

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO “” n. 11/14

CURATELA: prof. avv Meoli, Dott. G. Castellano, avv. A. Petrosino  
CONSULENTE TECNICO : ing. Mario Di Nardo

## Sommario

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI TERRENI IN BASE AL NUOVO CERTIFICATO .....</b>	<b>4</b>
<b>ANALISI DEI TERRENI SITI IN SAN MARZANO E RELATIVA STIMA .....</b>	<b>5</b>
<b>STIMA DEL VALORE DEI TERRENI.....</b>	<b>6</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>7</b>

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo, iscritto all'albo degli ingegneri di Salerno, già nominato consulente per il fallimento " [ ] In Liquidazione SPA" per la stima dei beni immobili, a seguito dell'Istanza della Curatela all'illustrissimo Giudice Delegato, aggiorna la stima dei beni in San Marzano Sul Sarno. I beni sono catastalmente identificati:

	Comune	Indirizzo	Fgl	Particella	Sub	Consistenza in mq (catastale)	Categoria	Quota intestata alla [ ]
	San Marzano Sul Sarno							
1		Via Alessandro Manzoni	5	128		12.957	Seminativo irriguo	1/1
2		Via Alessandro Manzoni	5	827		6.538	Seminativo irriguo	1/1
3		Via Alessandro Manzoni	5	828		1.200	Seminativo irriguo	1/1
4		Via Alessandro Manzoni	5	221		3.702	Seminativo irriguo	1/1

Tabella Iniziale

## PREMESSA

La richiesta da parte della Curatela ed autorizzata dall'Illustrissimo G.D., si è resa necessaria dal momento che la precedente relazione di stima dei beni del Fallimento erta stata depositata con un certificato di destinazione urbanistica dei terreni del 20/09/2015, sulla cui base detti terreni sono stati messi in vendita. Ai fini di rimettere in vendita detti terreni, rimasti finora invenduti, è stato richiesto un nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6/03/2020. Il certificato di destinazione urbanistica risulta differente dal precedente. Pertanto, si è resa necessaria una nuova relazione di stima.

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI TERRENI IN BASE AL NUOVO CERTIFICATO

**Il terreno identificato al foglio 5 particella 128** ricade in parte in zona agricola definita “Aree agricole produttive (AAP)” , in parte in zona definita “Aree in trasformazione produttiva (APT) ed in parte in zona definita “Connessioni fluviali (CF))”. Esso risulta sottoposto ai seguenti vincoli :

- Vincolo Archeologico, come da Nota del Ministero del 07 giugno 1995
- Rischio moderato R1 del Piano Stralcio di assetto Idrogeologico -P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera de Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015

Ed in parte a :

- Fascia di rispetto dai corsi acqua – 10 m (R.D 523/1904);

**Il terreno identificato al foglio 5 particella 827** ricade in zona definita “Aree agricole produttive (AAP)” e risulta sottoposto ai seguenti vincoli :

- Vincolo Archeologico, come da Nota del Ministero del 07 giugno 1995
- Rischio moderato R1 del Piano Stralcio di assetto Idrogeologico -P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera de Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015

Ed in parte a :

- Aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004

**Il terreno identificato al foglio 5 particella 828** ricade in zona urbanistica definita “Aree agricole produttive (AAP)” e risulta sottoposto ai seguenti vincoli :

- Vincolo Archeologico, come da Nota del Ministero del 07 giugno 1995
- Rischio moderato R1 del Piano Stralcio di assetto Idrogeologico -P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera de Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015

**Il terreno identificato al foglio 5 particella 221** ricade in

- Aree Agricole Produttive (AAP) ed è sottoposta ai seguenti vincoli
- Vincolo Archeologico, come da Nota del Ministero del 07 giugno 1995

Rischio moderato R1 del Piano Stralcio di assetto Idrogeologico -P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera de Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015

Ed in parte a :

Aree tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004

Si rimanda al certificato di destinazione Urbanistica per maggiori dettagli.

## ANALISI DEI TERRENI SITI IN SAN MARZANO E RELATIVA STIMA

I terreni siti in San Marzano sul Sarno e sotto indicati:

TERRENO IN SAN MARZANO	FOGLIO	PARTICELLA	CONSISTENZA IN MQ	QUOTA DI PROPRIETA' <input type="text"/>
Via Manzoni	5	128	12.957	1/1
Via Manzoni	5	827	6.538	1/1
Via Manzoni	5	828	1.200	1/1
Via Manzoni	5	221	3.702	1/1

Tabelle 2 :  Terreni

L'accesso ai terreni (attigui) avviene dalla via Manzoni tramite una carraia interpodereale comune che da via Manzoni corre lungo il confine est delle particelle nn. 128 e 828 che prosegue a sud delle particelle nn.221 e 827. (la carraia risulta adiacente anche all'ex Stabilimento Essence)

- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al **foglio 5 particella 128**, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 12.957**, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95. Il terreno confina con via Alessandro Manzoni (a Sud) da cui è separata dal controfosso sinistro dell'Alveo Nocerino. Ad Ovest confina con le particelle: 2502 ad Ovest 2504 e particella 130 . A Nord confina con la particella 828 (di proprietà  Si noti che la particella 828 e la particella 128 sono sostanzialmente un unicum senza alcuna separazione). Ad Est i confini sono: con carraia di accesso che stacca dalle particelle 250 ,1014, 1015, 1024,1023, 281,1638, 285, 146.
- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al **foglio 5 particella 828**, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 1.200 Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. (provenienza: atto pubblico del 14/11/1972 numero 10.380 in atti dal 26/5/1980). Il terreno confina a Sud con la particella 128 già enunciata, ad Ovest con la particella 130, a Nord con le particelle numero 1390,1389,2497,2501,221; ad Est con carraia di accesso e con particella n. 250.
- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno censito al **foglio 5 particella n. 827**, oggi coltivata come da dichiarazione del sig. Ruggiero, ad oggi non rettificata allo scrivente, seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 6538, Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. (provenienza: atto pubblico del 02/09/2002 rep. n. 97133 e racc. n. 13433– reg. a Pagani il 12/09/2002 al n. 3536) La

particella 827 confina a Sud con Carraia di accesso e particella 250, ad Ovest con la particella 221 (stessa ditta), a Nord con particelle 2271, 2349, ad Est con particelle 854, 853, 327, 1640, 1641, 1649, 1651.

- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al **foglio 5 particella 221**, oggi coltivata come da dichiarazione del sig. \_\_\_\_\_, seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 3702, Rendita Dominicale € 110,89 , Rendita Agraria € 46,84). I confini della particella 221 sono: A Sud con carraia di accesso e particella 828 (stessa ditta) e 250. Ad Ovest con particelle (mappale) 2501, 2496, 2499, 2495. A Nord confina coi mappali 1006, 2014, 2271, ad Est con 827 (stessa ditta).

## STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

La valutazione dei terreni è effettuata in base all'esposizione, all'accesso, alla possibile utilità dei terreni stessi, dei valori agricoli, della commerciabilità dei beni nonché delle ultime risultanze provenienti dal certificato di destinazione urbanistica. Si propone un unico lotto di vendita costituito da :

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 128, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza catastale di circa **mq 12.957**, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 25 €/mq tenendo presente la zona, il certificato di destinazione urbanistica , il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **323.925,00 arrotondato 324.000/00 (trecentoventiquattromila/00)**.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5 particella 828, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza catastale di circa **mq 1.200** Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 25 €/mq tenendo presente la zona, , il certificato di destinazione urbanistica , il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **30.000**.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 827, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 6.538**, Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 15 €/mq tenendo presente la zona, il

certificato di destinazione urbanistica, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **98.000/00 arrotondate a 98.000 (novantottomila/00)** nello stato di fatto e di diritto.

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 221 seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 3.702** , Rendita Dominicale € 110,89 , Rendita Agraria € 46,8. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 15 €/mq tenendo presente la zona il certificato di destinazione urbanistica, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **55.530/00 arrotondato a € 55.000 (cinquantacinquemila/00)** nello stato di fatto e di diritto.

## CONCLUSIONI

Si riporta agli Organi Fallimentari la stima dei terreni in San Marzano Sul Sarno per i quali si procede a formare un unico lotto :

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 128, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza catastale di circa **mq 12.957**, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 25 €/mq tenendo presente la zona, il certificato di destinazione urbanistica , il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **323.925,00 arrotondato 324.000/00 (trecentoventiquattromila/00)**.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5 particella 828, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza catastale di circa **mq 1.200** Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 25 €/mq tenendo presente la zona, , il certificato di destinazione urbanistica , il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **30.000,00 (trentamila/00)**.

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 827, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 6.538**, Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 15 €/mq tenendo presente la zona, il certificato di destinazione urbanistica, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **98.000/00 arrotondate a 98.000 (novantottomila/00)** nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 221 seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 3.702** , Rendita Dominicale € 110,89 , Rendita Agraria € 46,8. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 15 €/mq tenendo presente la zona il certificato di destinazione urbanistica, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **55.530/00 arrotondato a € 55.000 (cinquantacinquemila/00)** nello stato di fatto e di diritto.

Il valore totale dei terreni è pari a € 507.000,00 (cinquecentosettemila/00).

Pagani, 31/03/2020

il consulente  
ing. Mario Di Nardo