

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Fallimenti

G.D. Dott. Salvatore Russo

Relazione di stima immobiliare R.G. n.93/2015 Generale

Fallimento I [redacted]
Curatore fallimentare Avv. Luigi Amendola



Bene n.1

Il bene oggetto della procedura è un compendio industriale in Comune di Salerno (SA) articolato in uffici, depositi/commerciale ed annessa area pertinenziale esterna edificato nel periodo 1973-1994, con accesso da Via Tiberio Claudio Felice n.28 (ex Cappello Vecchio), identificato al N.C.E.U. Comune di Salerno foglio n.53 p.195, categoria D/8, rendita 22.957,65 Euro.

Valore di stima bene n.1 1.971.197,62 euro

(dico un milione novecentosettantunomila centonovantasette/62 euro)



Bene n.2

Il bene oggetto della procedura è un locale in Comune di Salerno (SA) edificato nel periodo 1959, con accesso da Via Paolo Vocca n.1 identificato al N.C.E.U. Comune di Salerno foglio n.61 p.317 sub 9, categoria C/3, classe 2, consistenza 312 mq, sup. catastale 385 mq, rendita 3.720,60 Euro.

Valore di stima bene n.2 275.742,83 euro

(dico duecento settantacinquemila settecentoquarantadue/83 euro)

Il C.T.U., deposita telematicamente agli Uffici della Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Salerno in data 14/10/2016, seguirà giuramento di rito dinnanzi al G.D. Dott. Salvatore Russo.

Il CTU Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Premessa

- | | |
|--|------|
| 1. Svolgimento operazioni peritali | p.3 |
| 2. Dati catastali preliminari massa immobiliare fallimentare | p.5 |
| 3. Lotti di vendita | p.3 |
| 4. Stima massa immobiliare fallimentare | p.6 |
| 5. Riepilogo Lotti di vendita | p.6 |
| 6. Elenco allegati | p.10 |

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Tribunale di Salerno

Sezione civile Ufficio fallimentare

G.D. Dott. Salvatore Russo

Procedura fallimentare R.g. n. 93/2015

Premessa

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo, C.F. GRF MRT 74D60 H7013U, con studio in Salerno (SA) in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno(SA) al n.1768 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata dal curatore fallimentare Avv. Luigi Amendola con atto depositato all'illustre G.D. Dott. Salvatore Russo in data 20/06/2016, nel procedimento fallimentare n.93/2015 con accettazione del 20/06/2016 [cfr allegato n.1].
- L'incarico conferito è la stima dei beni oggetto del fallimento.

1.Svolgimento delle operazioni peritali

La scrivente per le ricerche documentali, le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, ha svolto le operazioni peritali secondo la seguente cronologia:

- in data 1/07/2016, 30/09/2016, 6/07/2016, 13/07/2016, 6/09/2016, 28/09/2016, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali e Camera di Commercio di Salerno, presso Archivio Notarile di Salerno;
- in data 31/08/2016, 7/09/2016, 20/09/2016, 13/09/2016 presso gli Uffici dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Salerno, presso gli Uffici del consorzio A.S.I. Salerno;
- in data 13/07/2016 alle ore 8.30 primo accesso sui luoghi di stima in Salerno (SA) in Via Tiberio Claudio Felice, per eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico articolati in successivi e distinti accessi, in prosieguo sul bene in Via Paolo Vocca, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno [cfr allegato n.1];

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- in data 11/07/2016 la scrivente ha inoltrato a mezzo posta certificata all'illustre curatore istanza per autorizzazione all' ausilio di tecnico geometra per l'elaborazione del rilievo metrico dei beni oggetto di procedura fallimentare, ritenuto indispensabile per la consistenza immobiliare da stimare [cfr allegato n.1]; a riguardo i rilievi sono stati eseguiti ed elaborati dal geom. Guido Santoriello con studio in Via I Torino n.18 in Vietri Sul Mare (SA).

La scrivente ha svolto verifica delle formalità iscritte sugli immobili presso l' Agenzia del Territorio che si riporta [cfr allegato N.2], pertanto rientrano nel presente procedimento e sono oggetto di valutazione i seguenti beni che per chiarezza espositiva vengono suddivisi in due distinti gruppi denominati 1-2:

Bene 1 (N.C.E.U. Salerno foglio n.53 particella n.195)

- Compendio industriale in Comune di Salerno (SA) articolato in uffici, depositi/commerciale ed annessa area pertinenziale esterna, edificato nel periodo 1973-1994, con accesso da Via Tiberio Claudio Felice n.28 (ex Cappello Vecchio), identificato al N.C.E.U. Comune di Salerno foglio n.53 p.195, categoria D/8, rendita 22.957,65 Euro [cfr allegato n.3].

Bene 2 (N.C.E.U. Salerno foglio n.61 particella n.317 sub 9)

- Locale laboratorio sito nel Comune di Salerno (SA) in Via Paolo Vocca n.1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio n.61 particella n.317 sub 9, cat. C3, classe 2, cons. 312 mq, sup. 385 mq, rendita 3.720,60 euro [cfr allegato n.3].

La scrivente ritiene di suddividere la perizia di stima come di seguito:

- nel presente documento riepilogativo dei gruppi dei beni pignorati con sintesi di ognuno;
- n. 2 relazioni di stima per ogni bene pignorato individuato, contraddistinti con i numeri 1-2, in cui si analizzeranno il profilo di conformità edilizia-urbanistica-catastale, la provenienza del bene, la descrizione dettagliata e puntuale con rilievi metrici e fotografici, la consistenza, lo stato di possesso, come da mandato conferito.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



2. Dati catastali preliminari della massa immobiliare

I beni oggetto della massa immobiliare del fallimento identificato al R.G. n.95-2015 sono di seguito identificati:

1. Bene n.1

- compendio industriale articolato in una palazzina uffici con tre piani fuori terra in aderenza ad un capannone principale ad unico livello e un secondo capannone, contiguo a quest'ultimo, ad unico livello, edificato nel periodo 1973-1994, in Comune di Salerno (SA) con accesso principale da Via Tiberio Claudio Felice n.28, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:
 - Rif. Visura C.F. n. SA211777 foglio n.53 particella n.195 categoria D/8, rendita 22.957,65 Euro, Via Cappello Vecchio piano T-1-2, intestata dal 28/02/1991 alla società con sede in Salerno p.iva 01117270650, per proprietà per 1000/1000.
 - Rif. Visura C.T. n. T43018 foglio n.53 particella n.195 qualità Ente Urbano sup. 47,34 are, intestata dal 28/02/1982 alla società con sede in Salerno p.iva 01117270650, per proprietà per 1000/1000.
 - Rif. Visura n. T41675, foglio n. 53 particella n.195 insiste alcun subalterno.

2. Bene n.2

- locale deposito a destinazione laboratorio arti e mestieri ad unico livello, in piano seminterrato, edificato nel 1959, in Comune di Salerno (SA) con accesso esclusivo da Via Paolo Vocca n.1, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]:
 - Rif. Visura C.F. n. SA211782 foglio n.61 particella n.317 sub 9 categoria C/3, classe 2, consistenza 312 mq, sup. catastale 385 mq, rendita 3.720,60 Euro, Via Paolo Vocca n.1 piano S1, intestata dal 12/01/1991 alla società con sede in Salerno p.iva 01117270650, per proprietà;

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettosalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- Rif. Visura C.T. n. T43240 foglio n.61 particella n.317 qualità Ente Urbano sup. 995 are, riordino fondiario del 22/12/2005 prot. SA363616.
- Rif. Visura n. C13792007, foglio n. 61 particella n.317 insistono n.75 subalterni distinti tra abitazioni, locali deposito.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



3. Lotti di vendita

I beni oggetto della massa immobiliare del fallimento identificato al R.G. n.95-2015 sono di seguito individuati in due distinti lotti:

1.Lotto Bene n.1

Compendio industriale in zona A.SI. di Salerno, sito in Via Tiberio Claudio Felice n. 28 (ex Via Cappello Vecchio), individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.53 particella n.195, categoria D/8, rendita 22.957,65 euro, insistente su un lotto di circa 4776,95 mq e superficie coperta di circa 2.816,62 mq.

Il compendio si articola in due distinti capannoni in aderenza e

continuità tra loro (uno in c.a. ed uno in acciaio) con sup. utile di circa 2.353,38 mq a destinazione deposito, una palazzina con tre piani fuori terra di cui il piano terra e primo a destinazione commerciale per una superficie complessiva di circa 659,34 mq, piano secondo destinazione uffici di circa 311,18 mq e terrazzo di copertura con locali tecnici e terrazza, ampia area esterna di manovra e parcheggio di circa 1.960,33 mq, unico accesso carrabile da Via Tiberio Claudio Felice. Si rileva buona consistenza con ordinarietà di strutture, materiali e rifiniture, con parti da ripristinare e/o demolire, impiantistica da integrare integralmente, con lavori di manutenzione straordinaria generali da prevedersi.

Si stima come valore di piena proprietà per l'intero compendio in 1.971.197,62 EURO (dico un milione novecentosettantunomila centonovantasette/62 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

Soggetto fallito	Quota di diritto	conguaglio
	quota intera piena proprietà	Zero



Studio di architettura e consulenza

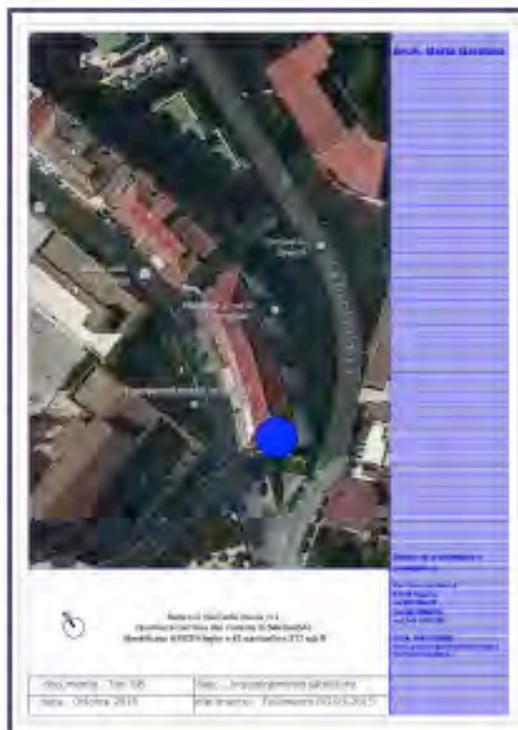
Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

2.Lotto bene n.2

Locale laboratorio in quartiere Carmine di Salerno, sito in Via Paolo Vocca n.1 individuato al N.C.E.U. del predetto Comune foglio n.61 particella n.317 sub 9 categoria C/3, classe 2, consistenza 312 mq, sup. catastale 385 mq, rendita 3.720,60 Euro, Via Paolo Vocca n.1 piano S1. Il bene nasce a quota seminterrata come intercapedine tra il fabbricato edificato e Via San Giovanni Bosco,



successivamente trasformato in locale laboratorio, l'accesso unico ed esclusivo è garantito da un'ampia apertura su Via Paolo Vocca n.1 con antistante slargo: è definito da uno spazio indiviso con soppalco in carpenteria metallica, un deposito retrostante ed un bagno. Le altezze variano per la funzione interna e sono comprese tra i 3,33 ml (deposito) e 5,06 ml (spazio indiviso), 2,06 ml (soppalco), 2,35 ml (spazio soppalcato). La superficie utile interna è definita da 179,61 mq indivisi di cui 62,15 mq soppalcati e 42,00 mq di deposito retrostante. Lo stato di uso e manutenzione del locale è molto carente, con conformazione tipologica priva di aperture e con unico accesso, rifiniture usurata e datate, fenomeni diffusi di umidità, scarsa illuminazione ed areazione, impiantistica da adeguare. Si stima come valore di piena proprietà per l'intero compendio in 275.742,83 euro (duecento settantacinquemila settecentoquarantadue/83 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

Soggetto fallito	Quota di diritto	conguaglio
	quota intera piena proprietà	Zero

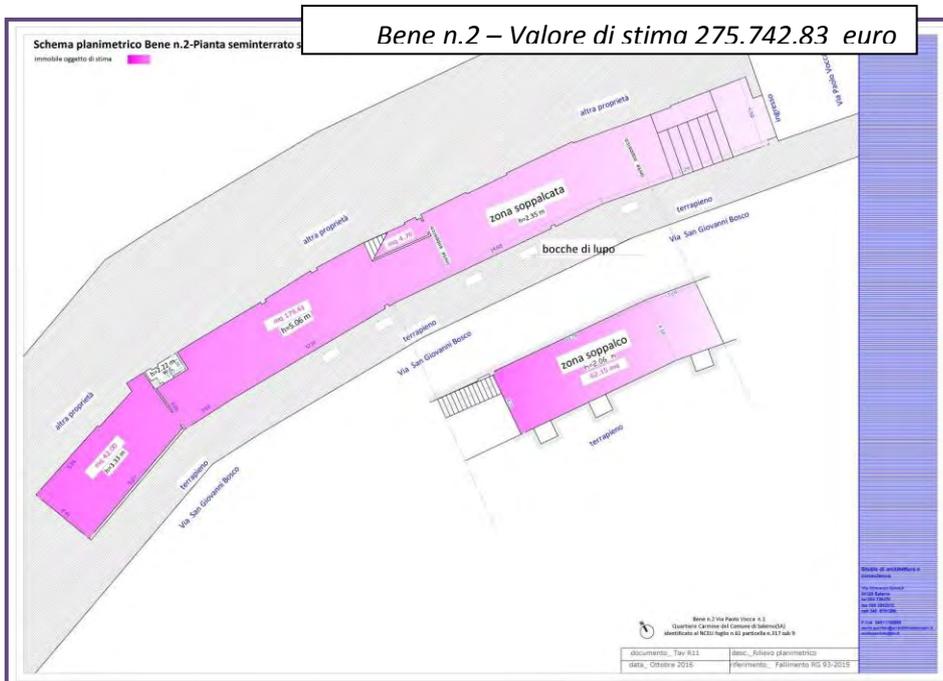
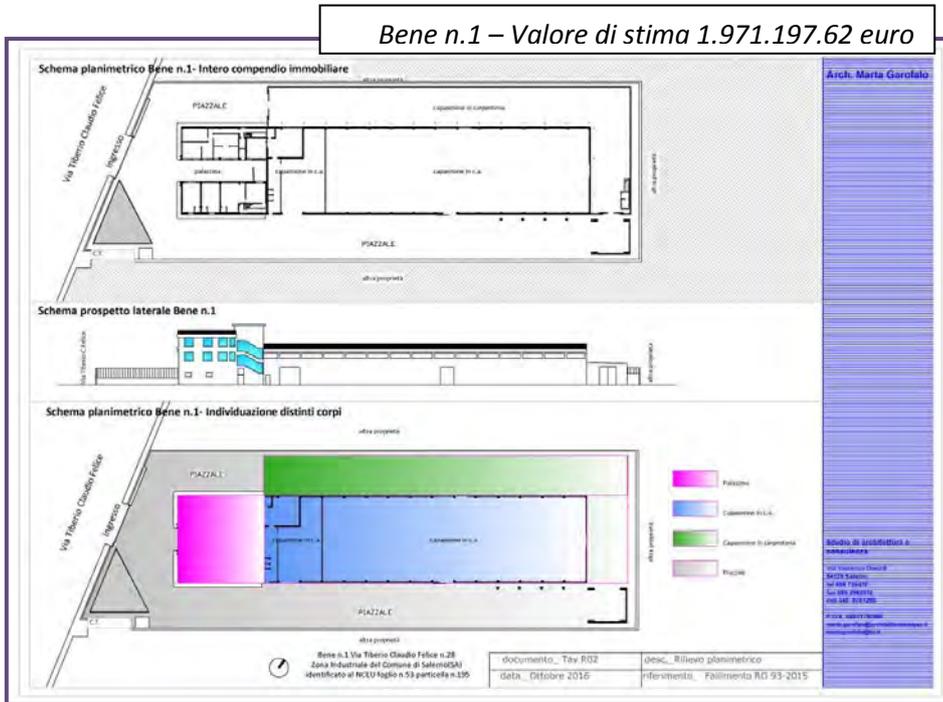
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

4. Stima massa immobiliare fallimentare

La scrivente elabora in sintesi, sulle analisi e relazioni distinte dei beni n.1 e n.2, che la massa immobiliare è stimata in un valore complessivo di 2.246.940,45 euro (dico due milioni duecentoquarantaseimila novecentoquaranta/45 euro).



**Totale massa immobiliare del fallimento RG 93-2015 (beni nn. 1 e 2),
si stima in circa 2.246.940,45 euro.**

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Riepilogo lotto di vendita bene n.1

Il bene oggetto della procedura è un compendio industriale in Comune di Salerno (SA) articolato in uffici, depositi/commerciale ed annessa area pertinenziale esterna edificato nel periodo 1973-1994, con accesso da Via Tiberio Claudio Felice n.28 (ex Cappello Vecchio), identificato al N.C.E.U. Comune di Salerno foglio n.53 p.195, categoria D/8, rendita 22.957,65 Euro.

Proprietario attuale del compendio

Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 28/07/1982 repertorio n.357217 raccolta n.20216 a rogito del notaio Antonio Pisani trascritto a Salerno il 6/08/1989 ai nn. 19569/16561 e registrato a Salerno il 9/08/1982 al n.9337 vol.I.



Valore di stima dell'intero compendio industriale

1.971.197,62 euro

(dico un milione novecentosettantunomila centonovantasette/62 euro)

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Riepilogo lotto di vendita bene n.2

Il bene oggetto della procedura è un locale in Comune di Salerno (SA) edificato nel periodo 1959, con accesso da Via Paolo Vocca n.1 identificato al N.C.E.U. Comune di Salerno foglio n.61 p.317 sub 9, categoria C/3, classe 2, consistenza 312 mq, sup. catastale 385 mq, rendita 3.720,60 Euro.

Proprietario attuale del compendio

Titolo di provenienza del bene

Atto di compravendita del 11/10/1991 repertorio n.6758 raccolta n.873 a rogito del notaio Andrea Reale trascritto a Salerno il 16/10/1991 ai nn. 25642/20703 e registrato a Salerno il 30/10/1991 al n.6877 vol. I.



Valore di stima del locale laboratorio 275.742,83 euro
(dico duecento settantacinquemila settecento quarantadue/83 euro)

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

4. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso del 13/07/2016 con comunicazione ed appunti di rilievo; istanza al curatore, nomina CTU
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno protocollo nn. SA135694/3-SA135714/3-SA149557/2-SA149562/2-SA149564/2-SA149564/3-SA149577/2-SA149577/3-SA149589/2-SA149589/3-SA149582/2-SA149582/3-SA149597/2
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno servizio visure catastali protocollo nn: SA211785-SA211789-SA211788-SA211782-SA211777-T41675-T41163-T42696-T40867-T43018-T43240-T40675-T36969-T37315-T36263-T37606-SA211773
4. Copia conforme all'originale dell'atto di compravendita notaio Andrea Reale rep. 6758 del 11/10/1991; Copia conforme all'originale dell'atto di compravendita notaio Antonio Pisani rep.357217 del 28/7/1982; Ispezione ipotecarie nn. SA164505-SA164418-SA164401/2-n.17956/58
5. Grafici di rilievo bene n. 1 Tav I01-Tav I02-Tav I03-Tav I04-Tav R01-Tav R02- Tav R03-Tav R04-Tav R05-Tav R06-Tav R07-Tav R08-Tav R09
Grafici di rilievo bene n. 2 Tav I05-Tav I06-Tav I07-Tav I08-Tav R10-Tav R11
6. Visura CC.I.A. Salerno n. 8338/2016 del 30/09/2016
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. 142250/2016 del Comune di Salerno(SA), C.E. in sanatoria n. 112/2002, A.E. del 7/01/1959, Certificato agibilità n.28 del 1960, Nota SUE prot. 144959 del 13/9/2016, A.E. n.107/73 prot. 53693/9141, C.E. n.75/85 prot. 4362/1443, D.I.A. prot. 7904 del 13/08/1997, C.E. in sanatoria n.55/2004, D.I.A. prot. 48028 del 18/05/2004, Delibera A.S.I. N. 41 DEL 3/02/1989, Delibera A.S.I. N. 42 del 3/02/1989, D.I.A. prot. 2705 del 4/08/1997, Delibera A.S.I. N. 280 del 22/10/1997, Richiesta n.o. srl progetto di variante, D.I.A. Prot.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalemopec.it
martagarofalo@tin.it



6594 del 3/09/2004; Richiesta chiarimenti con nota A.S.I. prot. 7093 del 1/10/2004: si allegano titoli, relazioni, documenti, grafici.

Istanza A.S.I. prot. nn.3158/2016-3400/2016; Istanza S.U.E.-S.T.U.- Condonò – S.U.A.P. n.142250/2016.

Delibera A.S.I. n.10 del 21.05.14 Adozione variante alle norme di P.R.C. _1 in attesa di pubblicazione sul BURC Regione Campania.

8. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Salerno per vendita e/o affitto (SA).
9. Documentazione condominiale Palazzo Pastore
10. Documentazione fotografica.
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.

Infine, come da mandato ricevuto, la scrivente depositerà telematicamente agli Uffici della Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Salerno la presente relazione costituita da n.13+52+34 pagine e n.11 allegati, seguirà giuramento di rito con deposito copia cartacea di cortesia dinnanzi all'Illustre G.D. Dott. Salvatore Russo.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.D Dott. Salvatore Russo ed il curatore fallimentare Avv. Luigi Amendola per la fiducia accordata.

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

