

U d C.F.
He

TRIBUNALE
IV SEZIONE CIVILE
DEPOSITO
12 MAR. 2012



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FALLIMENTO: TRASPORTI & SPEDIZIONI SARA S.r.l. n. 92/2010

Contiene : Integrazione:

- a) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl
- b) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 3803;
- c) Ispez. Ipotec. Trasporti e Spediz. SARA Srl, con Nota di Trascrizione, R.G. n. 20679;
- d) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 1459;
- e) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 588.

Detta documentazione è stata prelevata dall'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Salerno, 10-03-2012

IL C.T.U.: ing. Nicola Decimo PACE

G.D.: Dott. Giorgio JACHIA

Il Curatore Fallimentare

Il Curatore Fallimentare:

Dott. Giulio DONNABELLA



TRIBUNALE DI
IV SEZIONE CIVILE
DEPOSITO
12 MAR. 2012
Il Curatore

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)

INTEGRAZIONE

1.00 - PREMESSA

Io sottoscritto ing. Nicola Decimo PACE, con studio in Salerno alla Via ZARA n. 42, nel premettere che, con riferimento al Fallimento in epigrafe, ho redatto:

- a) In data 29-03-2011 le Osservazioni sulla valutazione dell'indennità di esproprio su porzione di terreno, da parte del Comune di Salerno;
- b) In data 19-07-2011 il Parere circa la proprietà della strada interpoderale che costeggia, sul lato ovest, la proprietà della società trasporti e spedizioni SARA s.r.l.;
- c) In data 24-11-2011 la Stima della sola particella n. 325, Foglio 52, occupata dal Sig. ~~XXXXXX~~;
- d) In data 30-12-2011 la Stima del valore di mercato, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, dell'intera proprietà e formazione di lotti separati.

Successivamente, su richiesta del Curatore Fallimentare, Dott. DONNABELLA, ho effettuato Visure all'Agenzia del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare ed integro la Stima del 30-12-2011, con le seguenti precisazioni.

A- Esito delle Visure:

Sugli immobili della Soc. Trasporti e Spedizioni SARA Srl gravano le seguenti Ipoteche:

a1- Iscrizione del 07-01-2010, Reg. Part. 62, Reg. Gen. 588, Pubblico Ufficiale Dott. BARELA Guglielmo, Rep. 153309/28468 del 04-01-2010.

Trattasi di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, Creditore Banca della Campania Spa, per un importo di € 1.080.000,00 [= € 600.000,00 (capitale) + € 480.000,00 (spese)];

a2- Iscrizione del 18-05-2010, Reg. Part. 3655, Reg. Gen. 20679, Pubblico Ufficiale Equitalia Polis Spa, Rep. 108156/100 dell'11-05-2010.

Trattasi di Ipoteca Legale derivante da Ipoteca per debito di imposta, Creditore Equitalia Polis Spa, per un importo di € 156.750,98, del quale € 78.375,49 di capitale;

a3- Trascrizione del 13-01-2011, Reg. Part. 1206, Reg. Gen. 1459, Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno, Rep. 1769/2010 del 16-12-2010.

Trattasi di Atto Giudiziario con sentenza dichiarativa di Fallimento, Creditore del Fallimento.

B- Precisazioni:

Considerato che, oltre alla stima per la vendita dell'intero Lotto, ho contemplato anche la possibilità di ricavare sei Lotti distinti.

Visto che, dei Lotti formati, solo la Palazzina di un piano è già distinta catastalmente (F. 52, particella 17, sub 3); e che la Palazzina di due piani con i due Capannoni è univocamente individuata dal punto di vista catastale (F. 52,

particella 17, sub 2); necessita -qualora la vendita avvenga per Lotti- effettuare frazionamenti e/o fusioni catastali, le cui spese restano a carico degli acquirenti, in quanto non sono quantificabili al momento.

In merito all'estensione del terreno va detto che essa è di 17.586 mq CATASTALI, che si ottiene sommando le superfici delle particelle nn. 17-857-e 858, come si rileva dalla descrizione catastale dei beni.

La superficie effettivamente rilevata, al netto di quanto ceduto al Comune (circa 1.520 mq) e di quanto eroso dal fiume, è di **14.589 mq** ed è la consistenza stimata ed oggetto di vendita in caso di lotto unico.

Mentre, nel caso di suddivisione in più lotti, dovendo scorporare dal terreno le superfici di pertinenza dei fabbricati, l'estensione del terreno si riduce a circa mq **11.130**, ovvero a mq 14.589 - mq 3.459 (= 46+505+236+507+329+1.836, "aree di pertinenza" esclusive e comuni indicate alle pagg. 19-20 della Relazione,).

Ricapitolando, i mq di terreno messi in vendita sono **14.589 mq**, nel caso di Lotto Unico.

Nel caso di più lotti, invece, una parte di questa superficie, mq 3.459, viene assegnata come pertinenza dei fabbricati, come è detto nella Relazione alle pagg. 19-20, e restano in vendita circa mq **11.130 (Lotto n. 5)**, in quanto circa mq 1.477 sono stati erosi dalla divagazione del letto fluviale.

Le superfici di terreno libero e di pertinenza dei fabbricati sono state rilevate a circa cm 50 dall'argine superiore del Fiume Fuorni e sono già depurate della fascia di circa mq 1.520 oggetto di cessione al Comune di Salerno.

La Curatela Fallimentare si è impegnata a cedere in via bonaria al Comune di Salerno tale fascia di terreno, con Atto Preliminare di Accordo del 29-04-2011 (cfr. All. f), previa corresponsione, da parte del Comune stesso, di un

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

corrispettivo complessivo pari a € **114.356,35** al netto di IVA, di cui è stato già versato l'80%.

Ovviamente la Curatela Fallimentare rimane creditrice del Comune di Salerno del restante 20% dell'importo sopra indicato, che sarà corrisposto nelle forme e nei tempi di cui all'Accordo Preliminare.

Può verificarsi, però, la circostanza che le porzioni di terreno cedute al Comune possano essere riviste, in termini di superfici effettive, per motivi di interesse pubblico.

In tal caso, per l'eventuale acquisizione di ulteriori superfici, la relativa indennità andrà corrisposta interamente ai futuri proprietari.

Allego all'Integrazione:

- a) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl
- b) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 3803;
- c) Ispez. Ipotec. Trasporti e Spediz. SARA Srl, con Nota di Trascrizione, R.G. n. 20679;
- d) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 1459;
- e) Ispezione Ipotecaria Trasporti e Spedizioni SARA Srl, R.G. n. 588.

Detta documentazione è stata prelevata dall'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Salerno, 10-03-2012

IL C.T.U.

ing. Nicola Decimo PACE

