

LABOR studio tecnico Geom. Luigi Saccoccio  
Piazza Umberto I°, 20 - 04020 ITRI (LT)  
tel.: 329 3261720 - e-mail: geom.saccoccio@laborstudio.it - luigi.saccoccio@geopec.it  
P. IVA: 01205530593 - C.F.: SCCLGU57D05E375G

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
Giudice Delegato: D.ssa Valeria CASTALDO  
Procedura n. 110 del 2012 - EUROPA COSTRUZIONI (GIA' TANZILLO COSTRUZIONI)  
curatore fallimentare: FRANCESCO DI LAURO

**PERIZIA DI VALUTAZIONE TERRENO**  
immobili in Comune di Itri (LT), località San Marco  
in Catasto Terreni al Foglio 45 mappali 484 - 486 - 487 - 489 - 490



Itri, li 07-11-2023

Il tecnico estimatore



Geometa Luigi Saccoccio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Comune di Itri (LT), Località San Marco.



## COMMITTENZA

- DI LAURO FRANCESCO, nato a Casagiove (CE) il 25-01-1938, ivi residente in Via Firenze n. 18, in qualità di curatore del fallimento Europa Costruzioni Srl (ex Tanzillo Costruzioni) nel procedimento n. 110/2012 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;
- G.D. D.ssa Valeria CASTALDO Tribunale S.M. Capua Vetere conferente incarico con provvedimento del 22-06-2023 alla redazione perizia di valutazione del terreno, certificazione di destinazione urbanistica e certificazione ipocatastale.



## CONSULENTE TECNICO

Geometra Luigi Saccoccio, nato a Itri (LT) il 05-04-1957, residente in Itri (LT), Via San Martino n. 15, codice fiscale SCC LGU 57D05 E375G, con studio in Itri (LT), Piazza Umberto I° n. 20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 1461.

## METODOLOGIA 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.



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Luigi Saccoccio**, con studio in Itri (LT), Piazza Umberto I° n. 20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 1461, a seguito dell'incarico ricevuto in data 22 giugno 2023 dal Giudice Delegato D.ssa Valeria Castaldo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, procedura n. 110 del 2012. fallimento ██████████ curatore fallimentare Francesco Di Lauro, di **redigere perizia di valutazione** del terreno sito in Itri (LT) alla località San Marco, in Catasto Terreni al Foglio di mappa 45, mappali 484, 486, 487, 489 e 490, completa di planimetrie e fotografie e di acquisire la certificazione di destinazione urbanistica del terreno, oltre che la certificazione ipocatastale ventennale del terreno.



### 1.2 Metodo di accertamento e 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.



## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Itri (LT), Località San Marco, con accesso dal civico 66 della Strada Comunale S. Marco-Licciano.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha potuto esperire sopralluogo agli immobili in oggetto in quanto liberamente accessibili, riscontrando elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali oltre che fotosatellitari, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi telematici presso i competenti uffici dell'Agencia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale intero compendio;
- visure ipocatastali.

## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Itri (LT), località San Marco, censito al foglio 45, particella 484 (vedasi *Scheda immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile sito in Comune di Itri (LT), località San Marco, censito al foglio 45, particella 486 (vedasi *Scheda immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile sito in Comune di Itri (LT), località San Marco, censito al foglio 45, particella 487 (vedasi *Scheda immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);
- 4) Immobile sito in Comune di Itri (LT), località San Marco, censito al foglio 45, particella 489 (vedasi *Scheda immobile n. 4 e Scheda di valutazione n. 4*);
- 5) Immobile sito in Comune di Itri (LT), località San Marco, censito al foglio 45, particella 490 (vedasi *Scheda immobile n. 5 e Scheda di valutazione n. 5*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** ITRI (LT)  
**Località:** San Marco  
**Indirizzo:** Strada comunale San Marco-Licciano, 66

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Intestazione catastale:**

[REDACTED], (diritto di proprietà per 1/2)  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2)

**Dati catastali:**

Catasto Terreni, foglio 45, particella 484, qualità **Pascolo**, classe 2, superficie 25 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01

**Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un frustoletto di terreno a pascolo per una superficie di mq 25, disposto a Nord-Ovest in forte pendenza e caratterizzato da rocce affioranti e completamente ricoperto di vegetazione spontanea a carattere cespuglioso ed erbacce, confinante a Nord ed Ovest con la particella 511 del foglio 45, ad Est con la particella 490 del foglio 45, a Sud con la particella 489 del foglio 45. Situato in Zona E1 agricola del P.R.G. e soggetto a vincolo idrogeologico.

**Atto di provenienza:**

Atto compravendita notaio Fuccillo di Formia (LT) del 27-01-2003 repertorio n. 85249, registrato a Formia in data 31-01-2003 al n. 268, Voltura n. 58085.1/2003-Pratica n. 85653 in atti dal 27-02-2003.

#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Comune:** ITRI (LT)  
**Località:** San Marco  
**Indirizzo:** Strada comunale San Marco-Licciano, 66



**Intestazione catastale:**

[REDACTED] (diritto di proprietà per 1/2)  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2)

**Dati catastali:**

Catasto Terreni, foglio 45, particella 486, qualità **Uliveto**, classe 4, superficie 51 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,04

**Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un frustoletto di terreno scosceso per una superficie di mq. 51, disposto a Nord-Ovest, completamente ricoperto di vegetazione spontanea a carattere cespuglioso ed erbacce, con sporadici ulivi cespugliati incolti, confinante a Nord con la particella 511 del foglio 45, ad Est con la particella 489 del foglio 45, a Sud con la particella 487 del foglio 45, ad Ovest con la particella 516 del foglio 45. Situato in Zona E1 agricola del P.R.G. e soggetto a vincolo idrogeologico.

**Atto di provenienza:**

Atto compravendita notaio Fuccillo di Formia (LT) del 27-01-2003 repertorio n. 85249, registrato a Formia in data 31-01-2003 al n. 268, Voltura n. 58085.1/2003-Pratica n. 85653 in atti dal 27-02-2003.

#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «3»

**Comune:** ITRI (LT)  
**Località:** San Marco  
**Indirizzo:** Strada comunale San Marco-Licciano, 66



**Intestazione catastale:**

(diritto di proprietà per 1/1)

**Dati catastali:**

Catasto Terreni, foglio 45, particella 487, qualità **Uliveto**, classe 4, superficie 58 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 0,04, Reddito agrario € 0,04

**Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un frustoletto di terreno per una superficie di mq. 58, provvisto di accesso carrabile dalla Strada comunale San Marco-Licciano delimitato da una sbarra metallica riportante il numero civico 66, disposto a Nord-Ovest, completamente ricoperto di vegetazione spontanea a carattere cespuglioso ed erbacce, confinante a Nord con la particella 489 del foglio 45, ad Ovest con la particella 516 del foglio 45, ad Est con la particella 490 del foglio 45, a Sud con la Strada comunale San Marco-Licciano. Situato in Zona E1 agricola del P.R.G. e soggetto a vincolo idrogeologico.

**Atto di provenienza:**

Atto compravendita notaio Fuccillo di Formia (LT) del 27-01-2003 repertorio n. 85249, registrato a Formia in data 31-01-2003 al n. 268, Voltura n. 58085.1/2003-Pratica n. 85637 in atti dal 27-02-2003.

#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «4»

**Comune:** ITRI (LT)  
**Località:** San Marco  
**Indirizzo:** Strada comunale San Marco-Licciano, 66



**Intestazione catastale:**

(diritto di proprietà per 1/2)  
(diritto di proprietà per 1/2)

**Dati catastali:**

Catasto Terreni, foglio 45, particella 489, qualità **Uliveto**, classe 4, superficie 426 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,31

**Descrizione dell'immobile e confini:**

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un terreno scosceso per una superficie di mq. 426, disposto a Nord-Ovest, completamente ricoperto di vegetazione spontanea a carattere cespuglioso, sporadici alberi di ulivo incolti e abbandonati ed erbacce, confinante a Nord con la particella 484 del foglio 45, ad Ovest con la particella 511 del foglio 45, a Sud ed Est con la particella 490 del foglio 45. Situato in Zona E1 agricola del P.R.G. e soggetto a vincolo idrogeologico.

**Atti di provenienza:**

Atto compravendita notaio Fuccillo di Formia (LT) del 27-01-2003 repertorio n. 85249, registrato a Formia in data 31-01-2003 al n. 268, Voltura n. 58085.1/2003-Pratica n. 85653 in atti dal 27-02-2003.

#### 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «5»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, 66

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
(diritto di proprietà per 1/1)

#### Intestazione catastale:

#### Dati catastali:

Catasto Terreni, foglio 45, particella 490, qualità **Uliveto**, classe 4, superficie 3.113 m<sup>2</sup>, reddito dominicale € 1,93, reddito agrario € 2,25

#### Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un terreno scosceso per una superficie di mq. 3.113, disposto a Nord-Est, completamente ricoperto di vegetazione spontanea a carattere cespuglioso, sporadici alberi di ulivo incolti e abbandonati ed erbacce, confinante a Nord con la particella 511 del foglio 45, ad Ovest con le particelle 487 e 489 del foglio 45, ad Est con le particelle 34 e 534 del foglio 45 e a Sud con la Strada comunale San Marco-Licciano. Situato in Zona E1 agricola del P.R.G. e soggetto a vincolo idrogeologico.

#### Atto di provenienza:

Atto compravendita notaio Fuccillo di Formia (LT) del 27-01-2003 repertorio n. 85249, registrato a Formia in data 31-01-2003 al n. 268, Voltura n. 58085.1/2003-Pratica n. 85637 in atti dal 27-02-2003.

#### 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, cartacei e digitali, apparsi su periodici e bacheche immobiliari locali, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

#### 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, 66 - Fg. 45, n° 484, 25 mq. **PASCOLO**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 4,00

Valore catastale: € 1,10  
Valore stimato: € 100,00 = € 4,00 x mq. 25  
Valore stimato arrotondato: € 100,00



VALORE STIMATO IMMOBILE «1» € 100,00  
(euro cento/00)

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, s.n.c. - Fg. 45, n° 486, 51 mq. **ULIVETO**

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 6,50**

Valore catastale: € 3,30  
Valore stimato: € 331,50 = € 6,50 x mq. 51  
Valore stimato arrotondato: € 332,00

**VALORE STIMATO IMMOBILE «2» € 332,00**  
*(euro trecentotrentadue/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, s.n.c. - Fg. 45, n° 487, 58 mq. **ULIVETO**

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 6,50**

Valore catastale: € 4,40  
Valore stimato: € 377,00 = € 6,50 x mq. 58  
Valore stimato arrotondato: € 377,00

**VALORE STIMATO IMMOBILE «3» € 377,00**  
*(euro trecentosettantasette/00)*

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, s.n.c. - Fg. 45, n° 489, 426 mq. **ULIVETO**

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 6,50**

Valore catastale: € 28,60  
Valore stimato: € 2.769,00 = € 6,50 x mq. 426  
Valore stimato arrotondato: € 2.769,00

**VALORE STIMATO IMMOBILE «4» € 2.769,00**  
*(euro duemilasettecentosessantanove/00)*



## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «5»

Comune: ITRI (LT)  
Località: San Marco  
Indirizzo: Strada comunale San Marco-Licciano, s.n.c. - Fg. 45, n° 490, 3.113 mq. **ULIVETO**

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 6,50**

Valore catastale: € 212,30  
Valore stimato: € 20.234,50 = € 6,50 x mq. 3.113  
Valore stimato arrotondato: € 20.235,00

**VALORE STIMATO IMMOBILE «5» € 20.235,00**  
*(euro ventimiladuecentotrentacinque/00)*

## RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Luigi Saccoccio**, con studio in Itri (LT), Piazza Umberto I° n° 20, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Latina al n° 1461, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

- che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del totale dei cespiti sopradescritti è pari a complessivi:  
**€ 23.813,00 (euro ventitremilaottocentotredici/00)**
- che, all'attualità, il più probabile valore di mercato della quota di proprietà di Fusco Giuseppe ( propr. 1/2 dei cespiti n. 1-2-4) è pari a complessivi:  
**€ 1.600,50 (euro milleseicento/50)**
- che, all'attualità, il più probabile valore di mercato della quota di proprietà di Tanzillo Costruzioni S.R.L. ( propr. 1/2 dei cespiti n. 1-2-4 e propr. 1/1 dei cespiti 3-5) è pari a complessivi:  
**€ 22.212,50 (euro ventiduemiladuecentododici/50)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Itri, 07 novembre 2023

Il tecnico estimatore  
Geom. Luigi Saccoccio

### ALLEGATI:

- A - Estratto di mappa catastale intero compendio
- B - Planimetria sovrapposizione catastale su foto aerea
- C - Fotografie

