



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - MAIN n. 39/2024

ing. Mario Di Nardo





Sommario

ANALISI CATASTALE ED INDAGINI 3

INDIVIDUAZIONE MAPPALE..... 3

ACCESSO AI BENI..... 4

VALUTAZIONE DEL BENE 6



Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo è stato nominato consulente nella Liquidazione Giudiziale n. 39/2024 **MAIN S.R.L.** C.F. 07417730632 giusta nomina dell'avvocato Anna Buonocore ed autorizzata dall'Illustrissimo Giudice dott. Velleca. L'incarico consiste nella stima dei terreni in Scafati ed identificati al foglio 3 particelle 1274 e 1535.

ANALISI CATASTALE ED INDAGINI

Lo scrivente ha preliminarmente individuato i terreni che sono catastalmente così identificati :

- 1) Foglio 3 Particella 1274 - qualità SEMIN ARBOR Superficie 06 are e 05 centiare Euro 10,31 Euro 6,25 VOLTURA D'UFFICIO del 18/03/2005 Pratica n. SA0175609 in atti dal 06/06/2005 TRASCRIZIONE N.10424/2005 (n. 11350.1/2005)
- 2) Foglio 3 Particella 1535 - SEMIN IRRIG 03 Superficie are 02 e 30 centiare A1 B Euro 4,03 Euro 2,85 FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 Pratica n. SA0029279 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n 29279.1/2019)

INDIVIDUAZIONE MAPPALE

I terreni sono individuati grazie al GEOPORTALE della provincia di Salerno:

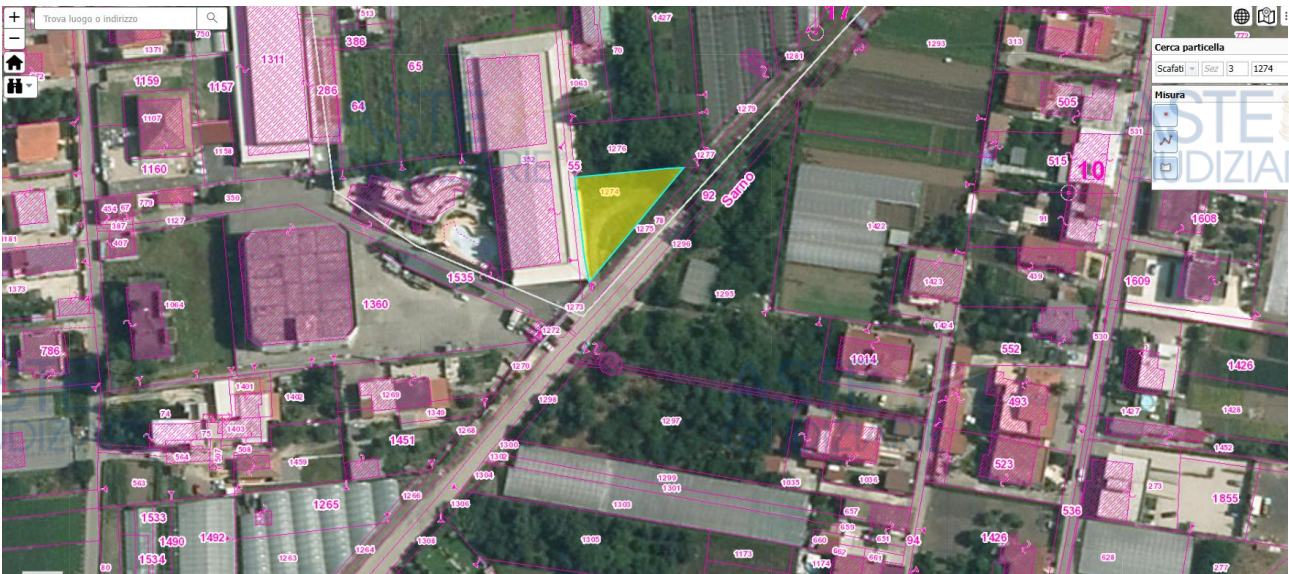


Foto 1 : Geoportale con la particella 1274 in giallo



Foto 2 : Geoportale con la particella 1535 in giallo

Per i beni in questione si è fatta richiesta di certificato di destinazione urbanistica via PEC, senza alcuna risposta da parte dell'Ente Comune. Pertanto, la valutazione che si effettua sarà nelle condizioni catastali attuali.

La particella catastale identificata al foglio 3 al numero 1535 proviene dalla ex particella 1473 dalla quale si da' origine alle particelle 1535 e 1535 giusto FRAZIONAMENTO del 11/02/2019 Pratica n. SA0029279 in atti dal 11/02/2019 presentato il 11/02/2019 (n. 29279.1/2019).

La particella catastale identificata al foglio 3 al numero 1274 risulta modificata a seguito del provvedimento DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 23/12/2004 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 66 - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' Trascrizione n. 35912.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 26/11/2007

ACCESSO AI BENI

In data 08/11/2024 lo scrivente ha verificato i beni siti in Scafatai alla Zona Industriale in Via Brancaccio Contrada 3.

La particella 1274 ha forma triangolare di circa 605 m² ha un accesso difficoltoso per la folta vegetazione. Sono stati rinvenuti alcuni rifiuti. La particella si trova attigua al capannone identificato al foglio 3 particella 352, quest'ultima aggraffata particella 52.



Foto 3 ; terreno particella 1274



Foto 4 : strada da cui si accede

La particella 1274 confina con la particella 55 già citata ad Ovest, a Nord con la particella 1276 ed ad Est con la particella 1277.

La particella 1535, 230 m², confina con la particella 1360 a Sud, a Nord parzialmente con la particella 350 ad Est con la particella 1272. L'accesso al bene avviene attraverso un passaggio comune ad un gruppo di abitazioni e chiuso da cancello. Il bene, seminativo arboreo si presenta come zona deposito con copertura.



VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene terrà conto dell'attuale stato in relazione alla classificazione catastale. Dal documento della regione Campania si considera un valore medio base pari a 12,58 € /m², arrotondati a 13,00 €/m². Detto valore viene assunto in pieno, in considerazione dello stato di abbandono della particella 1274, il cui acquirente dovrà preoccuparsi di ripulire e dello stato dei luoghi ed ubicazione della particella 1535 il cui acquirente si assumerà l'onere di ripristino. In vero lo stato dei luoghi, ad oggi, risulta appetibile soltanto ad eventuali vicini che possano vedere un'opportuna di acquisizione di un bene vicino o già parzialmente in una proprietà personale.

Pertanto si valutano i due cespiti :

- 1) Foglio 3 Particella 1274 - m² 605 con valore pari a 13,00 €/m² * 605 m² = € 7.865,00 arrotondato a € 8.000 (ottomila) nelle condizioni descritte, con gli oneri a carico dell'acquirente per quanto riguarda la ripulitura e sistemazione del bene.
- 2) Foglio 3 Particella 1535 – pari a m² 230 con valore pari a 13,00 €/m² * 230 m² = € 2.990 arrotondati a € 3.000 (tremila) considerando la condizione di ripristino, nonché l'accesso attraverso altra proprietà.

Pertanto ai fini esplorativi di interesse delle persone vicinore si suggerisce un lotto unico costituito da :

- 1) Foglio 3 Particella 1274 - SEMIN ARBOR m² 605 con valore pari a 13,00 €/m² * 605 m² = € 7.610,9 arrotondato a € 8.000 (ottomila) nelle condizioni descritte, con gli oneri a carico dell'acquirente per quanto riguarda la ripulitura e sistemazione del bene.
- 2) Foglio 3 Particella 1535 – SEMIN IRRIG pari a m² 230 con valore pari a 13,00 €/m² * 230 m² = € 2.893 arrotondati a € 3.000 (tremila) considerando la condizione di ripristino, nonché l'accesso attraverso altra proprietà.

Valore totale del lotto € 11.000 (undicimila/00) nello stato di fatto e di diritto. Detta valutazione tiene conto dello stato di abbandono della particella 1274, il cui acquirente dovrà preoccuparsi di ripulire e dello stato dei luoghi ed ubicazione (accesso attraverso cancello privato) della particella 1535 il cui acquirente si assumerà l'onere di ripristino. La condizione sopra descritta rende il bene poco appetibile sul mercato a meno di interesse da parte dei vicini.

Pagani 21/11/2024

ing. Mario Di Nardo



Allegato parametri per la valutazione



REGIONE CAMPANIA

Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali

Legge 590/65 – Art. 4

VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE

ED AL TIPO DI COLTURA ANNO 2023

PROVINCIA DI SALERNO

ZONA n° 1

Agro Nocerino Sarnese – Comprende i Comuni di Angrì, Bracigliano, Castel San Giorgio, Cava de' Tirreni, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, Sant'Egidio del Monte Albino, San Valentino Torio, Sarno, Scafati e Siano.

| TIPO DI COLTURA | VALORI FONDIARI MEDI | |
|------------------------------|----------------------|--------------|
| | UNITARI - Euro / Ha | |
| A) Parte Pianeggiante | | |
| Seminativo irriguo | | € 125.800,00 |
| Seminativo arborato irriguo | | € 125.800,00 |
| Agrumeto | | € 92.300,00 |
| Noccileto | | € 78.800,00 |
| B) Parte Collinare | | |
| Seminativo asciutto | | € 27.100,00 |
| Seminativo arborato asciutto | | € 38.300,00 |
| Uliveto | | € 21.900,00 |
| Vigneto | | € 28.400,00 |
| Frutteto | | € 54.400,00 |



Via Generale Clark, 103 - 84131 Salerno - tel. 089 3079214 - Via Portici, 101 - 80138 Portici - tel. 089 2589110
 Pec nod 500726@pec.regione.campania.it

Pagina 1/7