

**Ill.mo Dr.
Giorgio Jachia
Giudice Delegato
Tribunale di Salerno**

Oggetto: consulenza tecnica di stima dei beni mobili ed immobili dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione
Procedura fallimentare n. 50/2011, Tribunale di Salerno.

ESTRATTO relativo al bene immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n. 336 sub 64. (LOTTO n.2)

In data 13.5.2011 su richiesta del Commissario Giudiziale Avv. Luigi Amendola, il Sig. Giudice Delegato nominava il sottoscritto Ing. Domenico D'Onofrio, libero professionista in Salerno, tecnico stimatore dei beni di cui al Concordato preventivo n.3/2011 relativo all'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, incaricandolo della stima dei beni mobili ed immobili della predetta società.

In data 23.5.2011, in esito a nuova specifica istanza del commissario Giudiziale, il Sig. Giudice Delegato affidava allo scrivente l'ulteriore incarico relativo alla valutazione dei beni della Amato RE srl, nonché dei beni oggetto di conferimento volontario da parte dei soci.

In data 18.7.2011 il sottoscritto depositava relazione preliminare relativa alla stima analitica di tutti i beni (mobili ed immobili) oggetto dei due predetti incarichi peritali.

In data 19.7.2011 il Collegio della Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno decretava il fallimento dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, con sentenza depositata in data 20.7.2011.

Su richiesta del Commissario giudiziale Avv. Luigi Amendola, stante la necessità di procedere alla pubblicazione dell'avviso a manifestare interesse all'acquisto

dell'opificio, in data 28.7.2011 lo scrivente redigeva una relazione sintetica limitata alla valutazione dei soli beni dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, di pertinenza della procedura fallimentare in essere.

Successivamente lo scrivente depositava la relazione di stima definitiva relativa ai beni di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto.

Nel frattempo veniva dichiarato il fallimento della società Amato Re Srl (procedura fallimentare n. 1/2012).

Tanto premesso, su richiesta dell'Avv. Luigi Amendola lo scrivente trasmette il seguente estratto dalla relazione di stima dei beni di pertinenza della procedura fallimentare n.50/2011, limitato alla valutazione del bene denominato B10, facente capo alla società A. Amato & C. Molini e Pastifici S.p.A. in liquidazione, non ancora posto in vendita (**LOTTO n.2**), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64. La presente relazione è integrativa e sostitutiva della precedente.

B) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' A. Amato & C. Molini e Pastifici S.p.A. in liquidazione.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1) Dati catastali dell'immobile oggetto di stima

I dati catastali dell'immobile oggetto di stima sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Essi sono desunti dalla documentazione catastale (visure storiche, estratti di mappa e planimetrie), acquisite dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ed allegate alla presente relazione di consulenza.

Tabella N.1 - Dati catastali attuali - Fabbricati

Bene Immobile	Catasto Fabbricati Comune	Ditta	Partita fol.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)
B10	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	36	336 sub 64	C1	9	117	2966,89

1.2) Titoli di provenienza dei beni immobili oggetto di stima

I titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima risultano indicati nella tabella riassuntiva qui di seguito riportata.

Tabella N.2 - Titoli di provenienza beni immobili

Bene immobile	Atto	N. reg. Generale	Estremi registrazione	Note
B10				L'immobile risulta parte di un corpo di fabbrica edificato dalla proprietà sulla particella censita in CT al fol. 36 n.336.

1.3) Descrizione dei beni oggetto di stima (cfr. all.te visure, mappe e planim.catastali)

Bene immobile B10

Il Bene B10 (cfr. Tabella N.1 e n.2) risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64. Come già ricordato in Tabella n.3, il Bene B10 è parte di un corpo di fabbrica edificato dalla proprietà sulla particella censita in C.T. del Comune di Salerno al fol. 36 n.336. Trattasi di un locale terraneo, della complessiva consistenza di 117 mq, ubicato in via Ulisse Caputo di Salerno.

Esso confina a nord-est con via Raffaele Mauri, a nord-ovest con via Ulisse Caputo, a sud-ovest con unità di proprietà aliena (n.336 sub 63), a sud est con unità di proprietà aliena e con altra unità aliena (n.336 sub 74).

Vista esterna da via Ulisse Caputo



Vista interna



L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con struttura intelaiata in cls armato e tamponature esterne in mattoni forati, edificato dalla proprietà sulla particella censita in Catasto terreni al fol. 36 n.336.

L'immobile è dotato di tre accessi dotati di serranda metallica elettrificata su via Ulisse Caputo, di cui due contraddistinti dai civici n.8 e n.10, e di uno, anch'esso privo di numero civico, su via Raffaele Mauri, anch'esso dotato di serranda metallica elettrificata.

L'immobile, di altezza pari a 3,95 m, è costituito da un unico ambiente, attualmente destinato a box privato. Infine esso presenta alcune variazioni interne di lieve entità rispetto alla planimetria catastale (relative alle tramezzature interne), per cui è possibile attivare un SCIA ex art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

2. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del valore venale di mercato degli immobili è stato applicato sia il metodo sintetico, basato sul valore unitario di mercato (a mq.) di superficie utile coperta, che il metodo analitico.

Il metodo sintetico è basato sul valore unitario €/mq.) di immobili consimili, direttamente desunto dalla realtà del mercato nell'area di riferimento.

2.1.1) Valori unitari

Avuto riguardo alle caratteristiche degli immobili ed alla realtà del mercato, sulla scorta di dati di confronto significativi, si ritiene equo e congruo assumere i seguenti valori unitari, così distinti per i singoli beni oggetto di valutazione.

Bene B10

locale terraneo via Ulisse Caputo: €/mq 3.000,00.

2.1.2) Valore di stima

Applicando i precedenti valori unitari alle superfici di seguito riportate si ottengono i seguenti valori-

Valore Bene B10:

(117 mq x €/mq 3.000,00)= € 351.000,00

2.1.3) Valore definitivo di stima dei beni immobili

Il valore di stima del bene immobile [B10] è pari a € 351.000,00.

LOTTO n.2**Bene B10**

Locale terraneo, di consistenza pari a 117 mq, sito in via Ulisse Caputo di Salerno, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64, Z.C. 2, cat. C/1, classe 9, consistenza 117 mq, rendita Euro 2966,89, facente parte di un corpo di fabbrica, a struttura in cls, armato edificato dalla proprietà sulla particella censita in C.T. del Comune di Salerno al fol. 36 n.336.

Esso confina a nord-est con via Raffaele Mauri, a nord-ovest con via Ulisse Caputo, a sud-ovest con unità di proprietà aliena (n.336 sub 63), a sud est con unità di proprietà aliena e con altra unità aliena (n.336 sub 74).

L'immobile è dotato di tre accessi dotati di serranda metallica elettrificata su via Ulisse Caputo, di cui due contraddistinti dai civici n.8 e n.10, e di uno, anch'esso privo di

numero civico, su via Raffaele Mauri, anch'esso dotato di serranda metallica elettrificata.

L'immobile, di altezza pari a 3,95 m, è costituito da un unico ambiente, attualmente destinato a box privato. Infine esso presenta alcune variazioni interne di lieve entità rispetto alla planimetria catastale (relative alle tramezzature interne), per cui è possibile attivare un SCIA ex art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Bene immobile B10

VALORE DI STIMA: € 351.000,00
(euro trecentocinquantunomila/00)

Salerno, 30.10.2012

Il CTU

(Ing. Domenico D'Onofrio)