

# **TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

## **SEZIONE CONCURSUALE**

*Liquidazione Giudiziale n. 18/2025*

*AGRI.CON. S.R.L*

*GIUDICE: DOTT.SSA BIANCA MANUELA LONGO*

*CURATORE: AVV. FABIO SORRENTO*

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI  
DI PROPRIETA' DELLA AGRI.CON. S.R.L  
C.F.: 03205370657**

*Nocera Inferiore, 03/11/2025*

*Il Professionista Incaricato*

*Ing. Marco Annunziata Di Lauro*

## INDICE GENERALE

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

1. Premessa – pag. 2
2. Operazioni peritali – pag. 3
3. Identificazione e stima dei beni immobili – pag. 4
4. Conclusione– pag. 18

### 1) PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Marco Annunziata Di Lauro, 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, indicato dal Curatore, l'Avv. Fabio Sorrento, veniva nominato dall'ill.mo Giudice, la Dott.ssa Bianca Manuela Longo, giusta nomina del 21/07/2025, quale stimatore al fine di procedere alla stima dei beni mobili e dei beni immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziaria, n. 18/2025, presso il Tribunale di Nocera Inferiore (SA).

*(vedi Allegato n.1)*

In particolare, nella presenta relazione, vengono stimati i beni immobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale, costituiti essenzialmente da terreni a servizio dell'attività produttiva, siti presso la sede operativa situata in via Vecchia Lavorate, n.52, nel Comune di Sarno (SA).

## **2) OPERAZIONI PERITALI**

Lo Scrivente, successivamente all'accettazione dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione presente agli atti e messa a disposizione dal Curatore.

Previa comunicazione e accordi con lo stesso, il sottoscritto si è recato il giorno 12 agosto dell'anno 2025, presso la sede operativa della suddetta società sita in via Vecchia Lavorate, n. 52, nel Comune di Sarno (SA).

Recatosi sul luogo suddetto, il giorno sopraindicato, il sottoscritto ha verificato l'esatta ubicazione degli immobili e procedeva alle operazioni peritali per l'espletamento dell'incarico.

Sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'Ufficio Catasto di Salerno, provvedeva a:

- Rilevare la destinazione di uso corrente;
- Verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la scheda catastale;
- Eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto di stima;
- Rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e di vetustà.

### **3) IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

- *Diritti reali dei beni immobili oggetto di stima.*

I beni oggetto della presente relazione sono situati in via Vecchia Lavorate, n. 52, nel Comune di Sarno (SA) e sono costituiti essenzialmente da terreni per un'estensione di circa 14.000 mq.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno (Ufficio provinciale del Territorio) si è appurato quanto segue:

#### **Identificazione del bene immobile:**

1. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 425, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1041 mq.
2. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 1072, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 612 mq.
3. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 111, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1240 mq.
4. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 112, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 2486 mq.
5. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 113, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1989 mq.
6. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 654, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 450 mq.

7. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 656, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 450 mq.
8. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 396, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1988 mq.
9. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 424, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 1041 mq.
10. Comune di Sarno (SA), N.C.E.U. al foglio 33, particella 1348, subalterno 2, categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività industriali, che non possono essere facilmente destinati ad altro uso senza trasformazioni radicali), trattasi dell'impianto di depurazione che era a servizio delle attività della società Agri.con. Suddetto subalterno comprende un'area (terreno), inquadrata come Ente Urbano, di superficie pari a circa 2100 mq, graffiata con tale fabbricato speciale che verrà rimosso dopo la vendita dei beni mobili.
11. Comune di Sarno (SA), N.C.E.U. al foglio 33, particella 1073, categoria F/3 (in corso di costruzione). Si precisa che su tale terreno non vi è la presenta di alcun fabbricato in corso di costruzione. Tale particella è essenzialmente un terreno come i suddetti terreni elencati precedentemente. La superficie di tale particella è pari a 650 mq.

Gli undici beni immobili sopra elencati risultano intestati alla società Agri.con s.r.l. - c.f.: 03205370657 - Proprieta' 1/1.

12. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 655, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 450 mq.
13. Comune di Sarno (SA), N.C.T. al foglio 33, particella 268, SEMIN. IRRIG., con superficie catastale pari a 450 mq.

Mentre i due beni immobili, sopra elencati (n.12 e n.13), risultano nella disponibilità della società Agri.con s.r.l. da oltre 20 anni, come da compromessi sottoscritti rispettivamente nel 2000 e 2001 (*vedi allegato n.2*), ma intestati ancora a persone fisiche. Per quanto suddetto, queste ultime due particelle verranno escluse dal lotto di vendita e verranno stimate e valutate a parte.

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono accessibili da una traversa privata condivisa con altri confinanti dalla via Vecchia lavorate all'altezza del civico 52.

Si riportano a seguire delle rappresentazioni su ortofoto confrontate con mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



*Foto 1: fonte Google Earth, inquadramento satellitare con indicazione degli immobili oggetto di valutazione.*

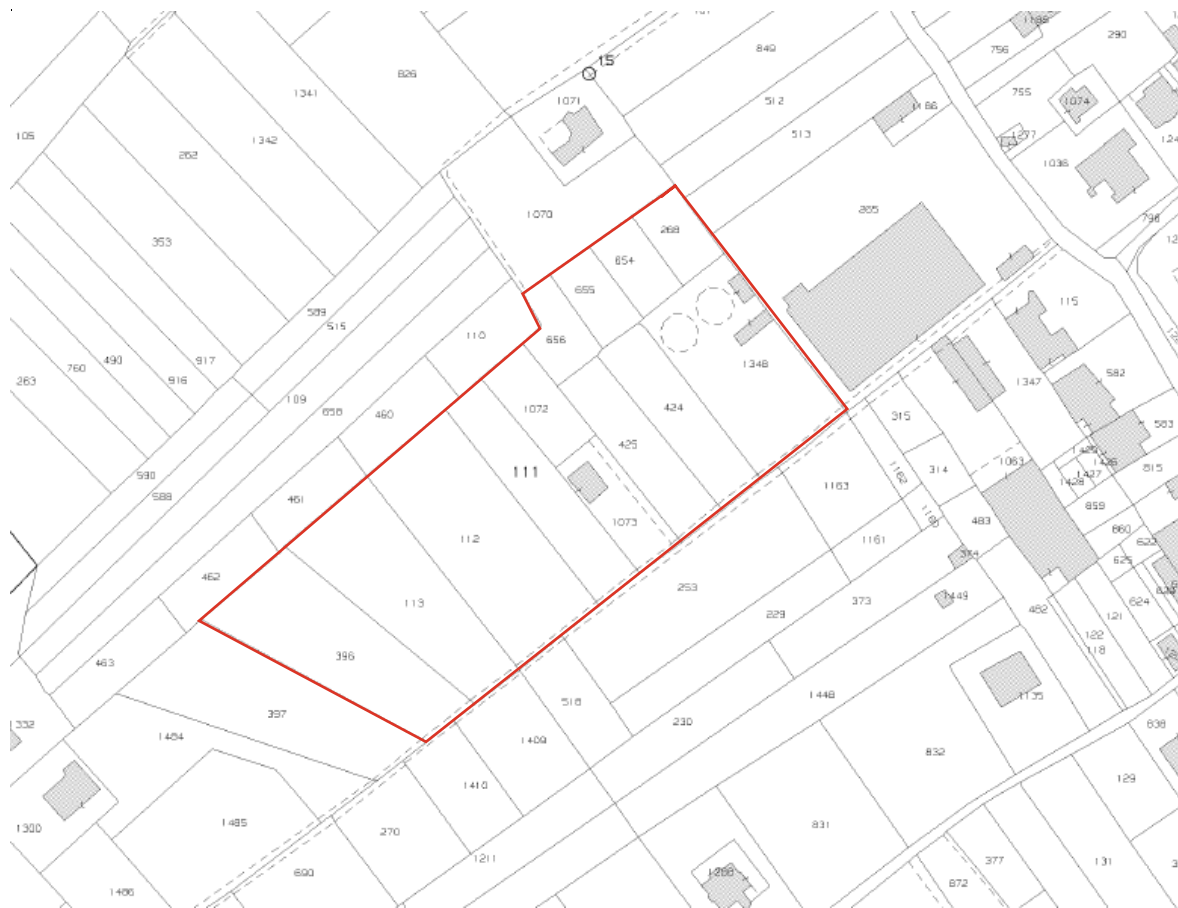


Foto 2: fonte Estratto di mappa catastale – Agenzia della Entrate.

Dalle verifiche e sovrapposizioni effettuate non sono presenti difformità tra le varie fonti oggetto di ricerca.

### **I confini dei beni immobili oggetto della presente**

I beni sopraelencati sono raggruppati fisicamente in un unico lotto. Tale lotto confina a sud con la particella n. 397 e la stradina privata condivisa, ad est con stradina privata condivisa e particella n. 265, ad ovest con la particella n. 397 e a nord con le particelle n. 1070, 110, 460, 461, 462.

- *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

I beni oggetto di stima identificano fisicamente un unico grande lotto di terreno con linee di confine precise. Vista tale circostanza, il sottoscritto indicherà un unico lotto di vendita degli undici beni intestati alla società Agri.con s.r.l.

Come già indicato precedentemente, vi è la presenza di altri due terreni identificati al N.C.T. nel Comune di Sarno, al Foglio 33, particelle 655 e 268, da oltre venti anni nella piena disponibilità della società Agri.con s.r.l., ma vista la criticità suddetta, le due particelle verranno stimate e rientreranno in un lotto a parte (lotto n.2).

Le soluzioni percorribili, per le due particelle di terreni 655 e 268, sono essenzialmente due:

- Quella più rispondente al vero, consiste nell'ottenere giudizialmente una sentenza di accertamento dell'usucapione (quindi ricorso all'autorità giudiziaria e non al Notaio);
- L'altra soluzione (ricorso al Notaio) è l'acquisto da parte della società (anche in esecuzione, ma non necessariamente, del preliminare, che però deve essere preventivamente "registrato") del terreno.

- *Procedure alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene”.*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti alla società Agri.con s.r.l. con giusti atti di compravendita risalenti tra il 1997 e 2008, come da elenco a seguire:

1. Atto compravendita Repertorio n. 8105 – Registrato il 12/06/2008 – Notaio Maria Francesca Sanseverino – Terreni foglio 33; p.lla 654 e 656;
2. Atto compravendita Repertorio n. 19853 – Registrato il 12/03/2003 – Notaio Lucia Di Lieto – Terreni foglio 33; p.lla 112;
3. Atto compravendita Repertorio n. 22819 – Registrato il 21/01/1997 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 423 (p.lla soppressa che ha generato l’attuale p.lla 1348)
4. Atto compravendita Repertorio n. 22820 – Registrato il 24/01/1997 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 425
5. Atto compravendita Repertorio n. 24022 – Registrato il 04/02/1998 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 424
6. Atto compravendita Repertorio n. 24267 – Registrato il 05/05/1998 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 111
7. Atto compravendita Repertorio n. 24666 – Registrato il 29/09/1998 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 455 (p.lla soppressa che ha generato le attuali particelle 1072 e 1073)
8. Atto compravendita Repertorio n. 32548 – Registrato il 18/07/2005 – Notaio Bruno Frauenfelder – Terreni foglio 33; p.lla 113
9. Atto compravendita Repertorio n. 53475 – Registrato il 21/01/1997 – Notaio Raffaele Laudisio – Terreni foglio 33; p.lla 396

- *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Tutti i terreni oggetto della presente relazione di stima sono stati acquistati dalla società Agri.con s.r.l. tra il 1997 e il 2008 (*vedi Allegato n.2*).

Il territorio, a cui appartengono tutti i terreni siti in via Vecchia Lavorate, come da Certificato di Destinazione Urbanistico, pervenuto al sottoscritto tramite PEC, in data 20/10/2025, istanza prot. 41482/2025, secondo il Piano Urbanistico Comunale, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12/11/2015, ricadono nella **Zona AE – Aree Agricole Periurbane e di salvaguardia** (*vedi allegato n. 4*),

- *Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

I beni immobili, della presente relazione di stima, erano oggetto di contratto di locazione tra la società Agri.con s.r.l. e la società VF s.r.l. con sede in Pagani (SA) in via Barbazzano, n. 93, C.F. e P.Iva: 05108160655.

Il contratto suddetto, registrato in data 28/04/2023, aveva una durata di nove anni a partire dal 17/04/2023 fino al 16/04/2032, canone annuo 48.000,00 euro, ma è stato risolto e quindi cessato in data 16/10/2025.

Inoltre si precisa che, sui terreni oggetto di stima, insistono ancora beni mobili da smaltire di proprietà dell'azienda locatrice VF s.r.l..

Tali beni da smaltire sono costituiti, nella quasi totalità, da barili in plastica (HDPE) che servivano per la conservazione e lavorazione degli ortaggi e frutta.

- *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

A seguire si elencano le trascrizioni, iscrizioni e note relativi ai beni immobili oggetto di stima a partire dall'anno 1997:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1997 - Registro Particolare 2532  
Registro Generale 2831 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 22819 del 17/01/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
  
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1997 - Registro Particolare 2533  
Registro Generale 2832 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 22819 del 17/01/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1997 - Registro Particolare 2534  
Registro Generale 2833 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 22820 del 17/01/1997 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
  
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/1998 - Registro Particolare 4759  
Registro Generale 5668 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 24022 del 04/02/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
  
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/1998 - Registro Particolare 11644  
Registro Generale 14066 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 24267 del 22/04/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1998 - Registro Particolare 23462  
Registro Generale 28571 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 24666 del 10/09/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2003 - Registro Particolare 6586  
Registro Generale 8714 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
19853 del 20/02/2003 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/07/2005 - Registro Particolare 24447  
Registro Generale 35472 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]  
Repertorio 32548/12661 del 15/07/2005 - ATTO TRA VIVI COMPRAV.  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2005 - Registro Particolare 41644  
Registro Generale 64210 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
53475/9030 del 15/12/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
10. ISCRIZIONE CONTRO del 26/06/2007 - Registro Particolare 8880 Registro  
Generale 34389 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio  
19694 del 24/05/2007 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO - Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2007 - Registro Particolare 23410  
Registro Generale 38147 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA  
INFERIORE Repertorio 1425/2007 del 19/06/2007 - ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE – VERB. DI PIGNOR. IMMOB. - Immobili siti in SARNO(SA)  
- Annotazione n. 2072 del 14/05/2019 (CANCELLAZIONE)

12. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 12433  
Registro Generale 48555 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A.  
Repertorio 12764/100 del 21/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A  
NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - Immobili siti in SARNO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE

- Annotazione n. 5384 del 20/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2008 - Registro Particolare 16718  
Registro Generale 23981 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████  
██████████ Repertorio 8105/3125 del 03/06/2008 - ATTO TRA VIVI –  
COMPRAV. - Immobili siti in SARNO(SA) SOGGETTO ACQUIRENTE

14. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2015 - Registro Particolare 3626 Registro  
Generale 28253 Pubblico ufficiale SOGET SPA - SOCIETA' DI GESTIONE  
ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107028/1 del 22/07/2015 - IPOTECA  
LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR.  
DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99.

Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

15. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 3439 Registro  
Generale 27214 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE  
Repertorio 2330 del 12/04/2019 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECR.  
INGIUNTIVO - Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

16. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2019 - Registro Particolare 4266 Registro  
Generale 33734 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio  
112424/46707 del 07/08/2019 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI - Immobili siti in SARNO(SA)  
- SOGGETTO DEBITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2019 - Registro Particolare 4267 Registro Generale 33734 Pubblico ufficiale ██████████ ██████████ Repertorio 112424/46707 del 07/08/2019 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI - Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

18. ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2022 - Registro Particolare 5158 Registro Generale 45724 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1594/2021 del 25/10/2021 - IPOTECA GIUDIZ. derivante da DECR. INGIUNTIVO - Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

19. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 2523 Registro Generale 24064 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6603/10024 del 24/05/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSS. derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEB. ESECUT. - Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

20. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/2024 - Registro Particolare 4042 Registro Generale 38420 Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 110338 del 05/08/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Immobili siti in SARNO(SA) - SOGGETTO DEBITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2025 - Registro Particolare 35173 Registro Generale 44136 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 19/2025 del 14/05/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in SARNO(SA)

- *Procedere alla valutazione e stima dei beni.*

Al fine di rappresentare il più probabile valore di mercato dei beni immobili 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.

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 e/o incrementi, considerando le quotazioni di compravendita a seguito di indagini di mercato presso agenzie del territorio.

### **LOTTO N.1**

I terreni oggetto di stima ricadono tutti nel territorio del Comune di Sarno (SA). Nella loro estensione e raggruppamento, sono identificabili come un unico appezzamento di terreno, ragion per cui, il sottoscritto ha ritenuto opportuno raggrupparli in un unico lotto di vendita

A seguire l'elenco di beni immobili del lotto n.1:

1. Terreno al foglio 33, particella 425, Sup. 1041 mq.
2. Terreno al foglio 33, particella 1072, Sup. 612 mq.
3. Terreno al foglio 33, particella 111, Sup. 1240 mq.
4. Terreno al foglio 33, particella 112, Sup. 2486 mq.
5. Terreno al foglio 33, particella 113, Sup. 1989 mq.
6. Terreno al foglio 33, particella 654, Sup. 450 mq.
7. Terreno al foglio 33, particella 656, Sup. 450 mq.

8. Terreno al foglio 33, particella 396, Sup. 1988 mq.
9. Terreno al foglio 33, particella 424, Sup. 1041 mq.
10. Terreno con impianto di depurazione al foglio 33, particella 1348, subalterno 2, categoria D/7. Suddetto subalterno comprende un area (terreno), inquadrata come Ente Urbano, di superficie pari a circa 2100 mq.
11. Terreno al foglio 33, particella 1073, categoria F/3 (in corso di costruzione). Si precisa che su tale terreno non vi è la presenta di alcun fabbricato in corso di costruzione. Tale particella è essenzialmente un terreno come i terreni elencati precedentemente. La superficie di tale terreno è pari a circa 650 mq.

La superficie totale di terreno costituita dagli undici beni immobili sopra elencati risulta pari a 14047 mq.

Il Valore medio di mercato più probabile da indagini eseguite presso agenzie site nel Comune di Sarno per terreni appartenenti alla zona periurbana identificata a cui appartengono gli undici beni sopra elencati, che costituiscono il lotto unico n.1, risulta essere pari a circa 25 €/mq.

A tale valore, il sottoscritto, ritiene di dover applicare un coefficiente migliorativo dovuto allo stato in cui si trovano tali beni e all'uso che possono avere a servizio di attività produttive e agricole, in particolare, si evidenzia la recinzione esterna che delimita tali terreni, la pavimentazione interna per l'accesso con veicoli e le relative vie di manovra.

Coefficiente migliorativo applicato  $K1 = 1,4$

VALORE DI STIMA UNITARIO TERRENI:

$(25,00 \text{ €/mq} \times 1,4 \text{ (coeff. K1)}) = 35,00 \text{ €/mq}$ .

In definitiva, **il più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto unico n.1** risulta essere pari a:

**STIMA TERRENI:  $35,00 \text{ €/mq} \times 14047 \text{ mq} = : 491.645,00 \text{ €}$**

**TOTALE STIMA LOTTO UNICO N.1: 491.645,00 €**

**(QUATTROCENTONOVANTUNOMILASEICENTOQUARANTACINQUE/00 euro)**

**LOTTO N.2 (Stimato ma non oggetto di vendita per le criticità precedentemente riscontrate)**

Vi è la presenza di altri due terreni identificati al N.C.T. nel Comune di Sarno al Foglio 33, particelle 655 e 268, da oltre venti anni nella piena disponibilità della società Agri.con s.r.l. come da compromessi sottoscritti negli anni 2000 e 2001, ma ancora intestati a due persone fisiche.

Entrambe le particelle hanno una superficie pari a 450 mq.

Visto la criticità suddetta, le due particelle verranno soltanto stimate ma non rientreranno in un lotto di vendita.

Il Valore medio di mercato più probabile, da indagini eseguite presso agenzie site nel Comune di Sarno per terreni appartenenti alla zona periurbana identificata a cui appartengono i beni sopra elencati, risulta essere pari a circa 25 €/mq.

A tale valore, il sottoscritto, ritiene di dover applicare un coefficiente migliorativo dovuto allo stato in cui si trovano tali beni e all'uso che possono avere a servizio di attività produttive e agricole, in particolare, si evidenzia la recinzione esterna che delimita tali terreni, la pavimentazione interna per l'accesso con veicoli e le relative vie di manovra.

Coefficiente migliorativo applicato  $K1 = 1,4$

VALORE DI STIMA UNITARIO TERRENI:

$(25,00 \text{ €/mq} \times 1,4 \text{ (coeff. K1)}) = 35,00 \text{ €/mq}$ .

In definitiva, **il piu probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto n.2** risulta essere pari a:

**STIMA TERRENI:  $35,00 \text{ €/mq} \times 900 \text{ mq} =$**

**TOTALE STIMA LOTTO UNICO N.2: 31.500,00 €**

#### **4. CONCLUSIONI**

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

##### **UBICAZIONE BENI LOTTO UNICO N.1:**

Via Vecchia Lavorate, 52, Comune di Sarno (SA)

##### **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO N.1:**

Lotto unico costituito da n.11 terreni.

Superficie commerciale dei terreni risulta pari a 14.047 mq.

##### **DATI CATASTALI:**

N.C.T. SARNO (SA):

1. Terreno al foglio 33, particella 425, Sup. 1041 mq.
2. Terreno al foglio 33, particella 1072, Sup. 612 mq.
3. Terreno al foglio 33, particella 111, Sup. 1240 mq.
4. Terreno al foglio 33, particella 112, Sup. 2486 mq.
5. Terreno al foglio 33, particella 113, Sup. 1989 mq.
6. Terreno al foglio 33, particella 654, Sup. 450 mq.
7. Terreno al foglio 33, particella 656, Sup. 450 mq.
8. Terreno al foglio 33, particella 396, Sup. 1988 mq.
9. Terreno al foglio 33, particella 424, Sup. 1041 mq.

N.C.E.U. SARNO (SA):

10. Terreno con impianto di depurazione al foglio 33, particella 1348, subalterno 2, categoria D/7, pari a circa 2100 mq.
11. Terreno al foglio 33, particella 1073, categoria F/3 (in corso di costruzione). Si precisa che su tale terreno non vi è la presenza di alcun fabbricato in corso di costruzione. Tale particella è essenzialmente un terreno, Sup. 650 mq.

**VALORE STIMATO LOTTO UNICO N.1: € 491.645,00**

**(QUATTROCENTONOVANTUNOMILASEICENTOQUARANTACINQUE/00 euro)**

Fanno parte della seguente relazione di Consulenza Tecnica gli allegati a seguire:

Allegato n.1: Decreto di Nomina

Allegato n.2: Titoli di provenienza dei beni immobili;

Allegato n.3: Visure catastali attuali, Estratto di mappa catastale, Ispezione Ipotecarie;

Allegato n.4: Certificato di destinazione Urbanistica dei beni oggetto di stima;

Allegato n.5: Documentazione fotografica dei beni immobili;

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto, ingegnere Marco Annunziata, rassegna la presente relazione nella quale vengono elencati i beni immobili con i relativi valori di stima.

Lo scrivente resta a disposizione per tutti i chiarimenti e le informazioni necessarie.

*Nocera Inferiore, li 03/11/2025*

Il Tecnico Incaricato

***Ing. Marco Annunziata Di Lauro***