

Luana Mattiello
Architetto

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I Sezione Civile

Giudice Dott. Pasquale Velleca

N. 12/93 Fall. - N.55/96 Siede in Siecic.

Curatore: dott. Mario Santamaria

RELAZIONE

1

omissis pag.3-18

2. **Annotazione reg. gen. 10844, reg part. 1666 del 05.03.2021**, con cui veniva rimossa dai beni in capo alla fallita la p.lla 48, in quanto appartenente all'A.N.A.S. S.p.A.

C. IDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Sulla scorta dei documenti catastali (visure e mappale catastale) estratti si provvedeva ad individuare i terreni in oggetto.

UBICAZIONE

Comune di Sant'Antonio Abate (NA) via Paludicella

Coordinate GPS: 40.739848, 14.542221



Immagine estratta da Google Earth

Descrizione generale della zona in cui è sono siti i terreni

I terreni in oggetto sono siti a ridosso del tracciato autostradale A3, Napoli –Salerno, nei pressi dell'ingresso del nuovo svincolo autostradale A3 Napoli- Salerno ed al collegamento della Strada Statale 268 del Vesuvio.

La zona, allo stato, è a prevalente destinazione agricola, caratterizzata dalla presenza di numerose serre e dalla sporadica presenza di immobili destinati alla logistica, in armonia con le disposizioni urbanistiche.



Veduta prospettica terreni in oggetto

Descrizione dei terreni

I terreni (contigui) in oggetto confinano a nord con via Paludicella, a cui è direttamente collegata, ad est con un ampio deposito di camion, a sud con fascia di rispetto autostradale e ad ovest con impianto serricolo. Lungo il confine ovest, all'interno delle p.lle 44 e 45, corre una strada 20 interpodereale d'accesso alla p.lla 61.



Individuazione terreni



Confine nord, via Paludicella



Confine sud, autostrada A3



Confine ovest



Confine est

Il terreno, al momento del sopralluogo, risulta per lo più incolto, infatti, solo la parte estrema della p.lla 61, a sud, risulta coltivata.

All'interno della p.lla 44, rileviamo la presenza di un pozzo, chiaramente abbandonato, intorno a cui sono state accatastati pali di legno, molto probabilmente utilizzati per la realizzazione delle serre una volta presenti su detti terreni, resti di queste si trovano ancora disseminate sull'area da stimare.



Pozzo, p.lla 44



Particolare Pozzo, p.lla 44

Consistenza

I terreni contigui si estendono per una superficie complessiva di circa 5'000,00 mq.

All'interno di detti terreni e precisamente in corrispondenza della p.lla 61 è presente un piccolo fabbricato rurale allo stato di rudere non riportato in mappa e non accatastato.



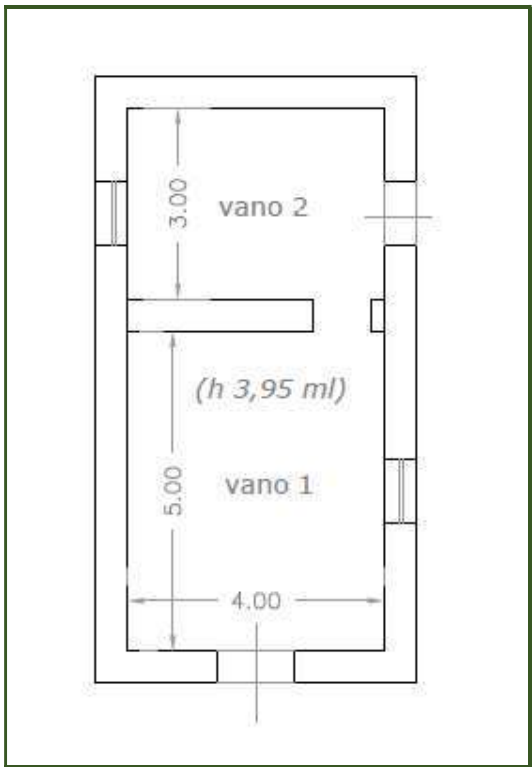
Individuazione schematica del fabbricato rurale allo stato di rudere

Detto fabbricato, allo stato abbandonato, ha una superficie lorda di circa 50,00 mq, pari ad un volume di circa 200 mc.

L'immobile, costituito da muratura portante e tetto piano, con travi in legno e cemento grossolano, si compone di due vani, la copertura corrispondente al "vano 1" è quasi del tutto crollata, mentre il "vano 2" vertendo in un stato conservativo migliore, è utilizzato come deposito.



Rudere, prospetto sud/ovest



Planimetria rudere



Particolare vano 1



Rudere, vano 2

Per quanto concerne la regolarità catastale risulterebbe necessario provvedere all'inserimento in mappa dell'immobile e al suo accatastamento al N.C.E.U. come unità collaborante (F2), *un'unità collabente è un fabbricato che non è più agibile o idoneo alla funzione per cui era stato costruito e pertanto incapace di produrre reddito.*

L'accatastamento di detto manufatto dovrà essere effettuato da un tecnico sulla scorta di quanto stabilito all'art. 6 comma 1 del Decreto Ministeriale n. 28 del 2 gennaio del 1998. *Il costo necessario per detta regolarizzazione catastale, comprensivo di spese tecniche viene computato in € 2'000,00.*

Per quanto riguarda invece **la regolarità urbanistica** di detto immobile allo stato di rudere, non è possibile determinare univocamente l'anno di edificazione.

Nell'atto del 11/03/1985, rep. n. 72436, per notaio P. Squillante, non vi è alcun riferimento all'esistenza di detto fabbricato e ciò ci consentirebbe di supporre che la suddetta edificazione sia successiva a tale data. Tale ipotesi risulta però in contrasto con la tipologia costruttiva che caratterizza l'immobile, tale tipo di fabbricato appartiene, infatti, alla tipica architettura rurale di inizio 900.

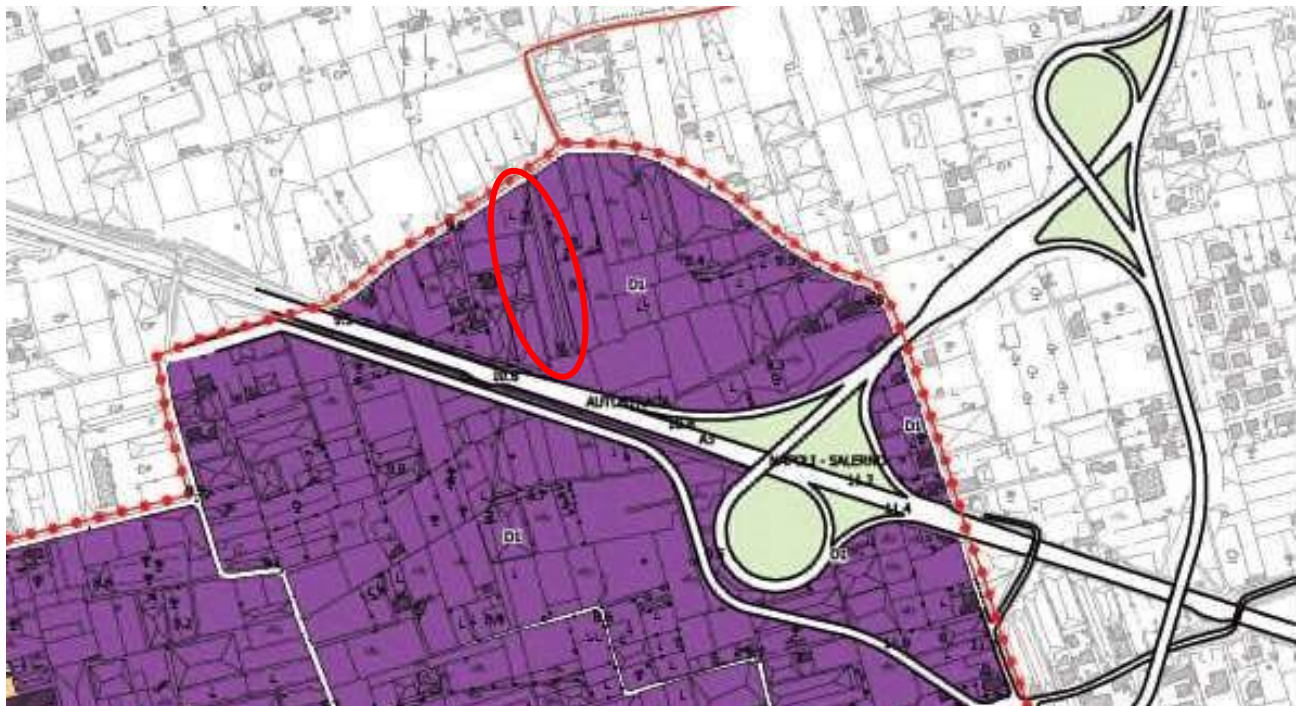
Se così fosse detto fabbricato potrebbe ritenersi legittimo in quanto il primo strumento di pianificazione abatese risale al 1960. Il Piano di Fabbricazione, regolava le fabbricazioni edilizie in corrispondenza del centro cittadino. Dopo due varianti al PdF del 1976 e 1978, che specificavano le tipologie di costruzioni edilizie ammesse nelle zone industriali e nelle borgate rurali, nel 1981 veniva redatto un Piano di Recupero post-sisma del 1980, approvato solo nell'83.

Dei suddetti aspetti, inerenti la regolarità edilizia e catastale del fabbricato rurale, se ne terrà conto nella determinazione del valore di mercato da attribuire ai suddetti terreni, individuando una congrua percentuale inerente la garanzia per i vizi occulti per i beni staggiati.

D. ASPETTI URBANISTICI

Vista la natura degli immobili da stimare, terreni, si provvedeva a richiedere certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente

I suddetti immobili ricadono nella **zona D1- Aree e complessi per insediamenti produttivi d'interesse metropolitano e/o sovracomunale (art. 55 Ptc). del PUC** approvato con deliberazione Consiliare n. 19 del 11.04.2019.



Stralcio Piano operativo zonizzazione, elaborato PUC – individuazione immobili

Stando alla NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (NTA), art. 55:

1. *Tale Zona comprende aree produttive di progetto a prevalente carattere industriale e logistico, disciplinate dall'Art. 55 delle Nta del Ptc.*

2. *È esclusa l'attività residenziale.*

3. *L'attuazione della Zto D1 è subordinata alla redazione di un Pua di iniziativa pubblica, di concerto con la Città Metropolitana, che individui e definisca:*

a) il recepimento e coordinamento dei reciproci impegni assunti con gli enti territorialmente competenti attraverso Accordi di programma o Accordi di pianificazione, in materia di programmazione temporale dello sviluppo e in materia di investimenti pubblici correlati;

b) le opere e le azioni prioritarie da attuare da parte della Città Metropolitana in materia di valorizzazione ambientale;

c) le opere e le azioni prioritarie da attuare per il raggiungimento delle condizioni e delle prestazioni di "area ecologicamente attrezzata";

d) le opere e le azioni prioritarie da attuare in materia infrastrutture per la mobilità e di altre infrastrutture e impianti di pubblica utilità;

e) le aree di compensazione ambientale;

f) le opere e delle azioni prioritarie da attuare in altre materie di competenza della Città Metropolitana che 28

possano avere effetti interagenti con il perseguimento degli obiettivi del Ptc;

g) le risorse finanziarie disponibili e da reperire;

h) le azioni di studio, di approfondimento e di monitoraggio da attivare per valutare nel tempo la sostenibilità delle previsioni del Pua e delle dinamiche trasformative.

4. *Fino all'approvazione del Pua di cui al comma 3, gli edifici esistenti permangono nella loro destinazione attuale, così come rilevata negli elaborati grafici denominati "C.05 -Uso del suolo urbano" e "C.06 (A-B-C-D-E) - Uso del suolo urbano_2000" del Puc, ovvero come desumibile dal titolo abilitativo o, nel caso dei fabbricati che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore, nella destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.*

5. *Per gli edifici di cui al comma 4 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc.*

6. *I titolari degli edifici esistenti hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione dell'area.*

7. *La conservazione degli edifici esistenti, costituendo elemento derogatorio alle procedure di attuazione della Zto D1, è determinata dalla impossibilità di delocalizzare i manufatti ad uso produttivo in atto eventualmente incompatibili con le destinazioni di progetto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti*

insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Pua:

- a) dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal Puc per la Zto D1;*
- b) dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;*
- c) prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, purché coerente con le funzioni insediate nel Pua.*

8. In tale Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua, così come definito dall'Art. 110 del Ruc.

9. Attesa la rilevante estensione superficiale della Zto D1, è facoltà dell'Ac articolare l'attuazione del Pua in più comparti, così come definiti dall'Art. 112 del Ruc, inquadrati preventivamente in una previsione unitaria, appositamente deliberata dalla Giunta comunale.

Gli immobili in oggetto, inoltre, ricadono nella Fascia a rischio Idraulico R1 – rischio moderato e nella Fascia a Pericolosità Idraulica P1 – Pericolosità Bassa (falda affiorante) individuate dal Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PSAI) del 23.02.2015.

In fine, il territorio Comunale Abatese, è stato dichiarato di **notevole interesse pubblico** con D.M. del 28.03.1985 e pertanto è sottoposto alle disposizioni del D. Lgv 42/2004 e alle norme di salvaguardia del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'area Sorrentina Amalfitana, approvato con L.R. n.35 del 27.06.1987. I terreni in oggetto ricadono in zona 7 del PUT.

E. PARTE VALUTATIVA

Premessa

Come rappresentato nel paragrafo "Aspetti Urbanistici" e nel certificato di destinazione urbanistica, i terreni ricadono in una zona a carattere industriale e logistico e pertanto possono essere, per quanto concerne la stima, assimilabili a terreni edificabili.

Il valore di terreni edificabili, nella prassi, è determinato attraverso il procedimento di stima, analitico, del "Valore di Trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione dello stesso.

Nel caso in esame, non è possibile avvalersi di detto procedimento in quanto non sono stati ancora definiti, da parte dell'ente, gli indici relativi all'edificabilità che ci consentirebbero di ipotizzare il volume realizzabile. Infatti detti parametri sono propri dei PUA la cui attuazione della Zona D1 è subordinata, Detto piano, che nel caso specifico corrisponde all'approvazione di un Piano d'Insediamenti Produttivi (PIP) a regia Comunale, non è stato ancora redatto e quindi approvato.

Inoltre nella zona D1 non sono stati ancora realizzati, per i suddetti motivi, immobili a carattere industriale da poter prendere a riferimento per determinare il valore unitario medio.

30

Tutto ciò premesso, avendo rilevato, preventivamente, una vivacità del mercato per i terreni aventi la stessa destinazione urbanistica e ricadenti nella stessa zona si procederà applicando il Metodo di stima sintetico comparativo. *Tale metodo è volto alla individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un ordinario compratore sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.*

Sulla scorta dei suddetti aspetti urbanistici si ritiene opportuno provvedere alla stima dei terreni in UN UNICO LOTTO al fine di tutelare il lotto minimo.

Questo, che costituisce la superficie fondiaria minima necessaria perché possa essere assentito un intervento di nuova edificazione, potrà essere un elemento del piano attuativo a cui sono subordinati gli interventi per detta zona.

Criterio di stima adottato per la determinazione del valore dei beni

Il più probabile valore commerciale dei terreni in oggetto è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche e intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona, si determinerà il valore medio unitario di mercato.

Moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per la superficie commerciale, si ottiene il valore 31
dell'immobile in questione, come esplicitato dalla seguente formula:

$$V = Vmu \times Sc$$

Dove: Vmu: valore medio a mq

Sc: superficie commerciale

Determinazione del valore medio unitario di mercato (Vmu)

L'indagine di mercato è stata circoscritta alla zona D1 del Comune di Sant'Antonio Abate, provvedendo nella fattispecie a ricercare terreni prossimi a quelli oggetto di stima avanti caratteristiche analoghe.

1. Agenzia ARES ANGRI IMMOBILIARE S.R.L. (Affiliato Tecnocasa), Via Zurlo 32 Angri (SA), rif. annuncio 40409204. *Zona industriale di Sant'Antonio Abate, proponiamo in vendita un Terreno Commerciale Industriale, posizionato vicino l'ingresso del nuovo svincolo autostradale A3 Napoli- Salerno ed al collegamento della Strada Statale 268 del Vesuvio. Il fondo è situato in una zona con destinazione urbanistica ad "aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale" l'area copre una superficie di 3'700 mq - Offerta richiesta € 294'000,00 - VALORE UNITARIO € 79,50.*

2. Agenzia Immobiliare.it, rif. annuncio EK-78214958. *Terreno in Via Casa Iovine (traversa di Via Paludicelle) in zona industriale così come predisposto dal nuovo PUC di Sant'Antonio Abate, di circa 2.500 mq. con accesso dalla strada e pozzo per l'irrigazione di proprietà. Offerta richiesta € 119.000 - VALORE UNITARIO € 47,60.*
3. Agenzia ARES ANGRI IMMOBILIARE S.R.L. (Affiliato Tecnocasa), Via Zurlo 32 Angri (SA), rif. annuncio 40420974. Fondo industriale-commerciale che misura 2.470 mq c.a. con la presenza di un pozzo artesiano al suo interno. *E' ubicato in via Casa Iovine, una stradina del comune di Sant'Antonio Abate confinante con il comune di Angri. Il suddetto è posto nella parte est della nuova zona industriale, alle spalle dello svincolo autostradale A/3 e della strada statale 268 e ricade in una zona urbanistica...* Offerta richiesta € 84'000,00 - VALORE UNITARIO € 34,00.

Dalle indagini effettuate si determina un valore medio di 53,70 €/mq, tenuto conto dell'estensione del bene in oggetto, della posizione diretta rispetto alla strada e della presenza di un pozzo al suo interno si ritiene congruo assumere per i terreni stimati un **Valore medio unitario (Vmu) pari alla cifra tonda di 54,00 €/mq.**

32

Considerando la superficie totale coincidente con quella catastale si ha una Superficie Commerciale totale (Sc) pari a 4'950,00 mq.

Pertanto avremo un Valore Medio di mercato pari a:

VALORE MEDIO DI MERCATO		
Valore Medio di Mercato Unitario (€ /mq)	Superficie Commerciale (mq)	Valore Medio Di Mercato (€)
54,00	4'950,00	267'000,00

Il valore sopra determinato sarà ulteriormente adeguato in funzione dell'assenza di garanzia per vizi occulti del bene staggito. Tenuto conto degli aspetti urbanistici, della regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato rurale e dello stato dei terreni, il tutto come rappresentato in relazione, si ritiene congruo applicare un abbattimento nell'ordine del 15% del valore medio stimato.

Sulla base dei conteggi eseguiti e dalle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in oggetto pari a:

$$\textbf{Valore di Mercato Totale} = 267'000,00 - 40'050 = \textbf{€ 227'000,00}$$

Determinazione della Quota in capo alla fallita

Come indicato in premessa al paragrafo *Parte Valutativa*, si è ritenuto, in virtù della destinazione urbanistica, provvedere alla stima dei beni in un unico lotto, coerentemente con detta analisi si ritiene anti economico ipotizzare la suddivisione materiale dei terreni, frazionamento, tra i tre proprietari. Ciò, infatti, potrebbe incidere negativamente sull'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare.

Tutto ciò premesso si provvede a determinare la quota in capo alla fallita, pari ad 1/3:

$$\textbf{Quota Omissis} = \textbf{Vmtot/3} = 227'000,00/3 = \textbf{€ 76'000,00}$$