

Tribunale Civile di Napoli

VII ^ sezione fallimentare

Procedura: Fallimento n. 148/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Livia DE GENNARO

Curatore: avv. Amedeo MELCHIONDA

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Meoni, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Per incarico proposto dal Curatore Fallimentare, avv. Amedeo MELCHIONDA, autorizzato dal G.D. dott.ssa Livia DE GENNARO con provvedimento del 12 maggio 2025, lo scrivente perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n. 7228, con domicilio professionale in Napoli Via Toledo, 429 e studio in Afragola alla Via Calvanese, 68, veniva nominato tecnico stimatore, nella procedura fallimentare n. 148/2024 della

pendente presso la VII^a sezione fallimentare del Tribunale di Napoli, relativamente al terreno incolto destinato a verde privato e verde di rispetto, posto nel Comune di Casaluce (CE) in località "lemitone" alla Via Lemitone II tratto senza civico, compreso tra la 1^a traversa di Via Lemitone e l'incrocio con via Circumvallazione, costituente un unico lotto, identificato in catasto terreni, al foglio 10, particella n. 653, di proprietà della società fallita ad essa pervenuta per acquisto fattone dalla con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Paola de Dominicis da San Giorgio a Cremano il 2 agosto 2007 rep.

Nei giorni immediatamente successivi al provvedimento di nomina il sottoscritto accettava l'incarico formulato e procedeva alle indagini per l'identificazione dell'immobile oggetto di stima ed al reperimento dei dati e delle notizie necessarie all'espletamento dell'incarico conferito.

In particolare sono stati effettuati i seguenti accertamenti, indispensabili e necessari per redigere una puntuale stima immobiliare che certifichi, in primis, la commerciabilità e la potenzialità di utilizzo dei beni in questione:

- ispezione del terreno con verifica dello stato dei luoghi;
- verifica urbanistica dell'ambito territoriale omogeneo ove è posto il bene;
- verifica e riscontri catastali;
- indagini commerciali.

Descrizione sommaria dei beni

Il fondo rustico in questione, attualmente incolto ed inutilizzato, presenta una vegetazione spontanea tipica dei terreni abbandonati, lo stesso è allocato in una zona di espansione e completamento perlopiù spontanea, posta alla estrema periferia Est del territorio Comunale, a ridosso del confine con il Comune di Frignano ed a confine con il cavalcavia della strada sopraelevata di grande comunicazione SP335, lo stesso costituisce l'ultimo lotto libero dopo che tutti quelli ricadenti nello stesso ambito territoriale omogeneo sono stati interessati dalla costruzione di manufatti abusivi in violazione delle norme urbanistiche previste per la zona verde (*di rispetto e privato*) del vigente PRG di Casaluce, approvato con delibera di Giunta Regionale della Campania n. 4967 del 10 giugno 1987.

Fisicamente il lotto, di forma pressoché trapezoidale e pianeggiante, sviluppato sull'asse ovest - est, presenta il fronte strada (*questo lungo il lato nord - sud*) su Via Lemitone. Il tratto di circa 60 mt ed una profondità media di circa 50 mt.; lo stesso è allocato sul limite est della zona territoriale omogenea a confine con il percorso dismesso della linea ferroviaria denominata _____ ed servito dalla sola Via Lemitone, fatto che lo rende per tre lati vincolato al rispetto di distanze e/o vedute tra fabbricati, sviluppando, nei limiti degli standard urbanistici e della destinazione d'uso, una scarsa potenzialità progettuale.

Il terreno è riportato nel catasto terreni di Casaluce con gli identificativi Foglio 10, particella 653, qualità seminativo arborato, consistenza di mq. 3003.

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che una porzione del terreno attualmente viene utilizzato come pertinenza (*parcheggio, area di manovra, movimentazione e deposito temporaneo di semilavorati in ferro*) di una officina per lavorazioni in ferro realizzata abusivamente sul confinante suolo di proprietà della _____ mentre su di un'altra porzione dell'area sono presenti materiali di risulta provenienti da scavi e/o demolizioni edili, i confini nord ed est sono materializzati con muri di cinta, il confine ovest (*quello con la strada pubblica*) è materializzato con una rete su paletti in ferro mentre il confine sud (*quello con il tracciato della ferrovia*) non né materializzato né visibile.

Caratterizzazione urbanistica

La zona del territorio comunale di cui è parte il lotto in questione, come già anticipato, ricade completamente nella zona Fa del vigente P.R.G., con destinazione d'uso verde di rispetto e verde privato, l'articolo 20 delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico prevede, per l'intero comparto di cui è parte il bene assunto all'attivo fallimentare, il divieto assoluto di edificazione, l'area non è sottoposta ad altri vincoli e/o tutele che possano modificarne anche in parte la destinazione d'uso ad esclusione della previsione urbanista per la realizzazione di uno svincolo di una strada di progetto, da realizzare nell'angolo sud-ovest.

Alla luce di ciò, il terreno oggetto della presente è da considerarsi non edificabile, in quanto non presenta nessuna delle attitudini urbanistiche, necessarie ed indispensabili per consentire la sua trasformazione.

Valutazione

Lo scopo della stima, è quello di determinare il prezzo del bene immobile e la formulazione del suo valore di mercato; pertanto, la presente stima sarà rivolta a determinare il *più probabile prezzo che si potrebbe ottenere collocando il bene, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano, sul mercato immobiliare di riferimento della città di Casaluce, anche in considerazione del particolare momento generale in cui versa il paese e soprattutto alla luce degli effetti negativi causati dal calo generalizzato del mercato immobiliare dei beni non residenziali, nel caso di specie accentuato dalla vicinanza della strada sopraelevata ed ulteriormente aggravato dalla norma urbanistica sfavorevole vigente.*

Determinazione del valore di mercato

Il valore venale del fondo sarà posto pari alla stima del suo valore di mercato.

Per i terreni non edificatori aventi le stesse caratteristiche di non edificabilità, posti nelle zone di periferiche della città di Casaluce, il mercato, seppur con poche transazioni, è ben definito e conosciuto tenuto conto che al momento anche il fenomeno dell'abusivismo edilizio non incide sulla compravendita dei terreni, tanto che per i beni

con caratteristiche omogenee, risulta attendibile fare riferimento ai prezzi di compravendita di cespiti analoghi avvenuti nell'ultimo periodo, nella stessa zona o zone vicine con caratteristiche simili; tenuto conto di ciò, piuttosto che un procedimento di stima analitico, si procederà ad adottare una stima sintetica parametrica, ove la superficie sarà assunta quale parametro di stima.

La superficie è un parametro tecnico che ha il vantaggio di essere facilmente ed indiscutibilmente determinabile e risulta conveniente quando è possibile il confronto con immobili aventi caratteristiche simili in ordine ai vari aspetti che hanno rilevanza di carattere economico, quali una analoga collocazione, raggiungibilità, disponibilità oltre che di fattori determinanti che incidono negativamente sulla loro commerciabilità, etc.. In definitiva, la stima sintetica del bene sarà ottenuta come segue:

$$V_x = \frac{SP}{Sp} p_x \quad \text{con} \quad V_x = \text{valore del bene da stimare e } p_x = \text{parametro del bene da stimare}$$

SP = somma aritmetica dei prezzi dei beni presi come termini di confronto

Sp = somma aritmetica dei parametri dei termini di confronto

Il rapporto SP/Sp rappresenta la media aritmetica ponderata dei prezzi unitari.

Nel nostro caso, avendo scelto come parametro di stima le superfici (*nel caso di specie quella nominale catastale trattandosi di terreno libero non edificabile*), il rapporto SP/Sp assumerà il significato di prezzo medio al mq.

Analisi dei prezzi di mercato

Per i fondi tipologicamente simili a quello oggetto della presente, con il vincolo urbanistico di inedificabilità e con l'assenza totale della possibilità di trasformazioni nel breve periodo, quindi non oggetto di investimenti con progettualità ad ampio raggio, il mercato immobiliare è legato al fabbisogno di investitori locali che abbiano come obiettivo esclusivamente "l'investimento a lungo periodo" legato ad attività collaterali all'agricoltura (*vivai per arboricoltura, orto cittadino ecc.*)

Per questi motivi, il prezzo di mercato va ricercato tra i terreni “agricoli” posti in vendita nella zona in questione. Da indagini di mercato sono stati riscontrati prezzi di compravendita, che in funzione della tipologia geometrica e dello stato fisico, oscillano tra 15,00 ed i 25,00 € al mq di superficie catastale; valori che tengono conto che negli ultimi anni, la congiuntura economica sfavorevole ed il crollo dei prezzi dei terreni non edificatori, hanno fatto registrare una sensibile flessione delle compravendite dei terreni, sia in termini di numero di transazioni che in termini di valore delle stesse.

Tutti fattori di cui si è tenuto conto nel determinare il valore unitario di riferimento e che vengono assorbite dalla stima all’attualità.

Per la determinazione del valore unitario dei beni in questione, il sottoscritto ha esperito indagini di mercato al fine di reperire dati e/o valori per beni omogenei oggetto di recenti compravendite.

Le ricerche di mercato sono risultate difficoltose in quanto la natura del bene (*suolo non edificabile*), l’allocazione (*zona periferica in prossimità di cavalcavia*) ed il numero limitato dei suoli con le stesse caratteristiche di quello in questione, lo rendono quasi unico; ciò nonostante le poche comparazioni dirette fanno intuire che le possibilità di commercializzazione sono scarse.

determinazione del valore di mercato

Accertati i prezzi medi per mq. di superficie utile indicati al capoverso precedente, oscillanti nella forbice indicata, tenuto conto delle dimensioni planimetriche del suolo, delle sue caratteristiche specifiche, delle condizioni urbanistiche e dell’ambito territoriale omogeneo in cui ricadono, si può assumere come prezzo unitario più probabile, il valore medio tra quelli rilevati, per cui nel caso di specie il prezzo unitario dei terreni è pari a 20,00 €/mq..

Tanto considerato, il valore di mercato risulta pari a:

- lotto unico (*terreno foglio 10 particella n. 653*), mq. 3.003,00 x € 20,00 = 60.060,00.

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato del terreno non edificabile, di proprietà della
assunto all'attivo della procedura
fallimentare n. 148/2024, pendente presso la VII sezione del Tribunale di Napoli, posto
nel tenimento del Comune Casaluce in località "lemitone" alla Via Lemitone II tratto
senza civico, nella parte compresa tra la 1^a traversa di Via Lemitone e l'incrocio con via
Circumvallazione, costituente un lotto unico riportato in catasto al foglio 10, particella
n. 653, è pari in cifra tonda ad € 60.000,00 (*euro sessantamila/00*) :

Si precisa, seppur ad esuberanza, che il valore del bene come determinato è da
ritenersi al netto di eventuali imposte ed oneri di legge e che tiene conto di tutti i fattori
intrinseci ed estrinseci che lo caratterizzano, con particolare riferimento allo stato dei
luoghi ed alle condizioni urbanistiche.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente all'incarico conferito,
il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per eventuali
chiarimenti.

Afragola, 11 settembre 2025

Andrea Casillo, perito edile

allegati: - rilievo fotografico;
- atti catastali;
- atti urbanistici;
- specifica onorari professionali.