



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 14/2023

G.D. DOTT. PASQUALE VELLECA



LIQUIDAZIONE DELLA



RELAZIONE DI STIMA



L'esperto stimatore



Ing. Orlando Laudonio





INDICE DEI PARAGRAFI



1. Premessa	3
2. Identificazione e descrizione degli immobili facenti parte dell'attivo della procedura	4
3. Ricostruzione dei passaggi di proprietà.....	6
4. Stato di possesso attuale dell'immobile	7
5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	8
6. Valutazione dei beni.....	9



**1. Premessa**

In adempimento all'incarico di esperto nella stima di immobili, conferitogli dall'Ill.mo G.D. del Tribunale di Nocera Inferiore, dott. Pasquale Velleca per la Liquidazione Giudiziale iscritta al n. 14/2023 di detto Tribunale, il sottoscritto ing. Orlando Laudonio, con domicilio professionale in Nocera Inferiore (Sa) al Corso Vittorio Emanuele II civ. 142, rubricato all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6172 ed iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio Nazionale e a quello del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa), riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito al mandato affidatogli, attraverso la seguente relazione di stima.



2. Identificazione e descrizione degli immobili facenti parte dell'attivo della procedura

Il compendio immobiliare facente parte dell'attivo della procedura in parola è stato desunto dalla consultazione della Certificazione Notarile Ipo-catastale redatta dal Notaio Carmine Ferrentino in data 03.07.2025 (Cfr. Allegato 7).

Dalla disamina del suindicato documento emerge che l'attivo della Liquidazione Giudiziale n.14/2023, con riferimento ai soli beni immobili, risulta essere costituito esclusivamente dal terreno sito in Pagani (Sa) alla località "Torretta", posto nella zona periferica del territorio comunale.

Il comprensorio cui fa parte lo stesso, a vocazione mista tra residenziale e agricolo/montana, è altresì caratterizzato dalla presenza di edifici aventi età e tipologia costruttiva non omogenee; infatti diversa e variegata è la destinazione dei vari stabili, che spazia da quella per civili abitazioni, a quella per attività agricole e commerciali di piccole dimensioni.

Il cespite in questione, come anticipato in precedenza, risulta essere composto da un terreno privo di accesso autonomo, tant'è vero che all'attualità si accede allo stesso mediante il cancello carraio ubicato sulla particella 86 del foglio 11, quest'ultima non facente parte della presente procedura e appartenente a soggetti non coinvolti nella Liquidazione Giudiziale in parola.

Il terreno in questione, avente una superficie catastale complessiva di 4.074 mq, confina a Nord con via Amalfitana, a Est con le particelle 55 e 86 del foglio 11, a Sud con la mulattiera che da Tramonti conduce a Nocera Inferiore e a Ovest con le particelle 59 e 61 del foglio 10.

Catastalmente, l'immobile, risulta essere censito al N.C.T. al foglio 11 del Comune di Pagani (Sa):

- particella 191, qualità bosco ceduo di classe 2, superficie 19 are 00 ca, Reddito Dominicale euro 1,67, Reddito Agrario euro 0,79, in proprietà 1000/1000;
- particella 192, qualità incolto produttivo di classe U, superficie 21 are 74 ca, Reddito Dominicale euro 1,12, Reddito Agrario euro 0,34, in ditta proprietà 1000/1000.

Inoltre, urbanisticamente il cespite in parola ricade in parte in zona omogenea "F4 Parco Urbano" ed in parte in zona omogenea "Forestale" del Piano Regolatore Generale del Comune di Pagani vigente (Cfr. Allegato 8).

Inoltre, si precisa che l'intera area risulta essere inserita nella perimetrazione del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Amalfitana (PUT) istituito con la L.R. n. 35/87 e nel

Parco dei Monti Lattari di cui alla L.R. n. 33/1993, L.R. n. 18/2000 e L.R. n. 26/2002 (Cfr. Allegato 8).

All'epoca degli accessi peritali, tenutisi nelle date del 28.01.2025, 21.02.2025, 18.03.2025 e 25.03.2025 (Cfr. Allegato 2), lo scrivente ha avuto modo di accertare che il terreno in parola risultava essere:

- privo di accesso autonomo;
- privo di opere di delimitazione del confine con le particelle di proprietà di soggetti estranei alla presente Liquidazione Giudiziaria;
- di fatto parte integrante di un lotto di maggiore consistenza, in precedenza adibito a cava di estrazione di materiali per l'edilizia, ma attualmente utilizzata come impianto di betonaggio;
- interessato dalla presenza di un impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo, marca "Euromecc s.r.l." tipo euro 5 max (Cfr. Allegato 5 – Foto 4, 5, 6 e 9), di proprietà di terzi, in parte insistente sul terreno in questione ed in parte sui terreni confinanti di proprietà di soggetti estranei alla presente Liquidazione Giudiziaria;
- interessato dalla presenza di un container adibito ad ufficio (Cfr. Allegato 5 – Foto 5);
- interessato dalla presenza di rifiuti di diversa natura, materiale e consistenza (Cfr. Allegato 5 – Foto 11, 15, 16 e 17).

Analogamente, di fianco a quanto asserito in narrativa, si sottolinea che la restituzione fotografica, trasmessa in allegato alla presente produzione peritale e a cui si rimanda, chiarisce maggiormente lo stato di conservazione, nonché la consistenza dell'immobile in parola.

Si conclude la trattazione del presente paragrafo evidenziando che alla luce delle caratteristiche intrinseche (*natura, tipologia e consistenza*) del bene in parola, a parere dello scrivente, non si prefigurano le condizioni per prevedere la suddivisione in più lotti, pertanto, si procederà con la formazione di un lotto unico.

Il lotto unico sarà formato dal terreno sito in Pagani (Sa) alla località Torretta, censito al N.C.T. al foglio 11 di detto Comune particelle 191 e 192, confinante a Nord con via Amalfitana, a Est con le particelle 55 e 86 del foglio 11, a Sud con la mulattiera che da Tramonti conduce a Nocera Inferiore e a Ovest con le particelle 59 e 61 del foglio 10.

✍

3. Ricostruzione dei passaggi di proprietà

In riscontro al presente paragrafo, lo scrivente esperto stimatore riferisce che, a valle della disamina della certificazione notarile redatta dal Notaio Carmine Ferrentino (*Cfr. Allegato 8*), nonché degli ulteriori accertamenti condotti presso i competenti Uffici, si è avuto modo di appurare che il cespite in parola risulta essere di proprietà della

iscritta al Registro delle imprese di Salerno con in forza dell'atto di vendita

autenticato nelle firme dal Notaio Gustavo Trotta in data 10.01.1985, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 17.01.1985 ai nn.

1489/1307. Atto con il quale i sigg. codice fiscale hanno venduto gli immobili *de quo* alla codice fiscale

hanno venduto gli immobili *de quo* alla

☞☞☞

4. Stato di possesso attuale dell'immobile

In riscontro al presente paragrafo, lo scrivente esperto stimatore riferisce che l'immobile in parola, all'epoca degli accessi peritali, tenutisi nelle date del 28.01.2025, 21.02.2025, 18.03.2025 e 25.03.2025 (*Cfr. Allegato 2*), risultava essere occupato dalla con sede in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) alla via Ugo Foscolo n.97, p.iva e C.F. in forza del contratto di locazione commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate – UT Pagani, in data 28.01.2022, al n. 446 Serie 3T, avente durata dal 03.01.2022 al 02.01.2028.

☞☞☞

5. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si chiarisce che per il compendio immobiliare in parola si rilevano le formalità rese nei prospetti sintetici unitamente alla produzione peritale (*Cfr. Allegato 6.3*) e riproposte di seguito in elenco:

1. *TRASCRIZIONE del 06/02/2024 - Registro Particolare 4641 Registro Generale 5588 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 14/2023 del 16/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.*

Relativamente, invece, agli eventuali vincoli di natura urbanistica si riferisce che, esaminato lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pagani (Sa), nonché la cartografia P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale e la cartografia resa dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del Turismo in relazione ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 artt.136-142-157, la zona del territorio su cui insistono gli immobili oggetto della procedura ricadono:

- in parte in zona omogenea “F4 Parco Urbano” ed in parte in zona omogenea “Forestale” del Piano Regolatore Generale del Comune di Pagani vigente;
- in “Zona 1b – Tutela dell'ambiente naturale di 2° grado” della perimetrazione del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Amalfitana (PUT) istituito con la L.R. n. 35/87;
- in “zona B – Area di riserva generale” della perimetrazione del Parco dei Monti Lattari di cui alla L.R. n. 33/1993, L.R. n. 18/2000 e L.R. n. 26/2002;
- in buona parte in zona “R2 – rischio medio” ed in piccola parte in zona “R4 – Rischio molto elevato” della cartografia rischio frane del P.S.A.I.;
- in buona parte in zona “P2 – pericolosità media” ed in piccola parte in zona “P4 – Pericolosità molto elevata” della cartografia pericolosità frane del P.S.A.I.;
- nei siti di interesse comunitario (Direttiva 92/43/CEE) della cartografia Area Natura 2000;
- nella perimetrazione del vincolo idrogeologico (Rd 3267/1923 e Lr 27/1979).



6. Valutazione dei beni

Metodologia di stima utilizzata

Il più probabile valore di mercato dei cespiti in parola viene ricavato applicando il procedimento di stima c.d. “per punti di merito”.

Nella metodologia estimativa tradizionale il procedimento di stima “per punti di merito” o “per valori tipici” è basato sulla scomposizione di un bene complesso nelle sue parti costituenti e sulla stima di ciascuna parte, per cui il valore di stima si ottiene dalla somma delle singole parti (Cfr. tra molti contributi accademici: *Teoria e prassi della stima “per punti di merito”* di Basile M., *Del Giudice V. e Salvo F.*, *Rivista dell’Agenzia del Territorio*, 3/2007; *La Stima Immobiliare*, Simonotti M., UTET, 1997; *Estimo e Valutazione Economica dei Progetti*, Del Giudice V., Loffredo Iniziative Editoriali, 2015; *Elementi di Estimo Urbano*, Forte C., Etas Kompass, 1968; etc.). Nella versione “moltiplicativa” di tale procedimento, diversamente da quella “additiva”, il valore del bene è “modulato” in relazione alle relative caratteristiche possedute, di tipo posizionali (estrinseche ed intrinseche), tecnologico, ed economico-produttive.

Per fare ciò, occorre innanzitutto definire un parametro valoriale unitario “medio” (V_{MED}) a cui possono essere poi applicati dei coefficienti moltiplicativi che fissano empiricamente i domini di variazione dei pesi delle caratteristiche possedute dal bene immobile e che in concreto ne influenzano il valore di mercato.

In altri termini, il concorso economico delle caratteristiche immobiliari diverse da quelle puramente superficiali può farsi rifluire nel valore di stima per via indiretta, attraverso opportuni aggiustamenti in relazione alle sole variabili extrasuperficiali ed eseguiti con l'utilizzo di coefficienti moltiplicativi (K_j , con $j = 1, \dots, n$) che tengano conto del “merito” di ognuna caratteristica rilevante nella formazione del valore dell’immobile. Il risultante algoritmo di calcolo del valore immobiliare incognito (V_x) si traduce, operativamente, nella seguente espressione generale:

$$V_x = S \cdot (V_{MED} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n)$$

dove il termine S rappresenta la totale superficie “commerciale” dell’immobile oggetto di stima.

Da qui, il più probabile valore di mercato del cespite in parola viene reso dal prodotto tra la superficie catastale e il valore di mercato unitario medio opportunamente rettificato, ove se ne verificano le condizioni, mediante l’applicazione dei coefficienti parametrici che palesano, caso per caso, le caratteristiche estrinseche e quelle intrinseche del bene stesso, influenti in positivo o in negativo rispetto alle condizioni ordinarie rilevabili nella zona omogenea cui ricade l’immobile oggetto di stima.

Consistenza (Dati metrici)

Il parametro tecnico con cui è consuetudine valutare questo tipo di bene è la **superficie catastale**, che si ottiene dalla consultazione delle visure catastali.

Pertanto, per il caso in esame si ha:

Superficie catastale della particella 191

1.900 m²

Superficie catastale della particella 192

2.174 m²

S = 4.074 m²

Determinazione del valore di mercato unitario medio

Per la determinazione del valore di mercato unitario medio da utilizzare per la stima del terreno in parola sono state condotte delle indagini di tipo dirette presso i principali operatori del settore immobiliare (Cfr. Allegato 9).

Le suddette indagini hanno suggerito un valore medio di riferimento di circa **34,96 €/m²**.

Valutazione

Il più probabile valore di mercato del bene in parola deriva dal prodotto tra la superficie catastale, il valore unitario “medio” e i coefficienti che caratterizzano il bene rispetto alle condizioni di ordinarietà.

A tal proposito si ritiene opportuno precisare che i coefficienti da adottare, considerate le peculiarità dell’immobile oggetto di stima, risultano essere i seguenti:

K₁ = detto coefficiente riduttivo tiene conto del fatto che l’immobile in parola risulta essere privo di accesso autonomo;

K₂ = detto coefficiente riduttivo tiene conto del fatto che l’immobile in parola risulta essere privo di delimitazione dei confini Est e Ovest;

K₃ = detto coefficiente amplificativo tiene conto del fatto che l’immobile in parola risulta essere occupato da un soggetto con contratto di locazione registrato ed avente scadenza 02.01.2028, il cui canone annuo ammonta ad € 24.000.

Da qui, alla luce di quanto sopra asserito, il più probabile valore di mercato viene determinato come da espressione analitica di seguito rappresentata:

$$V = S \times V_{\text{MED}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 = 4.074 \text{ m}^2 \times 34,96 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 = 134.967 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato degli immobili in parola è approssimabile ad € 135.000.

☞☞☞

Nel consegnare la presente relazione di stima sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'esperto stimatore

Ing. Orlando Laudonio