

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Nocera Inferiore

Il sezione Civile

Fallimento N. 34/2010

“”

G.D. dott. Pasquale Velleca

Curatore dott.ssa Immacolata Maria Ariano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO (Fg.11 p.lla 232).....	4
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	6
3.1 LOTTO UNICO (Fg.11 p.lla 232)	6
4. DESTINAZIONE URBANISTICA	9
5. USI CIVICI	12
6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	13
8. CONCLUSIONI.....	15
9. ALLEGATI.....	15



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima del bene nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

PREMESSA

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. DESTINAZIONE URBANISTICA
5. USI CIVICI
6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
8. CONCLUSIONI
9. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa l'unitarietà del bene afferente al complesso immobiliare staggito, si propone la formulazione del seguente lotto di vendita.

❖ **Lotto UNICO_ Piena proprietà di fondo agricolo in Castel San Giorgio**

/// Fg.11 p.lla 232 ///





2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione del bene è avvenuta sulla base dei titoli di provenienza acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale eseguita dallo scrivente esperto.

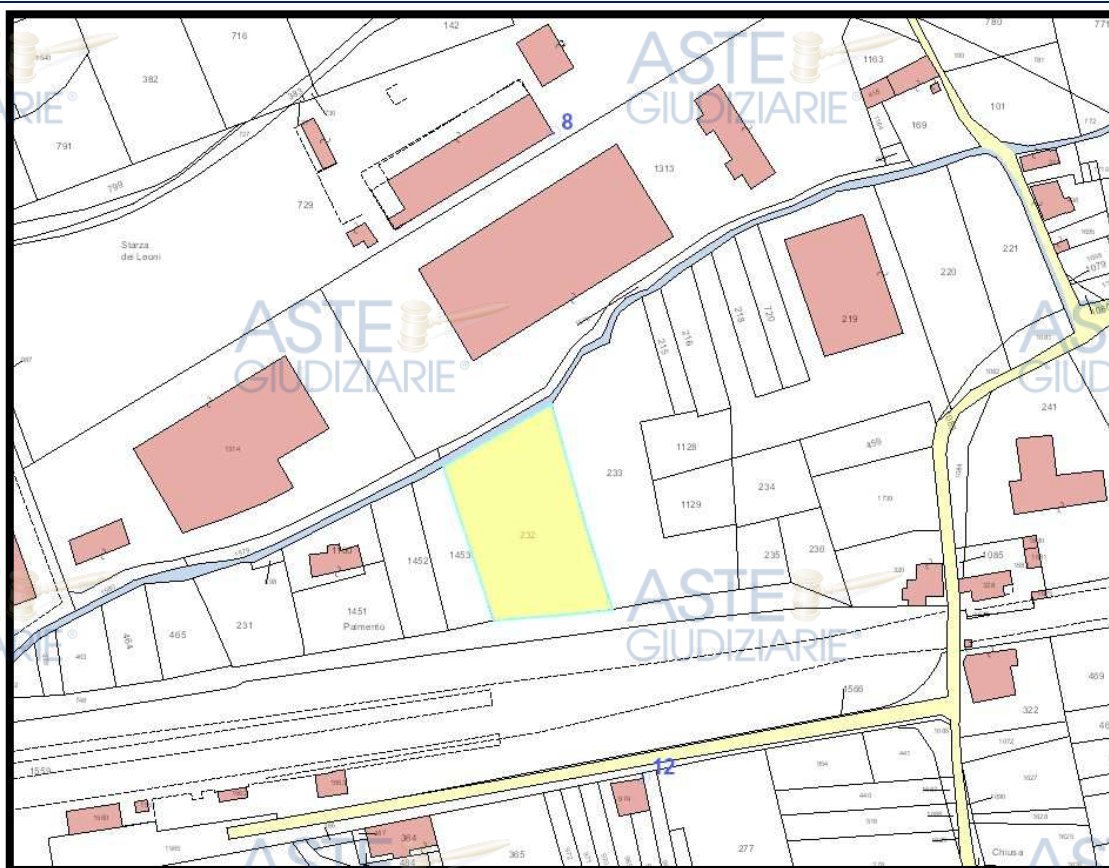
Il diritto di piena proprietà del bene staggito è pervenuto alla società debitrice “**liquidazione**”, C.F. , a mezzo atto di compravendita a rogito notaio Aniello Calabrese, rep. 111552 del 28/03/2001, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 06/04/2001 ai nn.6974 R.P. e 8829 R.G. per acquisto fattone, quale “”, da

A mezzo il detto atto, il venditore trasferiva in favore della società debitrice la piena proprietà del suolo censito al **Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al foglio 11 p.lla 232, di 3.278 mq**, così identificata: *“la consistenza immobiliare in oggetto è sita in Castel San Giorgio, contrada Portellone, ed è precisamente: - zona di terreno della catastale superficie di mq.3.278 (tremiladuecentosettantotto), confinante: a sud con proprietà delle FF.SS.; a nord con canale di irrigazione detto dei mulini; ad est con beni (o aventi causa); ad ovest con beni (o aventi causa). La descritta consistenza immobiliare si intende trasferita ai seguenti patti e condizioni: a) a corpo e non a misura; b) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, servitù e comunioni, come risultanti dallo stato dei luoghi, possesso, titoli ed atti di provenienza ai quali espressamente si rinvia. Inoltre, la parte venditrice, e la parte acquirente ne prende atto, dichiara quanto segue: b1) l'accesso alla zona di terreno in oggetto viene attualmente praticato – come è sempre stato - attraverso una stradina interpoderale in terra battuta larga circa ml.2,50 (due virgola cinquanta) che, partendo dalla via Casale, costeggia la strada ferrata ubicata a confine sud della zona di terreno stesso; b2) lungo tutto il lato sud-est del fondo in contratto esiste insediamento della N.A.T.O.”.*

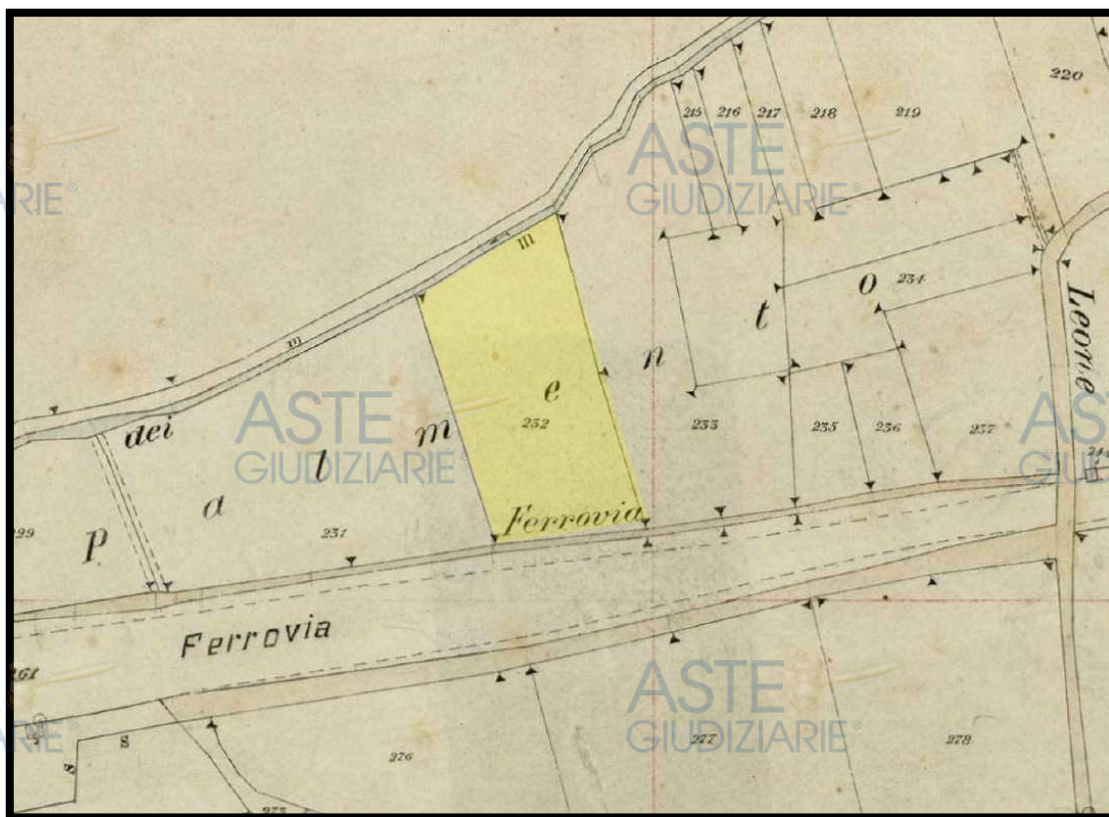
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO UNICO (Fg.11 p.lla 232)

Comune	C259 - CASTEL SAN GIORGIO (SA)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	11	Particella	232
Natura	T – TERRENI	Consistenza	32 are 78 centiare R.D. € 62,64 R.A. € 28,78





Stralcio estratto di mappa foglio 11 – fonte Geoportale Provincia di Salerno



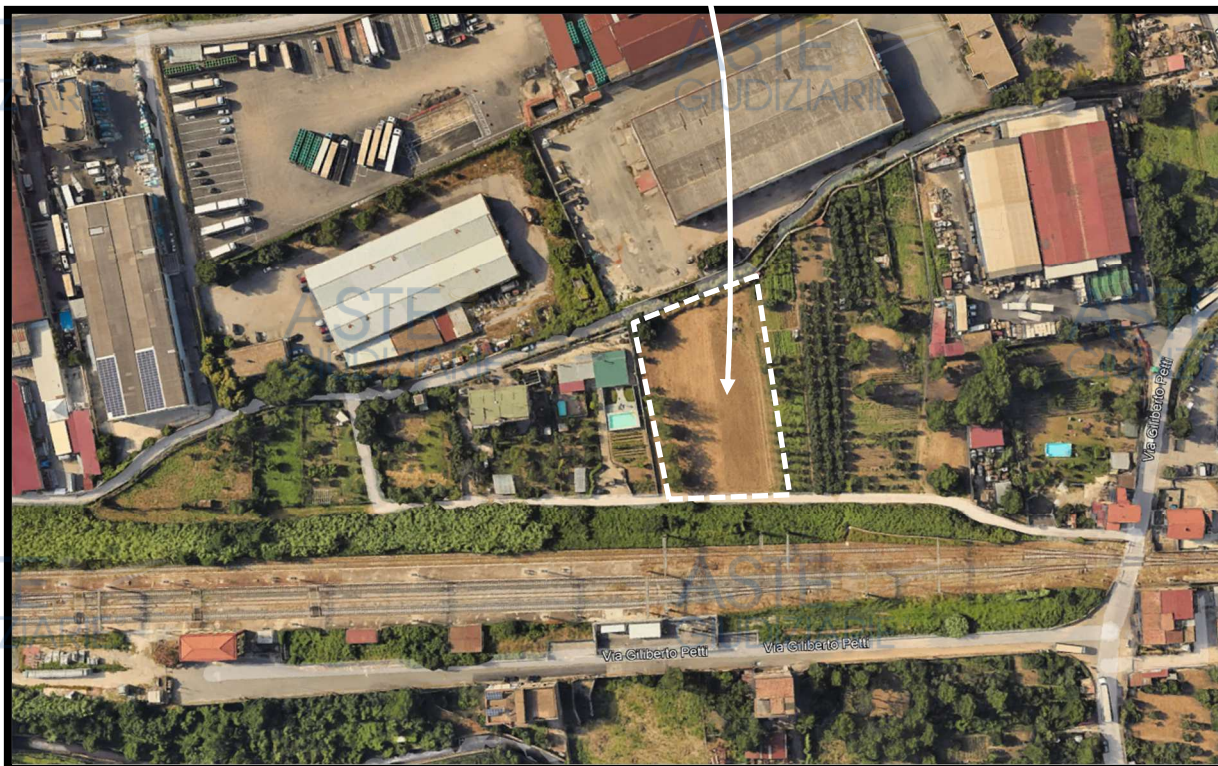
Stralcio mappa catastale d'impianto



3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

3.1 LOTTO UNICO (Fg.11 p.lla 232)

Il fondo oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Castel San Giorgio (SA), in prossimità dello svincolo autostradale della A30 – Caserta/Salerno, in ambito periurbano, in posizione di margine rispetto alla zona a destinazione produttiva prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.



Inquadramento satellitare – fonte Google Earth





L'area si colloca in un contesto di transizione tra ambito agricolo e ambito infrastrutturale, risultando delimitata inferiormente dalla linea ferroviaria, che costituisce un elemento fisico di separazione e di discontinuità territoriale.

La localizzazione è caratterizzata dalla prossimità a infrastrutture di mobilità, che incidono sull'assetto complessivo dell'area e sulla sua fruibilità agricola, senza tuttavia conferirle caratteristiche di integrazione funzionale con il tessuto produttivo limitrofo.

Il terreno, la cui estensione catastale è pari a 3.278 mq, si presenta sostanzialmente pianeggiante e di forma regolare ed è accessibile unicamente dalla stradina interpodereale posta sul versante Sud, la quale, dipartendosi da via Giliberto Petti, poco prima dell'attraversamento ferroviario, costeggia la linea ferrata sino a giungere in prossimità del fondo oggetto di stima, il quale confina a Nord con corso d'acqua (Canale dei Mulini), ad Est con proprietà aliena (mappale n.233), a sud con la menzionata strada interpodereale, contraddistinta dalla particella n.748, di proprietà comunale, ad Ovest con proprietà aliena (mappale n.1453).

Al momento del sopralluogo condotto, l'area non risultava interessata da coltivazioni agricole in atto; si è rilevata la presenza di vegetazione erbacea spontanea, a fioritura stagionale, senza evidenza di pratiche colturali in corso né di impianti agricoli organizzati. Lungo il confine Ovest e in prossimità dello spigolo Nord-Ovest sono presenti alcune alberature isolate, prive di disposizione regolare e non riconducibili a un impianto produttivo strutturato.

Nel complesso, lo stato del fondo è riconducibile a un utilizzo agricolo ordinario, non intensivo, con caratteristiche che ne limitano l'attrattività e la fruibilità dal punto di vista produttivo.



Vista da Ovest



Confine Ovest



Vista da Sud-Est



Confine Est (non materializzato)





ASTE
GIUDIZIARIE®



Confine Nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da Nord-Est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da Nord

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da Nord-Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

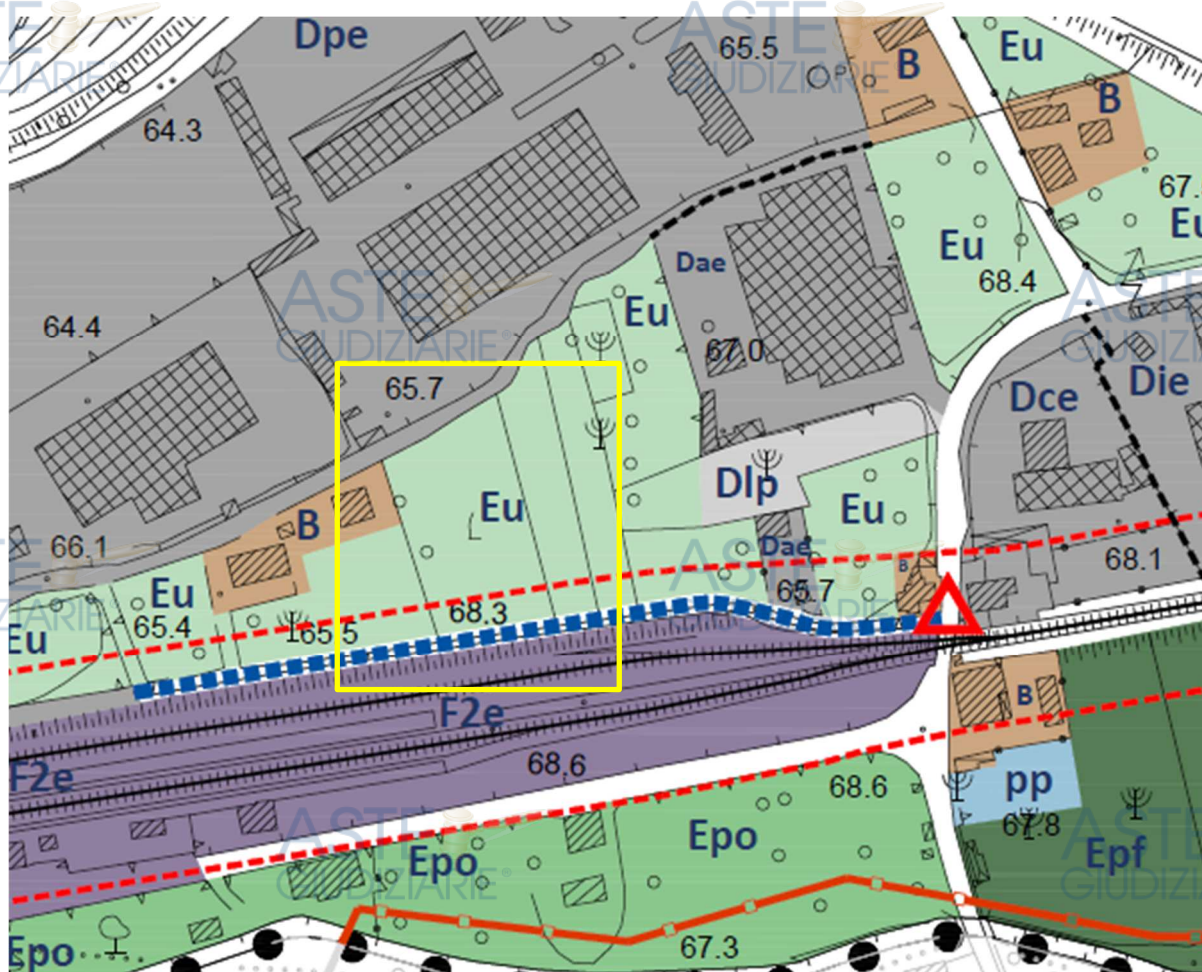




4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica prot.7499 del 16/03/2026, nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di C.C. n.8 del 20/05/2020, pubblicato sul B.U.R.C. n.119 del 01/06/2020, la p.lla di terreno di cui al presente lotto

- ricade in zona omogenea Eu-AREE A CARATTERE AGRICOLO – in ambito urbano;
- ricade per la maggior parte in area sottoposta a VINCOLO AMBIENTALE ai sensi della L.431/1985;
- ricade in area a VULNERABILITÀ IDRAULICA MASSIMA, PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA P2, RISCHIO IDRAULICO ELEVATO R3;
- parte ricade anche in zona SISTEMA DELLE PROTEZIONI - SdP - FASCE di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti – tracciato ferroviario e relativa fascia di rispetto di 30 m per lato (DPR 753/1980).



Stralcio PUC

Art. 60 - Zto E - Zto Eu - in ambito urbano

1. Si intendono "in ambito urbano" le aree agricole o prevalentemente agricole incluse negli aggregati urbani, ossia quelle parti di territorio che costituiscono le unità morfologiche caratterizzate, nell'insieme, da sussistente prevalenza della utilizzazione dei suoli a scopo colturali, rispetto ai suoli prevalentemente urbanizzati ed edificati nella quale sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a. Funzioni commerciali: Com.8
 - b. Funzioni terziarie: Ter.6
 - c. Funzioni turistiche: Tur.3; Tur.4
 - d. Funzioni agricole: Agr.1; Agr.2; Agr.3; Agr.4
2. Sono vietate nuove costruzioni con esclusiva funzione residenziale.
3. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto legate alla





conduzione del fondo, essendo sempre ammessa la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr n.41/1984 e s.m.i.

4. Per gli edifici ad uso abitativo rurale, le trasformazioni fisiche di ampliamento sono ammissibili, esclusivamente nella misura del 20% della Sul esistente, e comunque nel limite massimo di 25 mq, nei casi in cui il fine sia quello dell'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Puc, senza che ciò comporti la realizzazione di Uia aggiuntive.
5. Gli interventi di nuova costruzione sono regolati dai seguenti indicatori edilizi e urbanistici:

Sigla	Descrizione	U.M.	Valore
Lm	Lotto minimo di intervento	mq	5.000
H	Altezza massima dell'edificio	m	7,50
Df	Distanza minima dai fabbricati	m	12,00
Dfr	Distanza minima dai fabbricati in rapporto all'altezza degli edifici frontisti	m	(He+Hp)/2
Dc	Distanza minima dal confine	m	6,00
Dcr	Distanza minima dal confine in rapporto all'altezza dell'edificio di progetto	m	Hp/2
Ds	Distanza minima dalla strada	m	10,00
Ift_r	Indice di fabbricabilità territoriale residenziale	mc/mq	0,03

6. L'intera quota di Sul_nr dovrà essere destinata a pertinenza agricola secondo le indicazioni del Piano di sviluppo aziendale. La quota residua di Sul potrà essere utilizzata a fini abitativi dal conduttore agricolo a titolo principale.
7. Salvo quanto meglio specificato, sono ammissibili:
 - a. Sugli edifici preesistenti, gli interventi di recupero, ovvero di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo, ai sensi del Ruec;
 - b. La realizzazione di infrastrutture pubbliche indispensabili o di attrezzature pubbliche, di interesse generale e private, ricreative e per il tempo libero che non comportino nuova edificazione, salva la realizzazione di manufatti di servizio a tali attrezzature anche a carattere privato, perché strettamente funzionali ad esse;
 - c. L'adeguamento delle attività agricole compatibili con gli equilibri ambientali e la riqualificazione dei nuclei insediativi preesistenti;
 - d. La realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola, quali strade interpoderali in stabilizzato, muri di sostegno, rampe di raccordo;
 - e. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione degli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, di impianti a rete per le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere completamente interrati;
 - f. La manutenzione delle strade esistenti;
 - g. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di sentieri pedonali, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti;
 - h. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, e simili;
 - i. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
 - j. La manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di impianti per la pratica sportiva, con possibilità di coprirli con strutture rimovibili e senza ulteriori impermeabilizzazioni del suolo, quali pertinenze di edifici esistenti o edificabili, al servizio dei residenti e degli utenti dei medesimi edifici, e fermo restando che le strutture di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, e simili siano realizzate all'interno degli stessi edifici.
8. Per favorire in massimo grado la conduzione e lo sviluppo degli orti urbani è ammessa la realizzazione di manufatti a titolo precario, destinati esclusivamente a pertinenza agricola, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. Detti manufatti non potranno essere realizzati in mancanza dell'approvazione da parte del Cc di un apposito regolamento che definisce tipologicamente gli interventi ammessi;
 - b. il regolamento dovrà contenere le seguenti prescrizioni minime:
 Lm = 1.000 mq; Sul ≤ 16 mq per lotti aventi una superficie ≤ 2000 mq; Sul ≤ 25 mq per i lotti aventi una superficie maggiore di 2000 mq; altezza massima di 3,20 m; per la loro realizzazione non potranno essere impiegati cemento armato e murature; non potranno avere piani interrati, seminterrati e sottotetti; eventuali tettoie esterne potranno avere una superficie al massimo pari alla Sul; la pavimentazione circostante e le piste di accesso della viabilità





pubblica dovranno conservare la stessa permeabilità del campo aperto; è escluso l'impiego di pavimentazioni in calcestruzzo, in conglomerato bituminoso e con masselli autobloccanti.

9. Non sono consentite, nelle "Zto E - Zto Eu - in ambito urbano", tutte le attività agricole non compatibili con l'urbanizzazione esistente ed, in particolare, gli allevamenti di bovini, ovini, suini, equini, ecc., nonché la presenza di animali in un numero elevato tale da costituire comunque una forma di allevamento che possa disturbare la quiete pubblica e privata, determinare odori e rumori non accettabili ed incidere, quindi, sul decoro e sull'igiene urbana nonché interferire, in particolare, sul valore storico, artistico ed architettonico del patrimonio edilizio circostante.

Art. 113 - SdP - Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono previste le limitazioni di cui ai seguenti commi.
2. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. All'interno dei centri abitati è ammesso costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella indicata al comma 1, purché nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.
4. È vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, a una distanza minore di 6,00 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze di cui al presente comma possono essere diminuite di 1,00 m per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 m.
5. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4,00 m non possono essere piantati a una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.
6. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le distanze di cui ai precedenti commi 4 e 5 del presente articolo debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
7. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato a una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato; tale distanza non può mai essere inferiore a 3,00 m anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.
8. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
9. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
10. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato a una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; tale distanza non deve essere comunque minore di 6,00 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
11. Nel caso di deposito di materiali combustibili, la distanza è di 20 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia.
12. Nelle superfici costituenti il sedime del sistema ferroviario, sono ammissibili la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione, dei fasci di binari ferroviari, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.





5. USI CIVICI

Come rilevansi dall'attestazione (nota prot.99867 del 06/02/2026 pervenuta allo scrivente in pari data, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, il bene in esame non risulta sottoposto ad alcun gravame.

6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 23/01/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

* Ispezione T66452 del 23/01/2026

ISCRIZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 7673 Registro Generale 48762 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 2107/2008 del 20/11/2008 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO (SA) – U.N. 3 – Immobile n.1

Rif. Catastale: Fg.11 p.lla 232– diritto di proprietà quota 1/1

A Favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F.: 00884060526

Contro

Per la somma complessiva di € 700.000,00 di cui € 585.418,33 per sorta capitale

ISCRIZIONE del 02/10/2009 - Registro Particolare 5291 Registro Generale 45024 - Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A Repertorio 148/100 del 01/10/2009 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 602 DEL 29/09/1973.

Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO (SA)

Rif. Catastale: Fg.11 p.lla 232– diritto di proprietà quota 1/1

A Favore di EQUITALIA POLIS S.P.A., C.F.: 07843060638

Contro

Per la somma complessiva di € 2.227.204,20 di cui € 1.113.602,10 di sorta capitale

TRASCRIZIONE del 29/09/2010 - Registro Particolare 27461 Registro Generale 39168 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3244/2010 del 23/08/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO (SA) – U.N. 2 – Immobile n.1

Rif. Catastale: Fg.11 p.lla 232– diritto di proprietà quota 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., C.F.: 00884060526

Contro

TRASCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 2763 Registro Generale 3563 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 34/2010 del 22/10/2010 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO (SA)

Rif. Catastale: Fg.11 p.lla 232– diritto di proprietà quota 1/1

ISCRIZIONE del 16/04/2021 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 15056 - Pubblico ufficiale CALABRESE ANIELLO Repertorio 112110 del 02/05/2001 -IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in CASTEL SAN GIORGIO (SA)

Rif. Catastale: Fg.11 p.lla 232– diritto di proprietà quota 1/1

A Favore di PENELOPE SPV S.R.L., C.F.: 04934510266

Contro

Per la somma complessiva di € 218.750,00 di cui € 125.000,00 di sorta capitale





7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

La determinazione del valore del fondo oggetto di stima è stata effettuata mediante metodo comparativo di mercato, applicato nella forma dell'analisi degli *asking prices*, in considerazione delle caratteristiche del bene e del contesto di riferimento.

In particolare, per i terreni agricoli ubicati in ambito periurbano e caratterizzati da ridotta appetibilità di mercato, non risultano disponibili dati ufficiali e attendibili relativi a compravendite concluse (prezzi effettivi), né presso il portale dell'Agenzia delle Entrate – OMI, né attraverso altre fonti pubbliche strutturate. Tale circostanza è coerente con la limitata liquidità del mercato agricolo locale e con la scarsa frequenza delle transazioni.

In assenza di dati di mercato diretti, le *International Valuation Standards* (IVS) e le Linee Guida UNI per la valutazione immobiliare ammettono il ricorso agli *asking prices*, intesi come prezzi richiesti nelle offerte di vendita.

L'analisi di mercato è stata condotta mediante ricognizione delle offerte di vendita di terreni agricoli con caratteristiche il più possibile comparabili per:

- destinazione urbanistica;
- contesto territoriale;
- superficie;
- localizzazione comunale o sovracomunale prossima.

Sono stati individuati n.8 annunci di terreni agricoli con superfici comprese tra circa 600 mq e 4.200 mq, localizzati nel Comune di Castel San Giorgio e nei territori immediatamente limitrofi.

Gli annunci rintracciati sono stati georeferenziati e analizzati in relazione alla loro effettiva comparabilità con il fondo in esame.



Mappa comparabili





Tabella Comparabili

Superficie (mq)	Prezzo (€)	€/mq
4.200	99.000	23,6
600	11.000	18,3
1.300	49.000	37,7
1.200	28.000	23,3
1.100	19.000	17,3
850	12.000	14,1
1.124	21.000	18,7
877	22.000	25,1

Il campione iniziale è stato, dunque, sottoposto a verifica critica, al fine di individuare i valori effettivamente comparabili con il fondo oggetto di stima.

Sono stati esclusi:

- i valori unitari manifestamente anomali o riconducibili a sub-mercati differenti (€/mq pari a 37,7);
- i terreni caratterizzati da dimensioni e condizioni di accessibilità tali da collocarli in un mercato diverso (€/mq pari a 23,6 su superficie di 4.200 mq);
- i valori elevati riferiti a lotti di piccola dimensione e con migliori caratteristiche localizzative, non rappresentativi del contesto del fondo in esame.

Il campione ritenuto significativo risulta, pertanto, composto dai seguenti valori unitari: 14,1 – 17,3 – 18,3 – 18,7 €/mq.

Al fine di ridurre l'influenza degli *outlier* e delle asimmetrie tipiche degli *asking prices*, è stato adottato come indicatore di riferimento la mediana del campione selezionato.

La mediana è pari alla media dei due valori centrali e rappresenta il livello unitario medio di mercato dei terreni agricoli comparabili, caratterizzati da condizioni generalmente migliori rispetto al fondo oggetto di stima.

$$Mediana = \frac{17,3 + 18,3}{2} = 17,80 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario centrale così determinato è stato corretto al fine di tener conto delle specifiche caratteristiche penalizzanti del fondo oggetto di stima, tra cui:

- accesso limitato tramite stradina secondaria in adiacenza alla linea ferroviaria;
- delimitazione parziale dei confini;
- assenza di coltivazioni agricole in atto, al momento del sopralluogo;
- collocazione in fascia infrastrutturale, a ridosso dell'area produttiva e delimitata, inferiormente, dalla linea ferroviaria;
- dimensione del lotto superiore a quella media dei comparabili selezionati.

Tali elementi giustificano una riduzione prudenziale del valore unitario centrale, stimabile in una misura compresa tra il 30% e il 50%.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore unitario del terreno oggetto di stima viene assunto pari a 10,00 €/mq, compreso nel range prudenziale determinato e ritenuto rappresentativo delle effettive condizioni di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo.

Il valore unitario determinato mediante analisi degli *asking prices* risulta coerente con le quotazioni dei Valori Agricoli Medi (VAM - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.1 del 14/01/2025 n.6 del 27/01/2025) relative alla qualità culturale mista "seminativo irriguo", pari a 13,50





€/mq, e “seminativo arborato”, pari a 5,90 €/mq, assunte non come base di calcolo ma esclusivamente quale parametro di verifica della congruità del risultato estimativo ottenuto.

Il valore di mercato del fondo, determinato applicando un valore unitario di 10,00 €/mq alla superficie catastale di 3.278 mq, risulta pari a 32.780 €.

Al valore di mercato innanzi calcolato va applicata una decurtazione del 10%, in linea con la prassi estimativa, al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti ai sensi dell'art.2922 c.c.

In conclusione, il valore di liquidazione del fondo, da intendersi quale valore orientativo di realizzo nell'ambito della procedura fallimentare, risulta pari a:

$$32.780 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{29.500,00 \text{ €}}$$
 in cifra tonda

8.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di liquidazione del cespite staggito sia pari a euro 29.500,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, aprile 2026

Il tecnico

ing. Adriano Ardia

9.ALLEGATI

1. Attestazione USI CIVICI
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Versione per la privacy

