazione urbanistica del 19/05/2022;

**allegato 7:** certificato di residenza storico ed estratto per riassunto atto di matrimoni;

**allegato 8:** copia di avvenuta trasmissione alle parti.

*Nocera Inferiore, Luglio 2022*

*L'esperto*

(ing. Giovanni D'ORIO)

