

TRIBUNALE CIVILE DI NOCERA INFERIORE

G.E. Dott.ssa MARIA TROISI

PROCEDURA ESECUTIVA

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI SCAFATI +1

CONTRO

R.E. N. 253/94

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA II

IL C.T.U.
Ing. Vittorio Vittorino

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

RELAZIONE DI PERIZIA INTEGRATIVA N.2
DELL'ING. VITTORIO VITTORINO C.T.U. NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA R.E. N° 253/94
promossa da:

– CASSA RURALE E ARTIGIANALE DI SCAFATI + 1

contro

— *****
— *****
— *****
— *****
— *****

INDICE

1. Premessa ed incarico
2. Accertamenti
3. Beni pignorati
4. Descrizione immobile
 - 4.1. Ubicazione
 - 4.2. Descrizione
 - 4.3. Dati catastali
 - 4.4. Individuazione confini lotto terreno
 - 4.5. Confini e consistenza
 - 4.6. Formazione lotti

5. Stima immobile

6. Conclusioni

- Verbale delle operazioni peritali
- Onorario.
- Allegati : Documentazione CTU (Visure e mappa catastale)
Corrispondenza con i delegati alla vendita

RELAZIONE DI PERIZIA

1) PREMESSA ED INCARICO

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore Dott.ssa Maria Troisi, il sottoscritto Ing. Vittorio Vittorino iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Salerno al n. 3394, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto con comunicazione a mezzo PEC del 31.01.2024, per integrazione perizia depositata nell'anno 2007 e prima relazione integrativa del febbraio 2020.

Al sottoscritto veniva richiesto di rispondere al seguente quesito:

“Autorizza il perito all'esecuzione di quanto indicato nella nota del 17.03.2021 ed al costo indicato che pone a carico della procedura,”.

Il sottoscritto in data **11/03/2020** aveva depositato in cancelleria al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Luigi Bobbio, richiesta di autorizzazione per l'ausilio del topografo per definire i confini del fondo di terreno. Nella stessa richiesta il sottoscritto riportava:

“Come evidenziato nella consulenza integrativa depositata, lo stato dei luoghi rispetto all'origine è stato modificato in quanto non più presente ad est del fondo il fosso della bonifica, così come riportato in mappa e negli atti notarili allegati alla prima consulenza peritale; attualmente tale confine con altrui proprietà è delimitato da muretto. Inoltre altri confini tra fondi contigui sono definiti da termini lapidei non presenti lungo tutto il perimetro. Per verificare l'attuale ed effettiva superficie del fondo e confrontarla anche con la mappa catastale oltre ha definire altri termini lapidei di confine, è necessario eseguire un rilievo con strumento topografico, per cui si chiede autorizzazione di avvalersi di un collaboratore topografo in possesso di tale strumento per la verifica e gli accertamenti necessarioltre ad accertamenti alla Conservatoria ed eventuale archivio notarile.

Con istanza depositata in cancelleria in data **27/03/2020** il Giudice dott. Luigi Bobbio autorizzava di avvalersi del topografo purché si quantificavano i relativi costi.

Il sottoscritto in data **30/03/2020** deposita istanza con quantificazione dei relativi costi e successivamente in data **16/03/2021** ulteriore istanza di sollecito, in quanto non avevo avuto nessun riscontro (anche in virtù della pandemia in corso) per poi avere incarico in data 30/01/2024.

2) ACCERTAMENTI

Il sottoscritto CTU per procedere all'individuazione dei confini del lotto di terreno e verifica dell'attuale stato dei luoghi, fissava le operazioni peritali per il giorno **08.03.2024** alle ore 09.30, presso il fondo di terreno ubicato in Scafati alla via Nazionale Trav. Fratte con comunicazione a mezzo pec all'avv. Sofia e Domenico Malinconico, in qualità di delegati alla vendita.

- In tale primo accesso, era presente il topografo geom. Antonio Di Tolla con suo collaboratore. Con strumento topografico si sono effettuati i rilievi tenendo conto dei termini lapidei riscontrati, dei corpi di fabbricati esistenti e punti fiduciari catastali utili ai fini dell'individuazione dei confini del fondo pignorato. Si è proceduto alla verifica dello stato dei luoghi che rispetto al precedente sopralluogo del 25/01/2020 è mutato, in particolare per la posa in opera di recinzione metallica su parte del fondo, attuale terreno incolto mentre in precedenza era coltivato e riscontrato deposito in più zone di cumuli terreno non proveniente dal fondo in oggetto.

Dopo l'elaborazione e lo studio del rilievo topografico, in virtù dello stato dei luoghi e mappe catastali, si fissava un secondo accesso per il giorno **05/04/2024 alle ore 9.00**, con comunicazione a mezzo pec all'avv. Sofia e Domenico Malinconico, in qualità di delegati alla vendita.

- In tale secondo accesso, era presente solo il mio collaboratore topografo geom. Antonio Di Tolla, per verificare, individuare e posizionare i confini del fondo di terreno ove mancanti e/o da definire in virtù del rilievo topografico eseguito nel precedente sopralluogo.

Con tale accesso si concludevano le operazioni peritali.

(Il verbale di sopralluogo è allegato alla presente relazione).

Per l'espletamento della perizia sono state svolte ricerche presso Agenzia del Territorio di Salerno [Catasto] per le visure e mappa catastale (ivi *allegate*).

3) BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono:

- Fondo rustico distinto in catasto terreni al **foglio 33 particella n. 146, 524, 525 e 526**.

4) DESCRIZIONE IMMOBILE

4.1 - Ubicazione

Il fondo di terreno pignorato di proprietà esclusiva degli esecutati, è ubicato nel Comune di Scafati alla via Nazionale Traversa Fratte.

4.2 – Descrizione

Al terreno pignorato non si accede direttamente con veicoli, ma occorre prima parcheggiare nell'area annessa ad altro fabbricato, per il carico e scarico (insistente su ex part. n.1344 ed attualmente n. 2222), e poi attraversare altri terreni per la servitù di passaggio pedonale (su terreno particelle n. 1567- 649 - 1570 e 644). Il fondo di terreno pignorato è delimitato in parte da cordoli in cemento con sovrapposta recinzione metallica, in tratti solo con recinzione, in parte con termini lapidei ed in parte del confine non definito (perciò è stato necessario l'attuale rilievo topografico). Non si rilevano sugli stessi manufatti abusivi. Siccome risulta ancora vigente il PRG del comune di Scafati, non si è avuta nessuna modifica urbanistica e si rimanda per l'inquadramento urbanistico al certificato del 12.02.2020 allegato alla precedente consulenza peritale. In ogni caso il fondo di terreno, individuato con le particelle n° 146,524,525 e 526 ricade in zona E "*Sottozona E1*" del vigente P.R.G. e nell'area a Rischio (R1) moderato, Vulnerabilità (V2) media e Pericolosità idraulica (P2) media, di cui alle zone individuate dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale in virtù della L.R. n.8/94 e s.m.i.

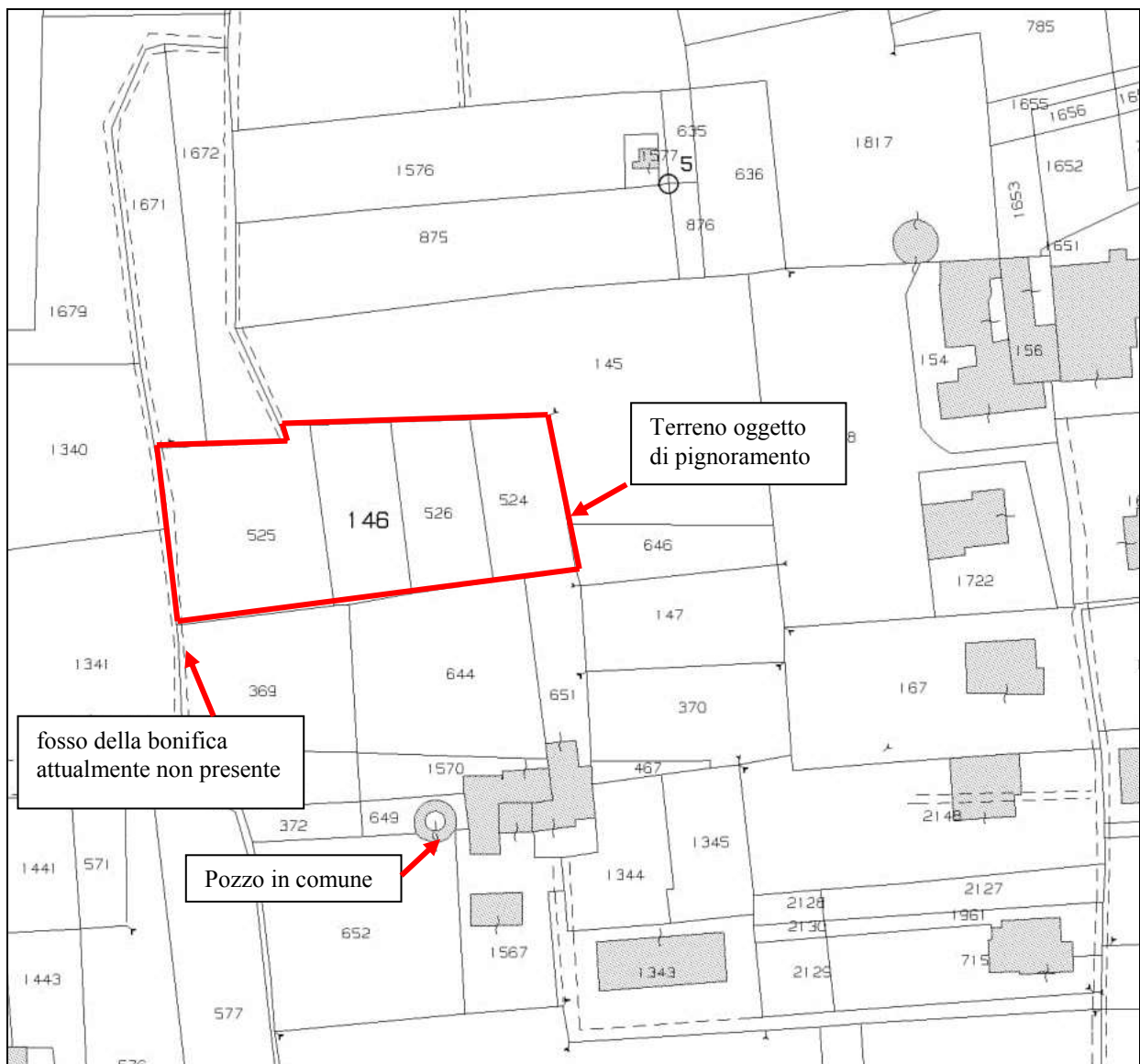
Le sottozone E1 – agricole ordinarie – sono destinate esclusivamente all'attività agricola, orticola e floricola.

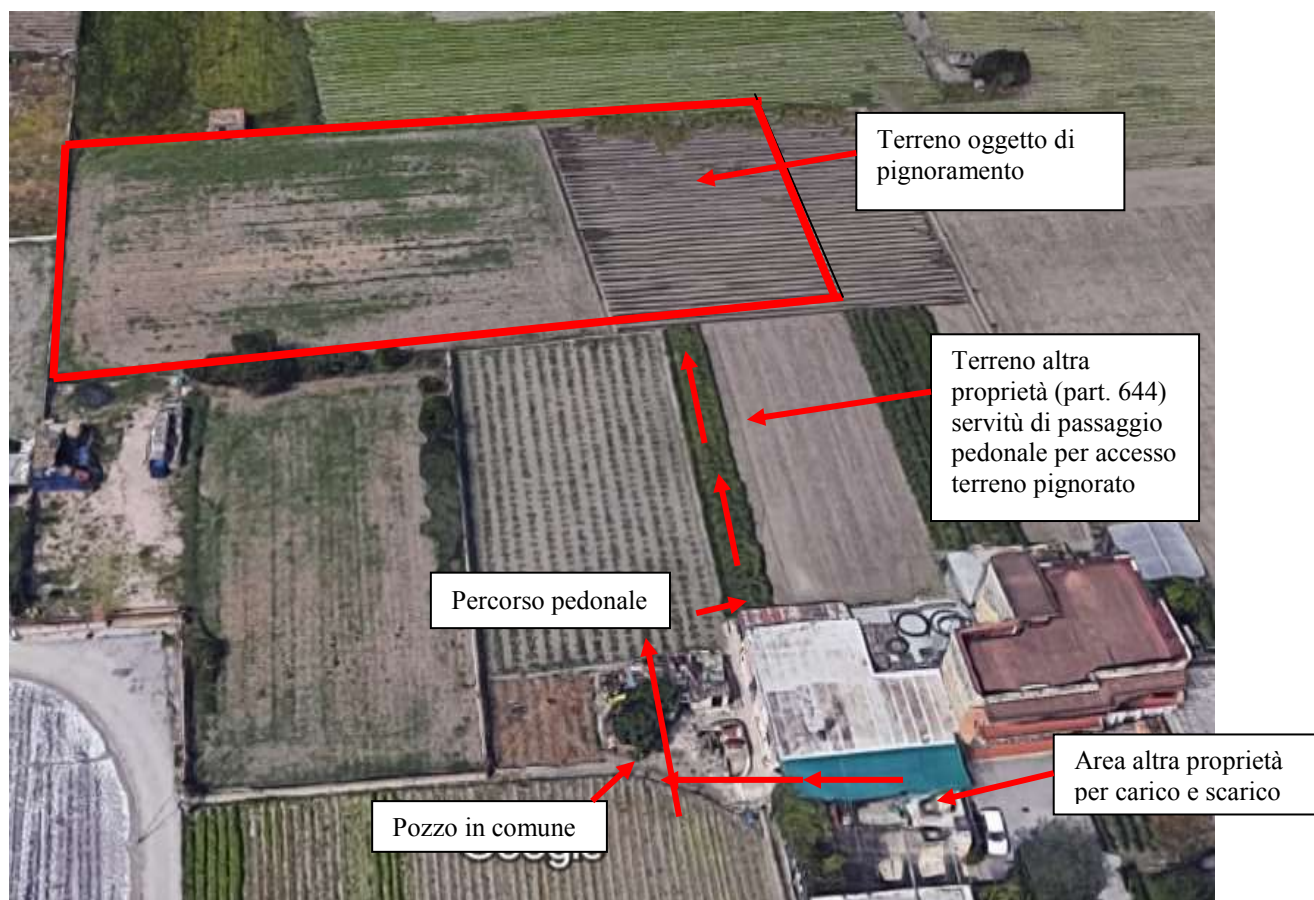
Lo stato dei luoghi rispetto al precedente sopralluogo del 25/01/2020 è mutato, in particolare per la posa in opera di recinzione metallica su parte del fondo, attuale terreno incolto mentre in precedenza era coltivato e riscontrato deposito in più zone di cumuli terreno non proveniente dal fondo in oggetto e di materiali vari, che per definire il fondo devono essere sistemati e rimossi.

Di seguito si riporta documentazione fotografica in cui si evidenzia lo stato dei luoghi riscontrato.

PEC: vittorio.vittorino@ordingsa.it

TERRENO AGRICOLO PART. 146-524-525-526 del foglio 33





POZZO COMUNE



Servitù di passaggio al fondo pignorato



TERRENI AGRICOLI PART. 146-524-525-526







4.3 – Dati catastali

Il fondo di terreno di proprietà degli esecutati, ubicato nel Comune di Scafati alla via Nazionale Traversa Fratte, è così riportato in catasto:

- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 146** di are 06.11 - R.D. €. 22,09 - R.A. €. 7,73;
- Terreno seminativo irriguo classe 21, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 524** di are 12,34 - R.D. €. 57,36 - R.A. €. 15,93;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 525** di are 06.17 - R.D. €. 22,31 - R.A. €. 7,81;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 526** di are 06.12 - R.D. €. 22,13 - R.A. €. 7,74.

Dalla visura catastale allegata, tale fondo di terreno risulta intestato agli esecutati:

- ******, nata a Scafati il 20.01.1952 per quota 1/4
- ******, nato a Scafati il 23.05.1956 per quota 1/4
- ******, nato a Scafati il 07.04.1954 per quota 1/4
- ******, nato a Scafati il 03.10.1960 per quota 1/4

Pervenuto con Dichiarazione di Successione presentata alla Agenzia delle Entrate di Pagani in data 15.11.2005 al volume 42 n° 8.

4.4 - INDIVIDUAZIONE CONFINI LOTTO DI TERRENO

Per la verifica ed individuazione dei confini, il sottoscritto si è avvalso di collaboratore in possesso di strumento topografico, così come autorizzato, per i necessari rilievi sul fondo pignorato con riferimento ai corpi di fabbrica limitrofi, ai termini lapidei esistenti ed ai punti fiduciali del catasto. Parte del lotto è delimitato in parte da muretti con sovrapposta rete di recinzione ed in parte da sola vecchia rete metallica. Si riporta di seguito grafico con definizione ed individuazione confini del lotto, così come individuato con rilievo topografico, e la relativa documentazione fotografica per maggiore comprensione.

Tratto 1-2 (grafico): confine definito da rete metallica su cordolo in cls di larghezza 15 cm alla base e per una lunghezza di metri 18,65.



Tratto 2-3-4 (grafico): confine definito partendo dall'allineamento rete precedente (tratto1-2) con termine lapideo n. 1 e prosecuzione verso rete metallica frontale.



Nell'ultimo tratto è necessario rimuovere il materiale in legno, in quanto depositato lungo il confine.

Tratto 4-5 (grafico): confine definito da rete metallica e termine lapideo n.2:



Tratto 5-6 (grafico): confine definito da termine lapideo n.2 e n.3:



Tratto 6-7 (grafico): confine definito da termine lapideo n. 3 e n. 4:



Tratto 7-8 (grafico): confine definito da termine lapideo n.4 e n.5:



Tratto 8-9-10-11-12-13 (grafico): la rete metallica riscontrata sullo stato dei luoghi non delimita il confine in tale tratto, per cui deve essere spostata, e si rimanda alle misure riportate nel grafico per la definizione effettiva del confine.

Il **punto 9** del grafico, (che definisce il confine) dista 60 cm dal palo della rete metallica, per cui la stessa deve essere spostata di tale misura.





Come si evince dal grafico di cui in precedenza, il punto 11 e 12, che definisce il confine, dista dal corpo di fabbrica rispettivamente mt 1.80 e mt 1,55, mentre il punto 9 dista dal corpo di fabbrica metri 7.70; infine il punto 10 dista metri 8,50 dal punto 11. Riportando questi allineamenti viene definito il confine in tale zona e per posizionare termini lapidei devono essere rimossi in tale tratto i cumuli di terreno.



Il **punto 13** del grafico, che definisce il confine è il punto in cui è stato posizionato il chiodo e che dista 40 cm dal palo della rete metallica.

Tratto 13-14 (grafico): in tale tratto il confine è definito da muretto con recinzione



Tratto 14-1 (grafico): in tale tratto il confine è definito dal punto 14, dal fabbricato a confine e dal punto 1:





4.5 – CONFINI - CONSISTENZA

Il terreno, di proprietà esclusiva degli esecutati (**particelle n. 146-524-525-526**) nel loro insieme confinano a **nord** con particelle n. 145, 1671 e 1672, a **sud** con particelle n. 369, 644 e 651, ad **ovest** attualmente con particelle n.1340 e 1341 (in origine con fosso della bonifica attualmente inesistente), ed **est** con particelle n. 145 e 646.

Si riporta di seguito la **consistenza catastale** del terreno pignorato, che ha le seguenti superfici catastali:

- particella n. 146	are 06.11
- particella n. 524	are 12.34
- particella n. 525	are 06.17
- particella n. 526	are 06.12
Totale	are 30.74

Dal rilievo topografico eseguito durante le operazioni peritali, risulta invece una **superficie effettiva** del terreno di **are 30.40**, per cui per la valutazione si fa riferimento a tale superficie.

Per quanto riguarda atti notarili collegati a tale fondo non sono stati rilevati ulteriori e si rimanda a quanto allegato alla prima consulenza peritale.

4.6 – Formazione dei lotti

L'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato richiede che la vendita avvenga in un unico lotto.

5) STIMA IMMOBILE

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Il criterio con il quale viene determinato il valore del bene in oggetto è quello corrente di mercato, con il metodo sintetico-comparativo e come parametro di confronto l'unità di superficie; il tutto sempre tenendo presente l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

I valori unitari adottati nelle valutazioni che seguono sono stati desunti da elementi relativi ad immobili analoghi per caratteristiche, ubicati nella zona che ci interessa e aventi lo stesso tipo di coltura.

Nella valutazione si è fatto riferimento ai borsini immobiliari ed alle pubblicazioni delle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Pertanto, valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato del terreno oggetto di stima si è proceduto con due metodologie di stima differenti:

- la prima di tipo sintetica, basata sulla comparazione delle vendite di terreni analoghi sia per ubicazione, sia per destinazione d'uso, con l'ausilio delle Agenzie Immobiliari della zona;
- la seconda, relativa ai valori fondiari medi desunti dal Bollettino Ufficiale della Regione Campania relativi all'anno 2022 di cui all'art. 4 della Legge 26.05.1965 n. 590 che divide le cinque province campane in aree diverse geograficamente all'interno della provincia stessa.

STIMA MEDANTE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA

Le agenzie immobiliari presenti sul territorio, tipo Gabetti Franchising Scafati - Affiliato FRIMM Scafati - COB CASA srl, dal loro sito hanno fornito un valore di mercato per terreni analoghi per consistenza ed ubicazione pari ad **€. 25,00**.

Tenendo conto che è consentito solo l'accesso pedonale attraverso fondo di altra proprietà e non direttamente con veicoli, per cui trattandosi di fondo intercluso, si ritiene di applicare un coefficiente riduttivo pari a $c=0,80$ (così come utilizzato nella precedente relazione peritale):

$$mq\ 3.040\ (superficie\ effettiva) \times 25,00 \times 0,80 = \text{€. } 60.800,00$$

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE per valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri del Bollettino Ufficiale della Regione Campania di cui Decreto Dirigenziale Della Giunta Regionale della Campania n. 139 del 07/03/2022 di cui alla Legge n.590 del 26.05.1965.

Il terreno in oggetto ricade in zona n.1 della Provincia di Salerno – Agro Nocerino Sarnese (comprende i Comuni di Angri, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava dei Tirreni, Corbara Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, **Scafati** e Siano). In tale zona il valore fondiario per ettaro a terreni pianeggianti di categoria seminativo irriguo, è di 123.300,00 €/Ha.

Considerando la superficie del lotto effettivo pari a 3.040 mq e un valore fondiario di 12,33 €/mq, il più probabile valore di mercato del fondo agricolo è pari:

$$\text{mq } 3.040 \times 12,33 = \text{€ } 37.483,20$$

Calcolando la media tra i due valori ottenuti si ha:

$$(\text{€ } 60.800,00 + \text{€ } 37.483,20)/2 = \text{€ } 49.141,16.$$

Per cui, **il prezzo base d'asta del terreno è di euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

6) CONCLUSIONI

1) DESCRIZIONE

Il terreno agricolo pignorato identificato e descritto precedentemente va posto in vendita in un unico lotto, secondo la seguente descrizione:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE: Via Nazionale Traversa Fratte – Scafati (Sa)

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

TERRENO AGRICOLO - con una superficie catastale complessiva di are 30,74 ed effettiva di are 30,40 di proprietà esclusiva con accesso pedonale al fondo intercluso. Ricade in zona E “Sottozona EI” – agricola ordinaria - del vigente P.R.G. e nell'area a Rischio (R1) moderato, Vulnerabilità (V2) media e Pericolosità idraulica (P2) media, di cui alle zone individuate dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale in virtù della L.R. n.8/94 e s.m.i.

DATI CATASTALI: N.C.T. di Scafati

- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 146** di are 06.11 - R.D. € 22,09 - R.A. € 7,73;

- Terreno seminativo irriguo classe 21, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 524** di are 12,34 - R.D. €. 57,36 - R.A. €. 15,93;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 525** di are 06.17 - R. D. €. 22,31 - R.A. €. 7,81;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 526** di are 06.12 - R.D. €. 22,13 - R.A. €. 7,74.

Dalla visure catastali, risulta che i terreni distinti in catasto al foglio 33 particelle n. 146 -524-525 e 526, risultano intestati agli esecutati*****.

CONFINI:

Il terreno, di proprietà esclusiva degli esecutati (**particelle n. 146-524-525-526**) nel loro insieme confinano a **nord** con particelle n. 145, 1671 e 1672, a **sud** con particelle n. 369, 644 e 651, ad **ovest** con particelle n.1340 e 1341, (e in origine con fosso della bonifica) ed **est** con particelle n. 145 e 646.

- **LOTTO unico : euro 49.000,00 (quarantanovemila/00**

Quote di possesso:

I terreni individuati in catasto al **foglio 33 particella 146-524-525 e 526**, risultano di esclusiva, piena ed assoluta proprietà degli esecutati, così ripartiti:

*****, nata a Scafati il 20.01.1952	per quota 1/4
*****, nato a Scafati il 23.05.1956	per quota 1/4
*****, nato a Scafati il 07.04.1954	per quota 1/4
*****, nato a Scafati il 03.10.1960	per quota 1/4.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

Il terreno agricolo va posto in vendita in un unico lotto, secondo la seguente descrizione:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE: Via Nazionale Traversa Fratte – Scafati (Sa).

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

TERRENO AGRICOLO - con una superficie catastale complessiva di are 30,74 ed effettiva di are 30,40 di proprietà esclusiva con accesso pedonale al fondo intercluso.

DATI CATASTALI: N.C.T. di Scafati

- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 146** di are 06.11 - R.D. €. 22,09 - R.A. €. 7,73;
- Terreno seminativo irriguo classe 21, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 524** di are 12,34 - R.D. €. 57,36 - R.A. €. 15,93;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 525** di are 06.17 - R. D. €. 22,31 - R.A. €. 7,81;
- Terreno seminativo irriguo classe 22, distinto in catasto terreni al foglio **33 particella n. 526** di are 06.12 - R.D. €. 22,13 - R.A. €. 7,74.

CONFINI:

Il terreno, di proprietà esclusiva degli esecutati (**particelle n. 146-524-525-526**) nel loro insieme confinano a **nord** con particelle n. 145, 1671 e 1672, a **sud** con particelle n. 369, 644 e 651, ad **ovest** con particelle n.1340 e 1341 ed **est** con particelle n. 145 e 646.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).

Quote di possesso:

I terreni individuati in catasto al **foglio 33 particella 146-524-525 e 526**, risultano di **esclusiva**, piena ed assoluta proprietà degli esecutati
*****.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione e degli elaborati allegati, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazione.

La presente relazione, insieme al Verbale delle operazioni peritali viene depositata in Cancelleria con:

- Documentazione CTU (Visure e mappa catastale)
- Corrispondenza con i delegati alla vendita.
- Onorario CTU.

Con Osservanza

Pagani, li 15/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Vittorio Vittorino