

Tribunale di SALERNO
Sezione Fallimentare

-----●●●●-----
Verbale di deposito e giuramento perizia

L'anno 2012, il giorno 04 del mese di gennaio, nella Cancelleria del Tribunale di Salerno, innanzi al

..... DETT. GIACCO JACHIA,
assistito dal sottoscritto Segretario, è personalmente comparso il Sig. ing. Nicola Decimo PACE, nato il 04-10-1945 ad AVIGLIANO (PZ) e residente in SALERNO, via ZARA n. 42, il quale dichiara di voler depositare, previo giuramento, come in effetti col presente atto deposita e giura, la Perizia Tecnica da lui redatta nella procedura segnata al n. 92 /810:

FALLIMENTO: TRASPORTI & SPEDIZIONI SARA S.r.l.

a lui commessa con provvedimento del 24-01-2011;
Ammonito ai sensi di legge, esso Sig. Ing. Nicola Decimo PACE si dichiara pronto a prestare il giuramento di rito pronunciando la formula :
«Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità ».
La perizia è costituita da n. 7 pagine + ALLEGATI ELONCATI A RIS' DELLA RELAZIONE.

Del che è verbale, letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

[Signature]



IL SEGRETARIO

.....
- 5 GEN. 2012
Il Segretario

IL G.D.

.....
[Signature]



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FALLIMENTO: TRASPORTI & SPEDIZIONI SARA S.r.l. n. 92/10

Contiene : Relazione costituita da n. 24 pagine, con allegati:

1. N. 39 fotografie
2. Planimetria generale in Scala 1/1.000;
3. Planimetria capannoni, rapp. 1/100;
4. Planimetria palazzina 2 piani, rapp. 1/100;
5. Planimetria palazzina 1 piano, rapp. 1/100;
6. Planimetria generale con suddivisione in lotti, rapp. 1/1.000;
7. Planimetria del Lotto n. 6, scala 1:500;
8. Pianta manufatti sul Lotto n. 6, scala 1:200;
9. n. 10 fotografie del Lotto n. 6;
10. Planimetria catastale;
11. Visura Storica della part. 857 (già 17);
12. Visura della part. 325;
13. Visura della part. 324;
14. Visura della part. 322;
15. Visura della part. 358;
16. Visura della part. 17 , D/8 con Planimetria dei Fabbricati;
17. Visura della part. 17 , A/3 con Planimetria del 1° Piano;
18. Parcella competenze e spese.

Oltre a quelli elencati a piè della Relazione e inseriti in apposita cartella.

Salerno, 30-12-2011

IL C.T.U.

ing. Nicola Decimo PACE

G.D.: Dott. Giorgio JACHIA

Il Curatore Fallimentare: Dott. Giulio DONNABELLA



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Ill.mo Dott.
Giorgio IACHIA
Giudice Delegato del
TRIBUNALE di SALERNO
Sezione Fallimentare

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nel Fallimento di:

TRASPORTI E SPEDIZIONI SARA Srl (P.IVA 04440400655)
(Curatore Fallimentare Dott. Giulio DONNABELLA)

(Sez. Fallimentare - R.G.E. n. 92/2010)

1.00 - PREMESSA

Io sottoscritto ing. Nicola Decimo PACE, con studio in Salerno alla Via ZARA n. 42, ho ricevuto incarico dal Dott. Giulio DONNABELLA, con successiva ratifica del Dott. Giorgio IACHIA, Giudice Delegato alla procedura fallimentare in epigrafe, di ispezionare e rilevare i beni immobili di proprietà della Trasporti e Spedizioni SARA srl, siti in Salerno alla via dei Carrari n. 3, per:

DETERMINARNE IL VALORE DI MERCATO, AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

FORMARE EVENTUALI LOTTI SEPARATI, AL PRINCIPALE FINE DI
CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O
UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI SUDETTI BENI;

Per assolvere al mandato conferitomi ho eseguito sopralluoghi ed effettuato misurazioni e rilievi metrici e fotografici degli immobili, coadiuvato da Tecnici di mia fiducia.

I rilievi metrici hanno consentito di restituire graficamente le planimetrie degli immobili, che si allegano al presente elaborato.

2.00 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della perizia sono identificati in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati

1. Foglio 52 part. 17 sub 2, (già part. 357), Piano T-1 zona 3 cat.
D/8,
2. Foglio 52 part. 17 sub 3, (già part. 358), Piano T zona 3 cat.
A/3 5 vani

Catasto Terreni

3. Foglio 52 part. 17 ente urbano ha 1.19.26
4. Foglio 52 part. 857, (già part. 19 e 323), uliveto classe 2 are 12.49
5. Foglio 52 part. 858, (già part. 18), uliveto classe 2 are 44.11
6. Foglio 52 part. 325, seminativo classe 2 are 1.46



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Le particelle di cui al Catasto fabbricati individuano:

1. i due capannoni e la palazzina di due piani ad essi collegata;
2. la palazzina di un solo piano.

Le particelle di cui al Catasto Terreni individuano l'ampio piazzale settentrionale delimitato a nord dalla linea ferroviaria, a ovest dalla strada perpendicolare a via dei Carrari e ad est dal fiume Fuorni.

Solo la particella 325 risulta occupata da manufatti realizzata dalla Ditta



I capannoni e le due palazzine sono accessibili sia dal piazzale comune meridionale, servito da un cancello carrabile posto sulla strada pubblica perpendicolare a Via dei Carrari (cfr. foto nn. 1-2), sia dal piazzale settentrionale, avente ingresso carrabile sul medesimo lato (cfr. foto n. 3).

2.01 • Capannoni

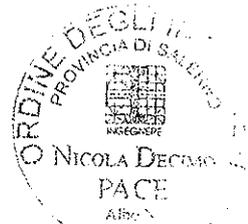
I due capannoni, di forma rettangolare allungata in direzione N-S, hanno strutture verticali in cemento armato, così come le capriate che reggono la copertura, mentre divisioni e tompagnature sono realizzate in muratura di laterizi forati (cfr. fot n. 4).

Le dimensioni interne sono rispettivamente di m 39,91 x m 9,85 (= circa mq 393,11) e m 39,91 x m 9,90 (= circa mq 395,11).

La copertura, con tegole leggere in lamiera stampata, è a due falde per ogni capannone (cfr. foto n. 5).

L'altezza interna al colmo è pari a m 6,00, mentre quella alla gronda è di m 3,70.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento (cfr. foto n. 6).



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

L'accesso avviene a mezzo di portoni posizionati sui lati corti: i portoni posti sul lato nord, verso il piazzale grande, sono di dimensioni tali (m 3,40 x m 3,90) da consentire l'ingresso di autocarri (cfr. foto n. 7), mentre quelli del lato sud sono di dimensioni più ridotte (larghezza m 1,68- cfr. foto n. 8).

I capannoni sono dotati di impianto elettrico in canaline a vista.

2.02 • Palazzina di due piani

Il capannone orientale è messo in comunicazione, tramite una porta che si apre sulla parete laterale est (cfr. foto n. 9), con locali di servizio adibiti a bagni: si tratta di un corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra che collega il capannone con la palazzina adiacente (cfr. foto n. 10).

I bagni, con copertura piana, sono organizzati in due ambienti di dimensioni rispettivamente 1,98x3,99 e 2,59x3,19, posti ai lati di un locale centrale di 6,32 mq, con funzione di antibagno che, tramite un'altra porta, comunica con la vicina palazzina.

I bagni versano in un cattivo stato di manutenzione, risultando diffusamente danneggiati i pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle ceramiche, gli infissi interni in legno e quelli esterni in ferro, i sanitari laddove non del tutto divelti (cfr. foto n. 11).

I bagni sono dotati di impianto elettrico, idrico e di scarico.

La palazzina realizzata in posizione parallela ai capannoni misura m 42,76 x m 6,05 al piano terra, mentre il primo piano si sviluppa soltanto per soli m 18,58 dei predetti m 42,76 (cfr. foto n. 12).

A partire da nord, in successione, il piano terra si compone di:



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

- un primo locale (m 5,04 x m 5,55), ad uso garage, non comunicante con il resto degli ambienti;
- il vano scale (m 2,37 x m 5,00), anch'esso non comunicante con gli altri locali del piano terra;
- un deposito (m 10,30 x 5,00), con ingresso sulla parete occidentale e finestroni disposti sui due lati (due per ciascuno), con annesso un bagno ed un antibagno (m 1,70 x m 2,44 complessivi);
- un locale di dimensioni m 4,32 x m 2,46, comunicante con i bagni annessi ai capannoni, avente ingresso sul lato occidentale;
- un altro locale, cieco, di dimensioni m 1,98 x m 3,52 comunicante con i bagni annessi ai capannoni;
- un deposito (m 7,70 x m 2,44) posto sul lato orientale, da cui vi si accede, con due finestroni sul medesimo lato e degli stanzini/spogliatoi annessi (m 2,59 x m 3,40 complessivi);
- un deposito (m 13,10 x 5,00), con ingresso sulla parete occidentale e finestroni disposti sui due lati (tre a est, due a ovest).

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico, hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in marmette di cemento, infissi interni in legno ed esterni in ferro (cfr. foto n. 13).

Solo l'ultimo deposito presenta una pavimentazione in lastre di cemento (cfr. foto n. 14).

Alcuni vetri degli infissi esterni sono rotti.



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

I solai laterocementizi denotano, in alcuni tratti, il distacco dell'intonaco e di parte dei laterizi, con l'ossidazione dei ferri di armatura dei travetti, parzialmente privi del copriferro (cfr. foto n. 15).

Il piano superiore, accessibile a mezzo del vano scale sopra descritto, che prende luce da finestre poste sia a est che a ovest (cfr. foto n. 16), si compone di un unico grande ambiente di dimensioni m 13,75 x m 5,20, attualmente dotato di pannelli divisorii interni in alluminio, che delimitano gli spazi destinati ad uffici (cfr. foto n. 17).

In fondo al locale, sul lato sud, a mezzo di una porta in legno, si accede al bagno, dotato di uno spazio antibagno per complessivi m 5,20 x m 1,06 (cfr. foto n. 18).

I locali rivelano un accettabile stato di manutenzione, eccezion fatta per il soffitto, su cui si rilevano lesioni dell'intonaco ed in alcuni punti il distacco dello stesso con messa a nudo dei travetti e dei ferri di armatura ossidati (cfr. foto n. 19).

Gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento munito di radiatori in ghisa (cfr. foto n. 17), oltre all'impianto elettrico ed a quello idrico nel bagno.

Quest'ultimo, composto da water e lavabo, prende aria da finestre che si aprono sul lato sud e presenta un rivestimento in piastrelle di maiolica, in buono stato di conservazione (cfr. foto n. 18).

2.03 • Palazzina di un piano

La palazzina che ospitava gli uffici della Trasporti e Spedizioni Sara Srl è ubicata sul margine meridionale del fondo di proprietà e si compone di un unico piano fuori terra, che si sviluppa in direzione est-ovest (cfr. foto n. 20).



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E-Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

La struttura dell'edificio è in cemento armato con copertura a due falde, chiusa da lastre di lamiera grecata (cfr. foto n. 20).

Un portone in legno posto al centro della facciata nord immette, a mezzo di tre gradini, in un disimpegno sul quale si aprono due porte (cfr. foto nn. 20-21).

A destra, si trova un'ampia camera (m 4,80 x m 5,91) illuminata da due finestre sul lato nord e da una sul lato sud (cfr. foto n. 22).

A sinistra, invece, si entra in un grande ambiente (m 9,53 x m 5,91), suddiviso da pareti divisorie in alluminio che delimitano un corridoio sul lato sud e tre uffici sul lato nord (cfr. foto nn. 23-24).

In fondo al corridoio è ubicato un altro locale di dimensioni m 4,60 x m 3,53 (cfr. foto n. 25), mentre, sulla sinistra, un disimpegno conduce al bagno, dotato di vaso, bidet e lavabo (cfr. foto nn. 26-27).

Gli interni mostrano un buono stato conservativo, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in gres, rivestimenti plastici fino a 1,50 m, infissi in alluminio, impianto elettrico ed idrico (cfr. foto nn. 23-24-25).

Il bagno è dotato di rivestimento in piastrelle di gres (cfr. foto nn. 26-27).

In adiacenza al bagno e all'ultimo locale, la facciata termina con un portico a forma di "L", che si sviluppa da nord a est per complessivi 9,23 mq (cfr. foto n. 28).

L'ala ovest del fabbricato è occupata dall'abitazione del custode, alla quale si accede da un ingresso porticato posto all'angolo nord-occidentale (cfr. foto n. 29).



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

L'appartamento, di superficie lorda interna pari a circa 50,68 mq, si compone di due camere, un disimpegno ed il bagno, con aperture posizionate sui lati nord e ovest.

2.04 • Terreno Libero (Piazzale settentrionale)

Fa parte della proprietà SARA il terreno di circa 17.586 mq complessivi (catastali), individuato dalle particelle nn. 17-857 (già 323 e 19) -858 (già 18).

Si tratta di un piazzale quasi completamente asfaltato, in passato adibito ad area di sosta e rifornimento degli autocarri (cfr. foto nn. 30-31-32).

Il terreno confina: a ovest con la strada perpendicolare a via dei Carrari, dalla quale ha accesso a mezzo di un cancello carrabile; a sud con la restante proprietà SARA (capannoni e palazzine); a est con il fiume Fuorni, lungo una linea tortuosa che segue il percorso del torrente; a nord con la linea ferroviaria.

Il piazzale è dotato di un impianto di illuminazione su pali e attualmente ospita alcuni manufatti: una baracca in lamiera, un paio di vecchi containers, un serbatoio e le strutture della vecchia stazione di rifornimento carburante per autocarri (cfr. foto nn. (33-34-36-37)).

I confini ovest e nord sono recintati: nel primo caso da un muretto di altezza 80÷90 cm, sormontato da pannelli opachi fonoassorbenti (cfr. foto n.30); nel secondo caso da un muretto di altezza 80÷90 cm sormontato da rete metallica con paletti di sostegno in ferro (cfr. foto nn. 35-36).

Il lato est, come detto, è confinante con il fiume Fuorni (cfr. foto nn. 37-38), per il quale sono in corso lavori di messa in sicurezza e riqualificazione ad opera del Comune di Salerno.




ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Qui non vi è alcun tipo di recinzione verso il Fiume Fuorni.

2.05 • Terreno Occupato da manufatti della Ditta ~~XXXXXX~~

Si tratta di una striscia di terreno che si sviluppa in direzione N-S, delimitata a nord dalla restante proprietà della Trasporti e Spedizioni SARA srl, ad est dal fiume Fuorni, ad ovest da manufatti di altra proprietà e a sud da via dei Carrari dalla quale ha accesso diretto.

Il terreno ha una superficie di circa mq 146

Attualmente, sull'area in questione insistono alcune costruzioni realizzate dalla ditta ~~XXXXXX~~, piccola azienda artigianale di lavorazione di ferro e metalli che ivi esercita la propria attività.

Per tale particella ho già depositato Relazione del 24-11-2011 con allegati grafici e fotografici ai quali si rimanda.

3.00 - ORIGINE E DESTINAZIONE URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla SMESA s.n.c. di ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ e C. dalla società INDUSTRIE ELETTRONICHE NIRVANA s.r.l., con atto del notaio Giuseppe DE LUCA, Rep. N. 98567 del 07-01-1976.

La SMESA si è poi trasformata nella Spedizioni e Trasporti SARA s.r.l. con atto del Notaio Giuseppe MONICA, Rep. N. 48048 del 22-12-2006.

La società venditrice, già proprietaria del complesso industriale esistente sull'area di via dei Carrari, aveva costruito la palazzina di un piano, sul lato sud

Roca



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

della proprietà, come *“alloggio del Direttore, del portiere e foresteria”*, in virtù di Licenza Edilizia n. 787 del 01-09-1954.

La SMESA, poi, ha richiesto la Concessione Edilizia in Sanatoria con istanza n. 87413 del 30-09-1986, per alcune piccole modifiche dei prospetti (apertura e chiusura di porte e finestre) e per modifiche nella distribuzione interna degli ambienti.

Il Comune di Salerno ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria, con provvedimento n. 130 del 26-01-2005, per le sole *piccole modifiche dei prospetti e della distribuzione interna*.

Con riferimento ai due capannoni ed alla Palazzina a due piani, nulla è stato rinvenuto circa la Licenza/Concessione relativa alla loro realizzazione originaria, per cui restano seri dubbi sulla legittimità urbanistica delle opere, benché appare strano che siano stati rilasciati condoni per le piccole modifiche dei prospetti e della distribuzione interna, senza aver verificato la legittimità delle opere nella loro effettiva consistenza.

Come detto solo la palazzina ad un piano è stata realizzata con Licenza Edilizia n. 787 del 01-09-1954.

Allo stato attuale, il cespite di proprietà SARA ricade per circa 16.022 mq in un'Area Standard (Parco Fluviale) nell'ambito del Comparto Edificatorio CPS_10 del Piano Urbanistico Comunale di Salerno.

La proprietà dell'area, quindi, implica il possesso di Diritti Edificatori all'interno del suddetto Comparto, qualora venisse attuato, previa cessione gratuita al Comune dell'area stessa.

Roce



ing. Nicola Decimo PACE
via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

4.00 - CRITERI DI STIMA

Per la valutazione degli immobili si potrebbe adottare il metodo analitico (cioè a capitalizzazione della rendita) o il metodo sintetico a valore commerciale (a mq o a vano).

Il metodo analitico presuppone le seguenti ipotesi:

- I) Possibilità di previsione dei redditi e determinazione del saggio di sconto;
- II) Equivalenza tra il valore attuale di mercato degli immobili da stimare, per la somma della sua produttività futura, scontata all'attualità.

Questo metodo, lungo, difficile e molto laborioso, non è per niente preciso come si potrebbe pensare; in mancanza di una contabilità esatta relativa agli immobili (da cui poter rilevare le rendite e le spese), c'è l'arbitrio del perito nell'assegnazione dei redditi (delle "case" e del "terreno") e delle spese di manutenzione ed esercizio non sempre esattamente prevedibili; sia infine nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Il valore ricavato con tale metodo risulterebbe, perciò, arbitrario ed artificioso e la sua corrispondenza al prezzo di mercato -come sostiene G. ANTONELLI nel suo "Estimo" «sarebbe senz'altro dovuta più al caso che alla bontà del metodo stesso».

D'altra parte, nel particolare momento, mentre l'economia nazionale presenta dei lati incerti e domina incontrastata la più grande incertezza circa i tempi e i modi del suo mantenimento, è molto difficile -se non impossibile- prevedere di ogni bene il reddito futuro e determinare il saggio di capitalizzazione.

Per gli affitti praticati in alcune zone per abitazioni similari e terreni, in particolare si rilevano valori che - per entità - sono fuori della normalità.

Valerio Pace



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E-Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Sono, infatti, eccezionalmente alti o -in rapporto al valore degli investimenti- eccezionalmente bassi tenuto conto, poi, del fatto che -con lo sconvolgimento dei fattori economici- gli immobili urbani principalmente (da un certo tempo a questa parte) ma anche i fondi rustici, si vanno sempre più trasformando in "beni rifugio", cioè beni considerati soltanto dal punto di vista di impiego di denaro da sottrarre alla svalutazione; molto difficilmente si trova l'equivalenza tra il valore di mercato degli immobili e la sua produttività.

Per questi motivi, il metodo analitico -ritenuto un tempo il più rigoroso- non è applicabile al nostro caso, non essendovi in questo particolare periodo -come ho già detto- rispondenza tra il reddito di un bene e il suo valore commerciale.

Scartato, quindi, il metodo analitico, ho creduto opportuno eseguire la valutazione con il metodo sintetico, cioè in base al numero dei mq della superficie "commerciale".

Il prezzo dipende, come è noto, dalla legge della domanda e dell'offerta, dalla specifica condizione in cui si trovano gli immobili e da altri elementi imponderabili.

Nel nostro caso -per la determinazione dei prezzi- sono state tenute presenti tutte le caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive, positive e negative, relative alla zona.

In funzione di tutti gli elementi di cui sopra e dei dati rilevati da recenti consulenze tecniche, da informazioni assunte presso l'U.T.E., dai valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da indagini di mercato, ho determinato il valore dei fabbricati e del terreno.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
Nicola Decimo PACE
Albo N. 1234

ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

In particolare, nella zona di interesse, le quotazioni dell'Agenzia del Territorio sono le seguenti (1° semestre 2011):

- Capannoni € 770-970
- Uffici € 1.750-2.050
- Abitazioni € 1.600-2.250

E' stata presa in considerazione anche la recente valutazione fatta da altro professionista nella Procedura Fallimentare N. 50/2011 "Antonio Amato & C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A."

5.00 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili, anche nel caso di lotto unico, ho ritenuto comunque necessario scindere la particella 17 sub 2, stimando separatamente i due capannoni e la palazzina di due piani ad essi collegata.

5.01 • Capannone lato ovest

In catasto al Foglio 52, mappale n° 17, sub. 2, Cat. D/8.

Il capannone misura 393,00 mq circa. (V. Foto 4→8)

L'immobile è meglio descritto al punto 2.01.

STIMA

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova, dell'ubicazione, dell'esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, posso attribuire un valore complessivo di



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

€ 300.000,00= (Euro trecentomila/00),

anche in considerazione dei seri dubbi sulla legittimità urbanistica delle opere.

5.02 • Capannone lato est

In catasto al Foglio 52, mappale n° 17, sub. 2, Cat. D/8.

Il capannone misura 395,00 mq circa. (V. Foto 4→8)

L'immobile è meglio descritto al punto 2.01.

STIMA

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova, dell'ubicazione, dell'esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, posso attribuire un valore complessivo di

€ 300.000,00= (Euro trecentomila/00),

anche in considerazione dei seri dubbi sulla legittimità urbanistica delle opere.

5.03 • Palazzina di due piani

In catasto al Foglio 52, mappale n° 17, sub. 2, Cat. D/8.

La superficie commerciale dei due piani è di circa 326,00 mq. (V. Foto 9→19)

L'immobile è meglio descritto al punto 2.02.



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E-Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

STIMA

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova, dell'ubicazione, dell'esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, posso attribuire un valore complessivo di

€ 330.000,00=(Euro trecentotrentamila/00).

anche in considerazione dei seri dubbi sulla legittimità urbanistica delle opere.

5.04 • Palazzina di un piano

In catasto al Foglio 52, mappale n° 17, sub. 3, Cat. A/3. (V. Foto 20→29)

La superficie commerciale è pari a circa 176,00 mq.

L'immobile è meglio descritto al punto 2.03.

STIMA

Tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova, dell'ubicazione, dell'esposizione, del prezzo di mercato e di tutte le altre circostanze positive e negative relative all'immobile stesso, posso attribuire un valore complessivo di

€ 300.000,00=(Euro trecentomila/00).

5.05 • Terreno Libero (Piazzale settentrionale)

In catasto al Foglio 52, mappali nn. 17-857-858, per complessivi 14.589,00 mq di superficie effettiva. (V. Foto 30→39)



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E-Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

STIMA

Pertanto, sulla base delle caratteristiche del lotto e delle indagini sulle compravendite effettuate nella zona, aggiornando detto prezzo all'attualità, posso attribuire un valore unitario di €/mq 102,64, per un prezzo complessivo del terreno (arrotondato) di

€ 15.000,00=(Euro quindicimila/00).

In definitiva, l'intera proprietà della Trasporti e Spedizioni SARA s.r.l., oggetto della presente stima, ha un valore arrotondato di:

€ 2.745.000 (euro duemilionesettecentoquarantacinquemila/00)

6.00 - FORMAZIONE DEI LOTTI

6.01 • Lotto unico

Descrizione:

1. appezzamento di terreno di circa mq 15.966,00 sito nella zona industriale di Salerno, alla via dei Carrari n. 27, con entrostanti: n. 2 capannoni industriali rispettivamente di circa mq 393 e 395; una palazzina di due piani e circa 326,00 mq di superficie commerciale; una palazzina di un piano e circa 176,00 mq di superficie commerciale; il tutto confinante a nord con linea ferroviaria, a est con fiume Fuorni, a sud con altra proprietà e a ovest con strada di accesso; in Catasto Fabbricati al foglio 52 part. 17, sub 2 cat. D/8 e sub 3 cat. A/3; in Catasto Terreni al foglio 52 part. 17-857-858;
2. appezzamento di terreno di mq 146, occupato da manufatti della Ditta ~~XXXX~~, che si sviluppa in direzione N-S, delimitato a nord da proprietà della



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Trasporti e Spedizioni SARA srl, ad est dal fiume Fuorni, ad ovest da manufatti di altra proprietà ed a sud da via dei Carrari dalla quale ha accesso diretto, in Catasto Terreni al foglio 52 part. 325, seminativo, are 1.46.

Valore di mercato complessivo: € 2.745.000

(Dico euro duemilionisettecentoquarantacinquemila/00)

6.02 • Eventuale suddivisione in lotti

Allo scopo di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, il suddetto lotto può essere suddiviso, atteso che risulta già attualmente costituito da immobili diversi, che presentano l'attitudine ad essere ulteriormente e facilmente frazionati in unità più piccole ma autonome.

Una suddivisione elementare è quella per corpi di fabbrica, che di fatto è stata seguita nella descrizione e nella stima degli immobili, di cui sopra.

In tal caso, però, nella descrizione dei lotti va tenuto conto che, per la loro identificazione e autonoma utilizzazione, è necessario assegnare ad ognuno di essi una quota di terreno di pertinenza, detraendo tali superfici da quella del terreno tutto come sopra indicato.

Alcune porzioni di terreno, inoltre, sarebbero assegnate in proprietà esclusiva al Capannone lato ovest (fascia fra la parete ovest dello stesso ed il muro di recinzione perimetrale) ed alla palazzina a due piani (fascia di terreno fra la stessa ed il fiume Fuorni, nonché aree comprese fra il capannone est e la palazzina).

Pertanto, i 5 lotti con le relative aree di pertinenza, così come illustrati nella planimetria allegata (cfr. All. n. 6), sarebbero i seguenti:



ing. Nicolà Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

Lotto n. 1 Capannone lato ovest: con area di pertinenza esclusiva di **46 mq**, posta tra la parete ovest ed il muro perimetrale esistente, il tutto confinante a nord con piazzale comune, a est con altro capannone in aderenza, a sud con piazzale comune, a ovest con strada di accesso, oltre alla quota di proprietà su:

- circa **505,00 mq** (area indicata con la lettera **A** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 4**);
- circa **236,00 mq** (area indicata con la lettera **B** e comune ai **Lotti 1-2-3-4 e 5**);
- circa **507,00 mq** (area indicata con la lettera **C** e comune ai **Lotti 1-2-3**);
- circa **329,00 mq** (area indicata con la lettera **D** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 5**);

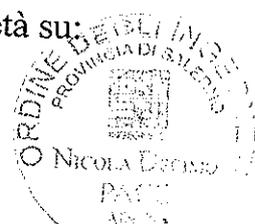
Valore di mercato: € **350.000,00** (euro trecentocinquantamila/00)

Lotto n. 2 Capannone lato est: confinante a nord con piazzale comune, a ovest con altro capannone in aderenza, a sud con piazzale comune, a est con altra proprietà (palazzina a due piani), oltre alla quota di proprietà su:

- circa **505,00 mq** (area indicata con la lettera **A** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 4**);
- circa **236,00 mq** (area indicata con la lettera **B** e comune ai **Lotti 1-2-3-4 e 5**);
- circa **507,00 mq** (area indicata con la lettera **C** e comune ai **Lotti 1-2-3**);
- circa **329,00 mq** (area indicata con la lettera **D** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 5**);

Valore di mercato: € **340.000,00** (euro trecentoquarantamila/00)

Lotto n. 3 Palazzina di due piani; con aree di pertinenza esclusiva di **1.836,00 mq** corrispondenti alla part. 857 e a parte della part. 17, confinante a nord con piazzale comune, a ovest con capannone in aderenza e piazzali comuni, a sud con piazzale comune, a est con fiume Fuorni, oltre alla quota di proprietà su:



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

- circa **505,00 mq** (area indicata con la lettera **A** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 4**);
- circa **236,00 mq** (area indicata con la lettera **B** e comune ai **Lotti 1-2-3-4 e 5**);
- circa **507,00 mq** (area indicata con la lettera **C** e comune ai **Lotti 1-2-3**);
- circa **329,00 mq** (area indicata con la lettera **D** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 5**);

Valore di mercato: € **560.000,00** (euro cinquecentosessantamila/00)

Lotto n. 4 Palazzina di un piano: confinante a nord con piazzale comune, a ovest con strada di accesso, a sud con altra proprietà, a est con il fiume Fuorni, oltre alla quota di proprietà su:

- circa **505,00 mq** (area indicata con la lettera **A** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 4**);
- circa **236,00 mq** (area indicata con la lettera **B** e comune ai **Lotti 1-2-3-4 e 5**);

Valore di mercato: € **320.000,00** (euro trecentoventimila).

Lotto n. 5 Terreno libero: di superficie pari a circa 11.130,00 mq, corrispondente alla part. 858 e a parte della part. 17, confinante a nord con linea ferroviaria, a ovest con strada di accesso, a sud con piazzale comune, a est con il fiume Fuorni, oltre alla quota di proprietà su:

- circa **236,00 mq** (area indicata con la lettera **B** e comune ai **Lotti 1-2-3-4 e 5**);
- circa **329,00 mq** (area indicata con la lettera **D** e comune ai **Lotti 1-2-3 e 5**);

Valore di mercato: € **1.160.000,00** (euro unmilionecentosessantamila/00).

Lotto n. 6 Terreno occupato da manufatti della ~~XXXXXXXXXX~~

appezzamento di terreno di mq 146, occupato da manufatti della ~~XXXXXXXXXX~~
che si sviluppa in direzione N-S, delimitato a nord da proprietà della Trasporti

Pa



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

e Spedizioni SARA srl, ad est dal fiume Fuorni, ad ovest da manufatti di altra proprietà ed a sud da via dei Carrari dalla quale ha accesso diretto, in Catasto Terreni al foglio 52 part. 325, seminativo, are 1.46.

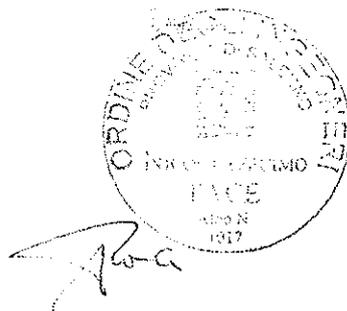
Valore di mercato: € 15.000,00 (euro quindicimila).

Resto a disposizione, qualora mi venisse richiesto, per integrare la presente relazione allo scopo di formare lotti più piccoli ed effettuare ulteriore stima e/o frazionamenti.

Tanto dovevo in adempimento all'onorevole incarico conferitomi.

Allego:

1. N. 39 fotografie
2. Planimetria generale in Scala 1/1.000;
3. Planimetria capannoni, rapp. 1/100;
4. Planimetria palazzina 2 piani, rapp. 1/100;
5. Planimetria palazzina 1 piano, rapp. 1/100;
6. Planimetria generale con suddivisione in lotti, rapp. 1/1.000;
7. Planimetria del Lotto n. 6, scala 1:500;
8. Pianta manufatti sul Lotto n. 6, scala 1:200;
9. n. 10 fotografie del Lotto n. 6;
10. Planimetria catastale;
11. Visura Storica della part. 857 (già 17);
12. Visura della part. 325;
13. Visura della part. 324;
14. Visura della part. 322;



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

15. Visura della part. 358;
16. Visura della part. 17 , D/8 con Planimetria dei Fabbricati;
17. Visura della part. 17 , A/3 con Planimetria del 1° Piano;
18. Parcella competenze e spese.

Accludo documentazione prelevata presso l'Archivio del Comune di Salerno:

- a) Richiesta di Autorizzazione Edilizia, prot. 25159 del 13-07-1954;
- b) Tav. 1 comprendente pianta, sezione, prospetto, ecc. della Palazzina 1 piano;
- c) Descrizione Tecnica;
- d) Parere Favorevole dell'Ing. Capo del Comune del 24-07-1954;
- e) Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 24-08-1954;
- f) Autorizzazione Edilizia n. 787 del 1°-09-1954;
- g) Comunicazione Parere Favorevole e Prescrizioni del 1°-09-1954;
- h) Allegato N° 1: Stralcio di PRG, Planimetria catastale, Stato preesistente, Particolare Planimetrico del 05-04-1988
- i) Allegato N° 2 Stato preesistente Corpo n. 1, Piante, Prospetti e Sezioni, Uffici e Casa Custode del 05-04-1988;
- j) Allegato N° 3 Stato presistente Corpo n. 2 e 3, Pianta piano terra e 1° piano, del 05-04-1988;

Pa



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

- k) Allegato N° 4 Stato preesistente Prospetto nord Corpo n. 2 e 3, Prospetto ovest Corpo n. 2, Prospetto ovest Corpo n. 3, Prospetto sud Corpo n. 2 e 3 del 05-04-1988;
- l) Allegato N° 5 Stato preesistente Sezione Corpo n. 3, Sezione Corpo n. 2 e 3 del 05-04-1988;
- m) Allegato N° 6 Stato attuale, Particolare Planimetrico, del 05-04-1988;
- n) Allegato N° 7 Stato attuale Corpo n. 1, Piante, Prospetti e Sezioni, Uffici e Casa Custode del 05-04-1988;
- o) Allegato N° 8 Stato attuale Corpo n. 2 e 3, Pianta piano terra e 1° piano, del 05-04-1988;
- p) Allegato N° 9 Stato attuale Prospetto nord Corpo n. 2 e 3, Prospetto ovest Corpo n. 2, Prospetto ovest Corpo n. 3, Prospetto sud Corpo n. 2 e 3 del 05-04-1988;
- q) Allegato N° 10 Stato attuale Sezione Corpo n. 3, Sezione Corpo n. 2 e 3 del 05-04-1988;
- r) Allegato N° 11 Stato esistente Boxes prefabbricati in lamiera ondulata Tipo A, B, C, D ed E e Tabella Riepilogativa dati metrici del 05-04-1988;
- s) Allegato N° 12 Stato esistente Particolari opere di recinzione relativi ai Corpi di fabbrica ed all'Area di Parcheggio Tipo A, B, C, D del 05-04-1988;



ing. Nicola Decimo PACE
Via ZARA n. 42 - 84123 SALERNO
tel. 089-237028 - 347-6157980
E.Mail: VALERIO.PACE@TIN.IT

- t) Planimetria Catastale del 19-07-1988;
- u) Allegato al Tipo Mappale n. 15133 del 1°-02-1988;
- v) N° 6 Fotografie in bianco e nero dei prospetti;
- w) N° 4 Foto a colori relative ai Boxes;
- x) Relazione Tecnica dell'aprile 1988;
- y) Istanza di Condonò prot. 84713 del 30-09-1986;
- z) Trasmissione di Integrazione del 1°-08-1988;
- aa) Comunicazione del Parere Favorevole prot. 12356 del 05-02-2004;

Detta documentazione [da a) ad aa)] è allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 130 del 26-05-2005.

Salerno, 30-12-2011

IL C.T.U.

ing. Nicola Decimo PACE

