

Angri, lì 18.03.2026

- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -
- SEZIONE FALLIMENTARE -

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Fallimento N°45/2021

“...OMISSIS...”

Curatore Fallimentare: *dott. Giancarlo Rubino.*

LO STIMATORE
Geometra D'ANDRIA Giovanni

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

FALLIMENTO "...OMISSIS..."

- R.F. N°45/2021 -

Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Angri (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), produce relazione che segue.

PREMESSA

Per impulso del Curatore Fallimentare dott. Giancarlo Rubino, e facendo seguito alla precedente Relazione di Stima del 13.06.2023, il presente elaborato peritale si riferisce alla valutazione dell'appezzamento di terreno sito in Alessandria alla Via della Cerca a seguito del suo frazionamento in due lotti distinti.

Come è noto, il compendio immobiliare della società fallita è costituito, tra l'altro, anche da un appezzamento di terreno sito in Alessandria alla Via della Cerca, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio 27 Particella n.274**, "...OMISSIS...".

Per inciso, nel richiamare quanto già riportato nella precedente Relazione di Stima del 13.06.2023, precisamente alla pagina n.5 e alla pagina n.7, ...OMISSIS....

Ciò posto, al fine di procedere con l'alienazione della maggior parte del fondo che risulta libero e nella disponibilità della curatela fallimentare, giusta autorizzazione da parte del Giudice Delegato del 19.05.2025, è stato eseguito il frazionamento catastale di quest'ultima particella n.274, approvato dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria – Territorio in data 08.10.2025 con prot. n.116506 (*Veda Allegato*).

Il suddetto frazionamento ha generato la **particella ...OMISSIS...**, e la **particella n.317**, di are 97.50, che individua la restante superficie libera del lotto.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Fatta questa doverosa premessa, il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, è possibile avvalersi della documentazione tecnica prodotta che, allegata alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale.

Gli immobili di pertinenza della procedura fallimentare N°45/2021 – “...OMISSIS...”, sono costituiti da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Alessandria (SA) alla Via della Cerca, individuato presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIIa ...OMISSIS...**;
- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIIa 317 (ex part. 274/b)**, seminativo, classe 2, are 97.50, R.D. €98,19 – R.A. €80,57;
- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIIa 275**, seminativo, classe 2, are 01.10, R.D. €1,11 – R.A. €0,91.

Si procede, qui di seguito, con la descrizione analitica dei beni sopra individuati sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Nel complesso, trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Alessandria alla Via della Cerca, zona periferica posta a Nord del territorio comunale; presenta forma trapezoidale e si sviluppa in direzione Est-Ovest, costeggiando lungo tutto il lato Nord la suddetta Via della Cerca, dalla quale ha accesso diretto, sino all’intersezione con la SP494.

Ha una superficie catastale complessiva pari a circa 13.630 mq., costituita in larga parte dalla superficie della ex particella n.274, dal cui frazionamento sono scaturite le particelle n.316 e ...OMISSIS..., mentre la particella 275 di 110 mq. rappresenta una piccola fascia ubicata lungo il confine lato Est.

Nell’ambito dei sopralluoghi eseguiti, è stato possibile constatare che l’appezzamento di terreno, ed in particolare la ex particella n.274, risulta divisa in due parti:

- la prima parte posta più ad Est, attualmente individuata nel Catasto Terreni al **Foglio 27 Part.IIIa 317 e Part.IIIa 275**, risulta incolta, priva di recinzione ed infestata da erbacce ed arbusti spontanei;
- la seconda parte ubicata più ad Ovest, attualmente individuata nel Catasto Terreni al **Foglio 27 Part.IIIa ...OMISSIS...**

...OMISSIS...

PROVENIENZA E LEGITTIMITA’

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti alla società fallita (già “...OMISSIS...”) in virtù di atto di conferimento in società per Notaio ...OMISSIS... di Roma rogato in data 21.11.2018, repertorio n.1317/895, trascritto a Pavia il 05.12.2018 ai nn. 21026/13407 e ad Alessandria il 05.12.2018 ai nn.8865/6088.

Con il suddetto atto pubblico si stipulava l'aumento del capitale sociale della società "...OMISSIS..." mediante il conferimento da parte della società "...OMISSIS..." dei beni immobili costituiti dai fabbricati e i terreni descritti nel paragrafo precedente.

Detti beni erano pervenuti a sua volta alla società "...OMISSIS...", rispettivamente in virtù di:

- a) Atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... di Sona (VR) rogato in data 09.11.2018, rep. 41611 – racc. 32593, registrato a Verona l'09.11.2018 al n.23507 e trascritto a Pavia il 12.11.2018 ai nn.19342/12342;
- b) Atto di compravendita per Notaio ...OMISSIS... di Piacenza rogato in data 19.10.2018, rep. 3370 – racc. 2192, registrato a Piacenza il 06.11.2018 al n.10382 e trascritto ad Alessandria il 06.11.2018 ai nn.7901/5365.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha prodotto opportuna istanza di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Alessandria laddove ha prodotto istanza anche per il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica.

Orbene, l'intero appezzamento di terreno sopra descritto, come si enuclea dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessandria in data 02.11.2022 – n.86713, ricade in **"Aree destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A."** del vigente P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale N°36-29308 del 07.02.2000 e ss.mm.ii..
...OMISSIS...

CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione, invece, consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per la valutazione dell'appezzamento di terreno *de-quo*, dopo aver raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini di mercato al fine di acquisire gli opportuni parametri di stima per una corretta valutazione dell'area.

Per inciso, sarà utilizzato il criterio di stima comparativo applicando i valori scaturiti da indagini di mercato nonché i parametri desunti dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nella fattispecie, trattandosi di un'area confinante con immobili aventi destinazione industriale, sarà considerata quale area pertinenziale ovvero pari a 10% del valore di un opificio e/o capannoni.

Pertanto, dalla consultazione di queste ultime tabelle dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il valore di mercato di capannoni siti in zona suburbana del Comune di Alessandria va da un minimo di **€.190,00/mq.** ad un massimo di **€.255,00/mq.**

Ciò posto, considerando la media aritmetica tra i valori su esposti pari ad **€.222,50/mq.**, si avrà che il parametro di stima da utilizzare è pari ad **€. 22,25** al metro quadro.

Le indagini di mercato, invece, esperite presso agenzie immobiliari operanti in zona nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet dedicati laddove è stato possibile apprendere il prezzo di vendita di beni analoghi, hanno evidenziato che il valore medio di terreni simili siti nel Comune di Alessandria è pari a circa **€. 30,00** al metro quadro.

VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima dei beni di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto secondo i criteri di stima sopra descritti precisando, altresì, che saranno suddivisi in due lotti e precisamente: **Lotto N°1** costituito dalla *particella ...OMISSIS...*; **Lotto N°2** costituito dalle *particelle n.317 e n.275*, vale a dire la restante parte libera del lotto.

- 1) Appezzamento di terreno sito in Alessandria alla Via della Cerca, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio 27, Particella ...OMISSIS...**
...OMISSIS...

2) Appezamento di terreno sito in Alessandria alla Via della Cerca, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio 27, Particella n.317 e Particella n.275:**

Superficie Catastale = 9.860,00 mq.

Valutazione valori O.M.I.

Parametro di stima: €/mq. 22,25

Superficie = 9.860,00 mq.

Valore: mq. 9.860,00 x €/mq. 22,25 = **€. 219.385,00**

Valutazione indagini di mercato

Parametro di stima: €/mq. 30,00

Superficie = 9.860,00 mq.

Valore: mq. 9.860,00 x €/mq. 30,00 = **€. 295.800,00**

Valore Medio: (€. 219.385,00 + €. 295.800,00) / 2 = **€. 257.592,50 (Euro Duecentocinquantasettemilacinquecentonovantadue/50).**

In virtù di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi **...OMISSIS....**

CALCOLO IMU

Sulla scorta dei valori sopra determinati, è possibile calcolare l'importo presunto da versare al Comune di Alessandria quale IMU (Imposta Municipale Unica), in soluzione unica annuale oppure in due rate semestrali.

Per inciso, il Comune di Alessandria, con Delibera del Consiglio Comunale N°167 del 27.11.2025 ha approvato le aliquote relative all'anno 2026, che pure si allegano, stabilendo per i terreni l'aliquota pari a 1,06%.

La base imponibile da applicare per il calcolo dell'imposta, trattandosi di un terreno incolto e/o area edificabile, è pari al suo valore di mercato.

Ciò posto, come si evince dal prospetto allegato alla presente, determinato attraverso la simulazione di calcolo operata attraverso il sito del Comune di Alessandria, si avrà:

1) Foglio 27 Part.lla ...OMISSIS...

IMU = ...OMISSIS...

2) Foglio 27 Part.IIa n.317 e Part.IIa n.275 : Valore = €. 257.592,50

IMU = €. 2.703,48 annui, pari ad €. 227,54 mensili

TOTALE IMU = ...OMISSIS....

Si ritiene opportuno evidenziare che il suddetto importo, ancorché determinato sulla scorta di elementi oggettivi e aliquote acquisite presso il sito ufficiale del Comune di Alessandria, ha carattere puramente indicativo sicché può essere soggetto a variazione a seguito di revisione e/o determinazione da parte del competente Ufficio Tributi del Comune di Alessandria.

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga.

I beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare “...OMISSIS...” – R.F. N°45/2021 sono costituiti da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Alessandria alla Via della Cerca.

I suddetti immobili risultano individuati presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

LOTTO N°1:

- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa ...OMISSIS...;**

LOTTO N°2:

- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 317 (ex part. 274/b)**, seminativo, classe 2, are 97.50, R.D. €.98,19 – R.A. €.80,57;

- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 275**, seminativo, classe 2, are 01.10, R.D. €.1,11 – R.A. €.0,91.

Dai calcoli analitici eseguiti in narrativa si enuclea che l’attuale valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di stima è pari a complessivi ...OMISSIS..., scaturiti dalla somma dei seguenti valori:

1) LOTTO N°1 = ...OMISSIS...

2) LOTTO N°2 = €.257.592,50 (Euro Duecentocinquantasettemilacinquecentonovantadue/50)

...OMISSIS...

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Lo Stimatore

Geom. D'ANDRIA Giovanni