

+

Ing. Gallo Maria Rosaria
Ordine degli Ingegneri di Napoli
mariarosaria.gallo@ingpec.eu

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Tribunale di Nocera Inferiore

Liquidazione giudiziale SUSA S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Pasquale Velleca

Curatore: Dott. Domenico Coppola

Terreno sito in Fisciano, frazione Gaiano



Sommario

PREMESSA.....	2
1. OPERAZIONI PERITALI.....	2
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLE CONSISTENZE.....	3
2.1. Collocazione e descrizione del bene.....	3
2.2. Confini.....	5
2.3. Dati catastali.....	6
2.4. Inquadramento urbanistico.....	6
2.5. Quadro normativo di riferimento.....	7
2.6. Nota alla particella n.319.....	9
3. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	10
3.1. Determinazione del valore di mercato del bene.....	11
4. CONCLUSIONI.....	14

Relazione tecnica-estimativa redatta dall'Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani (SA), alla via G. Leopardi n. 2/*bis*.

PREMESSA

Previa autorizzazione del Giudice Delegato della Liquidazione Giudiziale della Società SUSA S.r.l., Dott. Pasquale VELLECA, in data 23 luglio 2025 era conferito alla sottoscritta Ing. Maria Rosaria GALLO, con studio in Pagani, alla via G. Leopardi n. 2/*bis*, iscritta al n. 21594 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, l'incarico di redigere la relazione di stima del valore di mercato dei terreni siti nel Comune di Fisciano (Sa), di proprietà della Società decotta.

1. OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in data 28 agosto 2025 al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione, nonché l'esatta identificazione.

La sottoscritta ha, altresì, esaminato la documentazione reperita presso gli uffici competenti del Comune di Fisciano. L'interlocuzione con gli uffici dell'ente locale è stata particolarmente lunga e articolata, stante la difficoltà di questi ultimi al reperimento dei documenti tecnici ed amministrativi; della esaustività della documentazione fornita non è stato possibile avere un riscontro oggettivo, con la conseguenza

che la presente relazione viene redatta sulla scorta di quanto consegnato alla sottoscritta.

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DELLE CONSISTENZE

2.1. Collocazione e descrizione del bene

Il terreno oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Fisciano, in provincia di Salerno, e precisamente nella frazione Gaiano, con accesso diretto da via Subia. L'area si colloca in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia di modesta consistenza e viabilità locale a servizio delle abitazioni circostanti.



In passato sul lotto insistevano alcuni fabbricati, ancora riportati all'interno del catasto fabbricati (**all.1**) che, per quanto potuto ricostruire a seguito di provvedimento del Comune di Fisciano, sono stati demoliti poichè ritenuti pericolanti. Allo stato attuale il terreno si presenta privo di costruzioni in elevazione.



Percorrendo via Subia in direzione ovest, risultano ancora visibili residui riconducibili ai precedenti manufatti, consistenti in porzioni murarie e materiali di natura cementizia e lapidea derivanti dalle operazioni di abbattimento. Si rileva inoltre che parte del materiale proveniente dalla demolizione non risulta essere stato completamente rimosso ma appare accumulato e nel tempo naturalmente compattato. Tale circostanza ha determinato una modificazione dell'originaria morfologia del piano di campagna, con conseguente sopraelevazione dell'area rispetto alla quota della sede stradale di via Subia, determinando un dislivello positivo tra il lotto e il piano stradale.

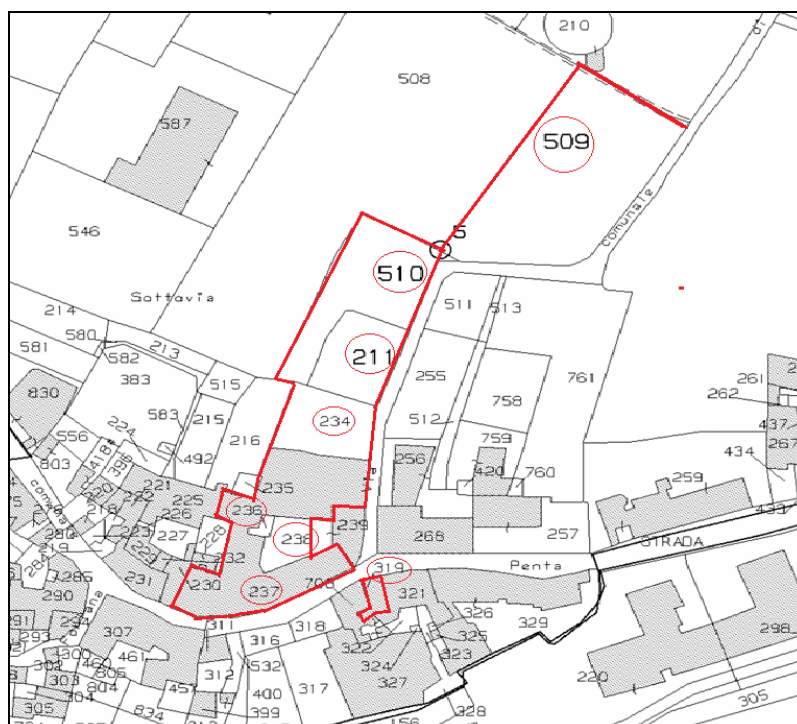




Al momento del sopralluogo, il terreno risultava occupato illegittimamente da autovetture appartenenti, per quanto appreso sul posto, ai residenti della zona, che utilizzano di fatto l'area quale parcheggio gratuito.

2.2. Confini

Il lotto ha accesso autonomo, dai lati sud ed ovest, direttamente da via Subia, mentre sui lati nord ed ovest confina con altre proprietà (all.2), p.lla 210, p.lla 508, p.lla 216, p.lla 225, p.lla 228, p.lla 230.



2.3. Dati catastali

Il bene risulta censito come di seguito riportato nel Catasto Fabbricati (**all. 3**):

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Piano	R.	DESCRIZIONE
26	237	3	C/2	P T	€ 6,28	Magazzino, cantina
26	237	6	A/2	PT - 1	€ 221,56	Abitaz. di tipo civile
26	237	7	A/2	PT - 1	€ 221,56	Abitaz. di tipo civile
26	237	19	A/2	PT - 1	€ 340,86	Abitaz. di tipo civile
26	319		E/7	P T	–	Cappella religiosa

CATASTO TERRENI			
Foglio	Partic.	R.	DESCRIZIONE
26	211	R.D. 3,58 R.A.2,32	Semin.arb
26	509	R.D. 14,62 R.A. 9,46	Semin.arb
26	510	R.D. 6,39 R.A. 4,13	Semin.arb
26	234		Corte
26	236		Corte
26	238		Corte

2.4. Inquadramento urbanistico

Dalla documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali competenti e dagli accertamenti effettuati, risulta che sul lotto oggetto di stima insistevano in passato fabbricati, successivamente demoliti in esecuzione di specifica Ordinanza Comunale, in quanto accertate

in condizioni di grave degrado strutturale e statico a seguito del sisma del novembre '80 e del febbraio '81, tali da configurare una situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

A seguito dell'avvenuta demolizione, il compendio immobiliare risulta allo stato attuale libero da edificazioni.

Le aree agricole accessorie, censite al Catasto Terreni alle particelle nn. 211, 509 e 510, pur configurandosi come superfici di limitata estensione, risultano strettamente correlate sotto il profilo funzionale al lotto principale.

La loro consistenza complessiva e la collocazione rispetto al nucleo edificato ne attestano l'idoneità a svolgere funzione pertinenziale rispetto al compendio, contribuendo alla definizione e all'integrazione dell'assetto fondiario complessivo.

Ne consegue che l'intero complesso immobiliare deve essere considerato quale corpo unico, unitario e omogeneo sotto il profilo tecnico-giuridico.

2.5. Quadro normativo di riferimento

In data 11/11/2010, il Comune di Fisciano ha approvato una variante al **Piano** di Recupero (**all. 4**) redatto ai sensi dell'art. 34 del D.L. n. 76 del 30/03/1990 ed approvato con Decreto Sindacale n. 3 del 27/03/2008. Detto Piano di recupero suddivide il patrimonio edilizio esistente in Unità minime di intervento, che aggregano una o più unità edilizie che, avendo elementi strutturali o funzionali o tipologici comuni, costituiscono organismi edilizi unitari. Pertanto, per

conseguire un efficace recupero edilizio ed urbanistico ed il consolidamento statico, è necessario realizzare un intervento unitario. Le U.m.i. comprendono manufatti edilizi ed aree non edificate. Il Piano di recupero disciplina, ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 05.08.1978, n. 457, il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree attraverso interventi progettati ed eseguiti unitariamente, estesi ad intere entità urbane definite "Unità minime di intervento". Secondo quanto riportato nell'art.8 della TAV.0.b - Normativa di attuazione del Piano di Recupero, tra le categorie di intervento ammissibili, rientrano *gli interventi relativi ad immobili di edilizia corrente degradati o molto degradati o parzialmente crollati o demoliti anche a seguito del sisma dell'80. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione di un edificio e nella sua ricostruzione con la medesima volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

L'area di sedime oggetto di valutazione è compresa nel perimetro interessato dall'attuazione del Piano di recupero, così come evidenziato dall'apposito segno grafico riportato sulle tavole di progetto ad esso allegate.

Tenuto conto del fatto che l'area di sedime della Susa S.r.l. risulta in parte interessata, lungo il confine est, da un futuro intervento di ampliamento della sede stradale, l'art. 8 della Normativa di Attuazione del Piano di Recupero dispone che *"In questi specifici casi*

il recupero della volumetria impegnata dall'ampliamento stradale può avvenire in altezza anche oltre il numero massimo di piani consentiti” e che “Le aree di sedime del fabbricato preesistente lasciate libere, a seguito del suddetto allineamento planimetrico e destinate all'ampliamento degli spazi pubblici e delle strade, sono cedute gratuitamente al Comune.”

Nella tav. 4h del P.d.r. (**all.5**), l'area di sedime viene identificata come U.m.i.11 (Unità minima di intervento) che risulta interessata dall'ampliamento della sede stradale riportata in rosso.



 sagoma incombro massimo fabbricato U.M.I. n. 11

 ampliamento per strada di piano

2.6. Nota alla Particella n. 319

La cappella religiosa censita al Catasto Terreni al foglio 26, particella 319, risulta priva di rendita catastale. Considerata la

peculiare destinazione d'uso del manufatto e rilevata l'assenza, nel mercato immobiliare locale, di beni analoghi idonei a consentire un attendibile confronto estimativo, nonché la conseguente difficoltà di determinare un valore di mercato oggettivo mediante i consueti criteri estimativi, si è ritenuto di non attribuire a tale bene alcun valore nell'ambito della presente stima.

3. DETERMINAZIONE E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima di terreni edificabili o di immobili inseriti in Piani di Recupero edilizio, è prassi consolidata adottare il Metodo Residuale, che consente di determinare il valore del terreno sottraendo dal valore di mercato dell'immobile finito i costi di costruzione, gli oneri urbanistici e l'utile dell'impresa.

Nel presente caso, in considerazione della mancanza di dati aggiornati sui costi di costruzione riferibili alla zona in esame, si è ritenuto più coerente adottare il metodo dell'***incidenza del suolo sul valore del fabbricato***.

Dalla letteratura tecnica e normativa di settore (Agenzia delle Entrate, Circolare n. 21/E/2008; CNAPPC, Manuale di Stima degli Immobili Urbani; Rosato, *Il valore dei suoli edificabili in Italia*, Agenzia delle Entrate, 2015), emerge che, per immobili residenziali situati in aree di periferia o semicentrali, l'incidenza media del terreno sul valore complessivo dell'edificio può assumersi generalmente nell'ordine del 10–20%.

Per il caso in oggetto, tenuto conto del contesto territoriale e delle caratteristiche del comparto edilizio di Gaiano (Fisciano, SA), si è adottato un **coefficiente di incidenza pari al 15%** del valore stimato dell'immobile, in linea con quanto riportato dalle fonti citate.

3.1 Determinazione del valore di mercato del bene

Scelto il criterio di stima basato **sull'incidenza del suolo sul valore del fabbricato**, la sottoscritta ha condotto un'indagine di mercato finalizzata a determinare il prezzo di vendita più probabile per immobili di nuova costruzione nella zona di Gaiano. L'indagine è stata effettuata mediante consultazione di portali immobiliari *online*, quali *Idealista.it* e *MercatoImmobiliare.it*, nonché attraverso l'analisi dei dati ufficiali riportati sul sito *Borsino Immobiliare* (<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/salerno-provincia/fisciano/>), al fine di acquisire un quadro aggiornato e rappresentativo del mercato locale.

La ricerca ha condotto ad individuare i valori di mercato unitario, e cioè la più probabile quantità di denaro per metro quadrato di superficie commerciale, con cui, in un possibile atto di compravendita, possono essere scambiati gli immobili, assunto pari a 600 €/mq.

Il valore di mercato così individuato è stato confrontato con i valori **O.M.I. (Osservatorio dei mercati immobiliari)**. Per ogni zona viene individuato un minimo ed un massimo dei valori di mercato e di locazione.

Nel caso specifico, per gli immobili residenziali la ricerca ha restituito i seguenti valori di mercato:

Periodo di riferimento: **primo semestre 2025**

Fascia/zona: **E3/ Suburbana/Gaiano**

Tipo destinazione: **Residenziale**

Stato conservativo: **Normale**

VALORE DI MERCATO O.M.I. (€/mq)	
Min	Max
630,00 €	930,00 €

Per il calcolo del Valore Medio di mercato dell'immobile, si è tenuto conto del valore ottenuto dal calcolo della media tra i due metodi di stima considerati, ovvero quello che tiene conto dei Valori O.M.I. e quello della comparazione diretta con altri beni simili. Trattandosi di immobili di nuova costruzione si ritiene di tenere conto del valore O.M.I. massimo che viene mediato con il precedente valore di stima.

Pertanto, si considera:

$$(600 \text{ €/mq} + 930 \text{ €/mq}) / 2 = \mathbf{765 \text{ €/mq.}}$$

L'area di sedime sviluppa un fronte lineare di circa ml 60,00 sullo slargo pubblico prospiciente Via Subia.

Il V.A.M. (Valore Agricolo Medio) di tali terreni è stabilito annualmente ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 228/2001 e delle disposizioni regionali, in particolare dalla Regione Campania per i comuni del suo territorio (BURC). Si tratta di un valore medio che rappresenta la redditività normale di un terreno agricolo, in base alla

tipologia di coltura prevalente, che nel caso in esame è stimato in un range pari a 2-8 €/mq.

Contestualmente, sono stati consultati siti di compravendita di terreni agricoli per la zona di Gaiano che hanno fornito un range di riferimento pari a €3,5 - €15 per metro quadrato di superficie.

Pertanto, si assume un valore medio pari a circa **€10,00/mq** di superficie.

Infine, appare conferente, al caso, la Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5 (B.U.R.C. n. 34/2024) la quale, laddove ritenuta applicabile, ha introdotto modifiche significative alla L.R. 16/2004, recante norme sul Governo del Territorio: in particolare, l'art. 33-quater disciplina gli interventi di Rigenerazione Urbana, volti a favorire il rinnovo e il riuso del tessuto edilizio esistente e la riqualificazione di aree urbane degradate, inclusi edifici dismessi o in via di dismissione.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dei singoli edifici, comprensivi di demolizione e ricostruzione, come nel presente caso, con eventuali modifiche di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche, nonché variazioni della destinazione d'uso, ai sensi del comma 4, art. 2 della L.R. 13/2022, con incremento volumetrico fino al 35% (art. 33-quater L.R. 16/2004).

Dallo sviluppo delle planimetrie catastali delle unità abitative demolite, si determina la volumetria realizzabile stimata pari a mc 6200.

A tale volumetria si aggiunge un ulteriore 35%, secondo la L.R.
n.5/2024

$$6200 + (0,35 \times 6200) = 8370 \text{ mc}$$

Si sottrae circa il 30% per i vani tecnici

$$8370 - (8370 \times 0,3) = 5859 \text{ mc}$$

Si divide questo valore per l'altezza di 3 m e si ottengono i metri
quadrati della superficie da analizzare, pari a 1953 mq.

$$V_{\text{fabbricato}} = 1953 \text{ mq} \times 765 \text{ €/mq} = 1.494.045 \text{ €}$$

Incidenza del suolo sul valore del fabbricato assunta pari al 15%

$$V_{\text{suolo}} = 1.494.045 \text{ €} \times 0,15 = \text{€ } 224.106,75$$

Si determina il valore di mercato dell'area di sedime calcolata in
mq 1867

$$V_{\text{s.agricolo}} = 1867 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.670$$

4. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei criteri
estimativi adottati, la sottoscritta ritiene di attribuire complessivamente
al compendio il più probabile valore di mercato pari a:

$$V.M. = \text{€ } 224.106,75 + \text{€ } 18.670 = \text{€ } 242.776,75$$

Nocera Inferiore, 24/06/2026

Il Tecnico

Ing. Maria Rosaria Gallo

Allegati

(all. 1) Visure planimetriche

(all. 2) Stralcio di mappa

(all. 3) Visure catastali

(all. 4) Piano di recupero - Normativa di attuazione

(all. 5) Tav.4.h. Indicazioni sagoma massimo ingombro immobili da ricostruire