

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N.R. 50/2020

R.L. – C.F.: 02059100657

GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO

CURATORI: PROF. AVV. BRUNO MEOLI
DOTT.SSA ALESSANDRA FORLANI

**RELAZIONE DI STIMA DEL TERRENO IDENTIFICATO AL
FOGLIO 17 PARTICELLE 893 E 894 SITO NEL COMUNE DI
MERCATO SAN SEVERINO (SA) - LOTTO 12**

Nocera Inferiore, 15/10/2024

Il Professionista Incaricato

Ing. Marco Annunziata

Ing. Marco Annunziata – c.f.: NNN MRC 82C11 G230N
Piazza del Corso, 5 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - Tel.: 3886927732
PEC: marco.annunziata@ordingsa.it

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Annunziata, nato a Pagani il 11/03/1982, codice fiscale: NNNMRC82C11G230N, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno n.281 e con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Piazza del Corso, n.5, nominato dai Curatori, dott. Giovanni D'Antonio, prof. avv. Bruno Meoli, veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dott.ssa Bianca Manuela Longo, giusta nomina del 20/01/2021, quale stimatore al fine di provvedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita s.r.l. in liquidazione, codice fiscale: 02059100657. (Cfr. Allegato n.1)

Successivamente, vista la complessità dell'incarico e le criticità già indicate nella richiesta di nomina ricevuta, il sottoscritto chiedeva di autorizzare la nomina di un coadiutore nella persona dell'ing. Attilio Lanzetta (c.f.: LNZZTL80A11F912H) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Salerno.

Si precisa che sono stati prese in esame e studiati tutti i documenti presenti nel fascicolo fallimentare tra cui le perizie di stima dei tecnici nominati nella fase prefallimentare.

2) ACCERTAMENTI E VERIFICHE

La presente relazione prende in esame un terreno identificato catastalmente al foglio 17 dalle particelle 893 e 894 site nel Comune di Mercato San Severino (SA), Parco Santina Campana. A seguito di un ulteriori verifiche e osservazioni, si è potuto giungere al valore di mercato rispondente allo stato dei luoghi.

Per meglio identificare il contesto urbanistico in cui insistono i beni oggetto della presente, si riportano, a seguire, delle rappresentazioni su ortofoto satellitari confrontate con mappe catastali.



Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione degli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Mercato San Severino (SA), Parco Santina Campana.

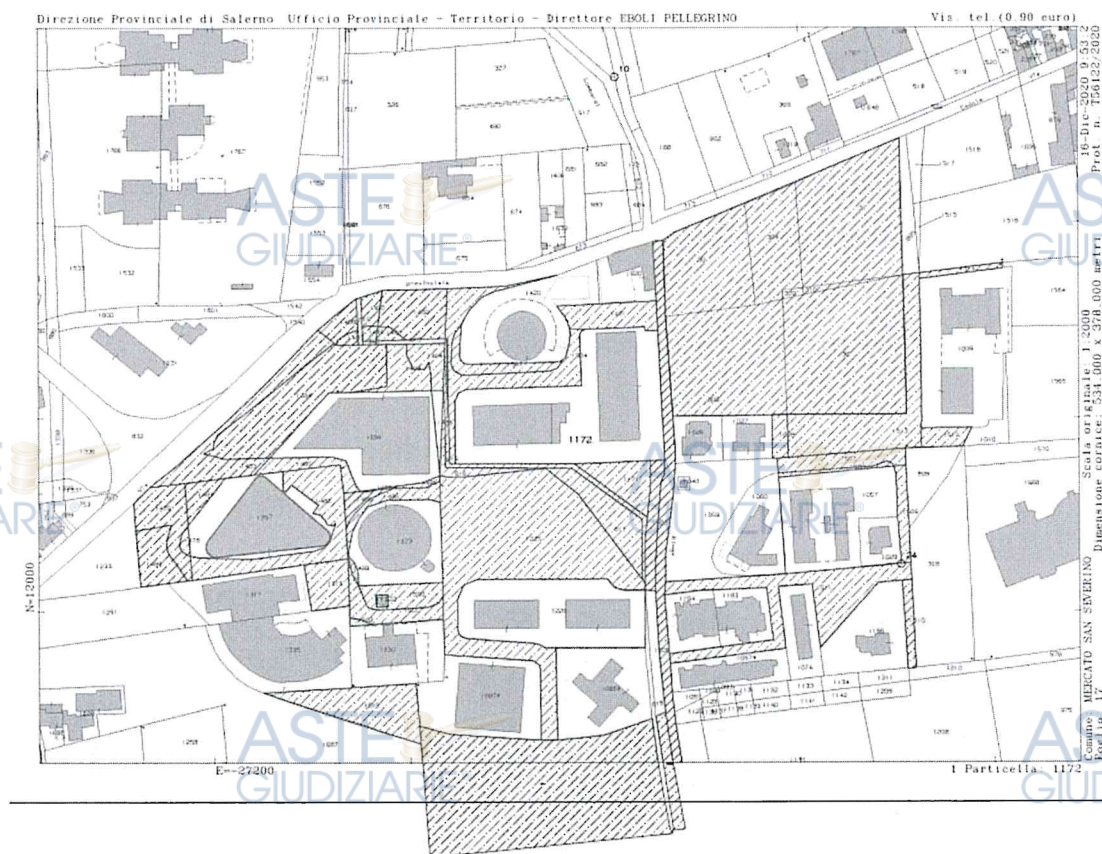


Fig. 2: fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione delle particelle catastali nel contesto territoriale su cui insistono i beni oggetto di stima.

3) BENE IMMOBILE TERRENO

Foglio 17 p.lle 893 e 894

Da una analisi dettagliata dei terreni, in ditta “ ” e siti nel Comune di Mercato San Severino (SA), si configura uno scenario fortemente complesso in ragione della natura di primo impianto catastale delle superfici di natura agricola e le trasformazioni avvenute nel tempo che hanno mutato le aree in oggetto, facendo perdere le caratteristiche agricole in luogo di destinazioni “urbane” come strade, area di parcheggio, e spazi attrezzati per uso pubblico. Le particelle identificate al foglio 17 mappale 893 e 894, invece, risultano aver conservato la propria natura “agricola” rispettivamente di seminativo irriguo arborato e bosco ceduo e per cui le stesse risulterebbero conformi alla destinazione d’uso attuale e all’inquadramento urbanistico di area fabbricabile.

Esse sono identificate presso il catasto terreni del Comune di Mercato San Severino (SA) al foglio 17, p.lle 893 e 894 con una Superficie rispettivamente di 7191 mq e 340 mq.



Fig. : fonte Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate con indicazione delle particelle catastale n. 893 e 894 (terreni) al foglio 17.

Piena ed esclusiva proprietà dei terreni, siti in Mercato San Severino (SA) e riportati in Catasto Terreni al fg. 17, p.lle 893 e 894, particelle con qualità rispettivamente di SEM IRR ARB di classe 1 e BOSCO CEDUO di classe 2, risulta in ditta Alfa Ville S.r.l. con sede in Roccapiemonte c.f.: 02059100657.

Tali particelle sono state costituite da un FRAZIONAMENTO del 23/01/1989 in atti dal 26/05/1998 (n. 29.1/1989) (ATTO PUBBLICO) del 12/12/1991 protocollo n. 157225 Voltura in atti dal 27/04/2001 Repertorio n.: 89118 Rogante: P. TORELLA Sede: NOCERA INFERIORE Registrazione: UR Sede: SALERNO n: 9089 del 27/12/1991.

Come da certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di mercato San Severino il terreno identificato con le particelle 893 e 894 ricade negli elaborati progettuali del Piano Urbanistico Comunale all'interno dell' "Ambito di riassetto e completamento urbano ARC-3: TORRIONE".

4) STIMA DEL BENE TERRENO

“Valutazione e stima del bene”.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente relazione, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio sintetico-comparativo in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone strettamente limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai fini dell'identificazione della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si considera la superficie commerciale del singolo bene. Si procede quindi alla determinazione del valore di stima del singolo bene al netto di eventuali decurtazioni, considerando le quotazioni di compravendita a seguito di indagini di mercato presso agenzie del territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 12 – TERRENO – FOGLIO 17 P.LLA 893 e 894 COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le particelle 893 e 894 ricadenti nel Foglio 17 conservano la natura e le caratteristiche proprie dei terreni edificabili e pertinenziali, esse rientrano nella strumentazione urbanistica vigente del Comune di Mercato San Severino (PUC – Schede di programmazione degli interventi – Ambito urbano di riassetto e di completamento ARC 3 TORRIONE) e sono inserite in aree destinate alla realizzazione di attività private insieme ad aree e attrezzature pubbliche.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La Superficie della particella 893 al foglio 17 è pari a 7191 mq,

La Superficie della particella 894 al foglio 17 è pari a 340 mq,

Superficie totale delle n.2 particelle del LOTTO 12 è pari a 7531 mq

Il Valore medio di mercato più probabile da indagini eseguite presso agenzie site nel Comune di Mercato San Severino per terreni edificabili è pari a 60 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DI STIMA: (60 €/mq x 7531mq) = 451.860,00 €

Ing. Marco Annunziata – c.f.: NNN MRC 82C11 G230N

Piazza del Corso, 5 - 84014 - Nocera Inferiore (SA) - Tel.: 3886927732

PEC: marco.annunziata@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

5) CONCLUSIONI E LOTTO DI STIMA

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto riassume a seguire i risultati salienti della stessa.

UBICAZIONE DEL BENE STIMATO:

Comune di Mercato San Severino (SA), Località Torrione, Parco Santina Campana;

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE:

Il bene immobiliare oggetto della presente è un terreno di circa 7531 mq costituito da due particelle catastali.

LOTTO E STIMA:

LOTTO 12 – TERRENI - MERCATO SAN SEV.(SA)

Foglio 17 p.lle 893 e 894 – Sup. comm.: 7531 mq

VALORE DI STIMA: 451.860,00 €

(quattrocentocinquantunomilaottocentosessantaeuro/00)

Fanno parte della relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio i seguenti allegati:

Allegato n.1: Istanza di Nomina

Allegato n.2: Visure catastali attuali e storiche, Planimetria e mappa catastale, Elaborati planimetrici e Ispezioni Ipotecarie;

Allegato n.3: Documentazione urbanistica-autorizzativa e titoli di provenienza;

Il sottoscritto ingegnere Marco Annunziata rassegna la presente relazione di stima unitamente agli allegati, che risultano essere parte integrante della stessa, Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Nocera Inferiore, lì 15.10.2024