

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] 11 /2014

GIUDICE DELEGATO: dott. Mario Fucito

CURATELA ; Dott. Castellano

prof. B. Meoli

avv. A. Petrosino

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : ing. Mario Di Nardo

1.0 INTRODUZIONE

Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo, iscritto all'albo degli ingegneri di Salerno, nominato C.T.U. nel **fallimento [REDACTED]** per la stima dei beni immobili ed ubicate nei comuni di Nocera Inferiore e San Marzano sul Sarno ovvero

	Comune	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Consistenza in mq (catastale)	Categoria	Quota intestata alla Ve..pr.al
	Nocera Inferiore							
1		Fosso Imperatore s.n.c	1	36	7		D/1	1/1
2		Fosso Imperatore s.n.c	1	36	8		D/1	1/1
	San Marzano Sul Sarno							
3		Via Antonio Gramsci 196	5	542		321	C/2	1/1
4		Via Alessandro Manzoni	5	128		12.957	Seminativo irriguo	1/1
5		Via Alessandro Manzoni	5	827		6.538	Seminativo irriguo	1/1
6		Via Alessandro Manzoni	5	828		1.200	Seminativo irriguo	1/1
7		Via Alessandro Manzoni	5	221		3.702	Seminativo irriguo	1/1

Tabella Iniziale

La presente relazione analizza gli immobili nella Tabella indicata richiamante le visure catastali (ALLEGATO VISURE).

1.1 BREVE SINTESI

- Tutti gli immobili ai punti 1,2,3,4,5,6,7 risultano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] come da certificazione notarile ventennale allegata.
- Il bene al punto 1 è stato acquisito con atto del notaio dott. Francesco Fimiani di Nocera Superiore del 29/12/2000 registrato in Pagani il 05/01/2001 al n. 44 con rep. n. 83536 e trascritto a Salerno ai nn. 461/407
- Il bene al punto 2 è stato acquisito con atto del notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore del 22/12/2010, rep. n. 135358, registrato in Pagani il 27/12/2010 al n. 6902 e trascritto a Salerno il 28/10/2010 ai nn. 51552/36231.
- Il bene al punto 3 è stato acquistato con atto del notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore del 04/06/1991, rep. n. 26367, registrato a Salerno il 13/06/1991 al n. 4106 e trascritto a Salerno il 11/06/1991 ai nn. 15380/12271.
- I beni ai punti 4 – 5 - 6 sono stati acquistati con atto del notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore del 02/09/2002, rep. n. 97133, registrato in Pagani il 12/09/2002 al n. 3536 e trascritto a Salerno il 06/09/2001 ai nn. 32384/24379, Trascrizione n. 24379.1/2002 in atti dal 07/10/2002 (protocollo n. 325930) Repertorio n.: 97133 .
- Il terreno al punto 7 è stata acquistata con atto del notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore del 08/03/2007, rep. n. 125442, registrato a Pagani il 15/03/2007 al n. 1069 e trascritto a Salerno il 16/03/2007 ai nn. 14478/8892 voltura n. 14478/8828

2.0 ANALISI DELLA REGOLARITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

2.1 ANALISI DELLA REGOLARITA' EDILIZIA BENI IN NOCERA INFERIORE

L'accesso agli atti presso il Comune di Nocera Inferiore, dopo una serie di incontri, ha permesso di acquisire la seguente documentazione (BLOCCO 3):

DATA	TIPO DOCUMENTO
22/02/1996	██████████ → Tav. 2: planimetria catastale.
09/08/1996	Relazione tecnica per ottenere il Nulla Osta dei VV.FF. relativo al progetto di ristrutturazione del ██████████ con allegata tavola n. 4 con planimetria e rete idrica e degli idranti.
05/05/1997	certificato della Conservatoria RR.II. prot. n. 19113 dal 30/02/1992 al 22/04/1997
20/08/1997	variante in corso d'opera della ristrutturazione dello stabilimento di proprietà del ██████████ Tavola unica con relazione tecnica, elaborati progettuali e documentazione fotografica
05/1998	variante per recinzione lotti
18/05/1998	██████████ lavori di manutenzione straordinaria: Tav. 1 → Relazione tecnica asseverata; stato di fatto con stralcio foglio di mappa, aerofotogrammetria, P.R.G., pianta piano terra in cui risulta indicata il lato sud-est con due vani scala (ed il lato nord-ovest con unico vano scala particolari degli stessi in scala 1:200, sezione e prospetto laterale; Tav. 2 → stato di progetto con Legenda, pianta piano terra, particolari, sezione e prospetto.
12/05/1999	Tav. 1 planimetria → variante.
29/12/2000	atto di cessione gratuito dell'opificio per Notaio F.Fimiani (rep. n. 83536 e racc. n. 11653) reg. a Pagani il 05/01/2001 con cui la ██████████ acquisisce gratuitamente l'immobile censito in Nocera Inferiore al foglio 1 n. 36/7, località Fosso Imperatore, piano T-I cat. D/1 con R.C. £. 71.160.000 con allegato "A" (verbale del C.d.A. del 02/12/1998 n. 17) ed allegato "B" (planimetria del complesso con l'indicazione delle zone protette e di quelle ad uso esclusivo).
01/2001	██████████ variante in c.d.o. alla DIA del 18/05/1998 prot. n. 22660; Tav. 3 → piante piano terra e primo; Tav. 4 → piante piano terra e primo;

Le autorizzazioni rilasciate sono :

1) Licenza Edilizia n. 6723 del 20.04.72 rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore;

2) Concessione Edilizia n. 19215 del 15.05.1997 e successiva variante n. 33334 del 06.09.1999

2.2 ANALISI DOCUMENTALE BENI IN SAN MARZANO SUL SARNO

In data 20/09/2015 Il comune di San Marzano sul Sarno ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica n.42/2016, mentre l'accesso agli atti, presso lo stesso comune ha evidenziato quanto segue (**Allegato DOCUMENTAZIONE SAN MARZANO**):

- Sull'immobile al punto 3 identificato al **foglio 5 particella 542** è stata rilasciata la è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 6 del 13/5/2002 protocollo 4224 (Allegata alla documentazione). L'immobile oggi risulta REGOLARE
- Il bene identificato al punto 4 **foglio 5 particella 128** ricade in parte in zona definita "aree agricole produttive" (AAP) ed in parte in zona definita "Aree in trasformazioni produttive" (APT), in parte in zona definita "Connessioni fluviali (CF)". E' sottoposto ai seguenti vincoli:
 - a) Vincolo archeologico (secondo la Nota del Ministero del 7 giugno 1995).
 - b) Rischio idrogeologico moderato R1 del piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.ed in parte a
 - c) Fascia di rispetto dei corsi d'acqua 10 m (R.D. 523/1904)*Si rimanda all'allegata certificazione per la classificazione dei vincoli, degli indici di edificabilità e distanza.*
- Il bene identificato al punto 5 **foglio 5 particella 827** ricade in zona definita "Aree agricole produttive" (AAP). È sottoposto ai seguenti vincoli:
 - a) Vincolo archeologico (secondo la Nota del Ministero del 7 giugno 1995).
 - b) Rischio idrogeologico moderato R1 del piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.
 - c) Aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004*Si rimanda all'allegata certificazione per la classificazione dei vincoli, degli indici di edificabilità e distanza nonché ulteriori approfondimenti.*

- Il bene identificato al punto 6 **foglio 5 particella 828** ricade zona definita “definita “Aree agricole produttive” (AAP). E’ sottoposto ai seguenti vincoli:
 - a) Vincolo archeologico (secondo la Nota del Ministero del 7 giugno 1995).
 - b) Rischio idrogeologico moderato R1 del piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.*Si rimanda all'allegata certificazione per la classificazione dei vincoli, degli indici di edificabilità e distanza nonché ulteriori approfondimenti.*

- Il bene indicato al punto 7 **foglio 5 particella 221** ricade in parte in zona definita “Aree agricole produttive” (AAP) ed in parte in zona definita “Aree in trasformazioni produttive” (APT):
 - a) Vincolo archeologico (secondo la Nota del Ministero del 7 giugno 1995).
 - b) Rischio idrogeologico moderato R1 del piano Stralcio di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I. dell’Autorità di Bacino della Campania Centrale, in esecuzione della delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015.
 - c) Aree tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004*Si rimanda all'allegata certificazione per la classificazione dei vincoli, degli indici di edificabilità e distanza nonché ulteriori approfondimenti.*

In data 18/05/2016 lo scrivente consulente si è recato in via Gramsci numero 196 nello stabilimento di [REDACTED] oggi utilizzato dal sig. [REDACTED], fratello del sig. [REDACTED] e contraddistinto dal particellare n. 542. L’analisi dello stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di un manufatto che ha ospitato in passato presumibilmente la cabina elettrica Enel. Detto manufatto, di circa 15 mq, non risulta sulla scheda catastale pertanto si provvederà a valutarne l’abbattimento e lo smaltimento. Si precisa che lo spazio antistante l’opificio, di pertinenza della [REDACTED], non risulta pienamente rispondente alla foglio di mappa diversamente da quanto rilevato dalle planimetrie catastali e visualizzato in loco. Detto spazio è di circa 321 mq.

In data 07/06/2016 lo scrivente consulente si è recato alla traversa della via Manzoni dove ha verificato i terreni particella 221, 828, 128, 827 del foglio 5. In particolare le particelle 221 e 827 risultano ad oggi coltivate ed il sig. [REDACTED] presente all’accesso, ha confermato che il terreno è stato dato in comodato d’uso gratuito per uso personale alle sig.ra [REDACTED] (cf. Verbal di accesso).

Per quanto riguarda i beni in Nocera Inferiore identificati al foglio 1 particella 36 sub 7 e sub 8 una serie di sopralluoghi ha permesso di definirne la consistenza ovvero:

- Foglio 1 particella 36 Sub 7: capannone di superficie lorda 7.290,81 mq; Area Uffici e abitazione custode 2.492,98 mq (su due piani). Parte generica per servizi vari al personale 698 mq. Deposito polveri 446,80 mq. Si rilevano circa 6.767,92 mq. di superficie pertinenziale esterna totale. *Sono presenti inoltre 95,13 mq non computabili in quanto a disposizione dell'intero comprensorio industriale PIP.* Durante i sopralluoghi si sono rinvenuti alcuni vani tecnici, utilizzati per impianti di asservimento allo stabilimento ed una diversa distribuzione degli spazi interni (per la parte di uffici/abitazione custode/servizi vari al personale). In totale i metri quadri totali utilizzati per la stima, effettuata come capannone industriale dal momento che gli altri vani sono allo stato di asservimento all'opificio, sono 10.928,59. Le superfici esterne saranno computate al 10%; pertanto si considereranno metri quadri 676,79 da sommare ai metri quadrati 10.928,59 già citati. Pertanto la superficie utile ai fini della stima è pari a metri quadrati **11.605,38** nello stato di fatto e di diritto. Lo stato del capannone risulta necessitante di opere di manutenzione.
- Foglio 1 particella 36 Sub 8: Capannone superficie Lorda = 4.300,80 metri quadrati; Uffici metri quadrati 1.307,70 (su due piani). Si rilevano circa 5.901,36 metri quadrati di superficie pertinenziale esterna. In totale i metri quadrati utili alla stima, che sarà effettuata interamente come capannone dal momento che gli altri vani sono allo stato di asservimento all'opificio, sono metri quadri 5.608,50. Le superfici esterne saranno computate al 10%; pertanto si considereranno metri quadrati 590,14 da sommare ai metri quadrati 5.608,50 già citati. Il totale ai fini della stima è pari a metri quadrati **6.198,64** nello stato di fatto e di diritto. Durante i sopralluoghi si sono rinvenuti alcuni vani tecnici, utilizzati per impianti di asservimento allo stabilimento ed una diversa distribuzione degli spazi interni (per la zona uffici etc.). Lo stato del capannone necessita di opere di manutenzione. Si rileva sullo spazio antistante il capannone la presenza di un'antenna (ripetitore) di telefonia mobile su postazione mobile.

I beni in Nocera Inferiore appena descritti si trovano nella località Fosso Imperatore, adibita a Piano Insediamento Produttivo. La zona trovasi a ridosso dello svincolo autostradale A30 ed il cui accesso avviene dalla strada via Provinciale Nocera Sarno. L'intero opificio oggetto della stima, consiste in un corpo di fabbrica articolato in tre aree: due disposte sulle testate del suddetto corpo di fabbrica, sviluppate su due livelli e destinate alle attività amministrative e di servizio al personale,

nonché ad area espositiva, foresteria, alloggio custode ed una disposta centralmente alle due, sviluppata su di un unico livello destinato in parte alla produzione ed in parte allo stoccaggio di materiali, prodotti finiti e non. Il secondo livello che, all'atto del sopralluogo effettuato è apparso completamente dismesso, era destinato anch'esso ad uffici ed attività amministrative e ad alloggio custode (oggi utilizzato dal sig. [REDACTED]).

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato si presenta realizzato in struttura in acciaio costituita da pilastri HE e travi di tipo reticolare. La copertura è realizzata con pannelli in lamiera coibentata e le chiusure perimetrali risultano costituite da paramenti murari sormontati da pannelli in cartongesso.

Lo stato di conservazione del fabbricato dal punto di vista manutentivo, si può ritenere, globalmente, mediocre nel suo complesso.

3.0 VALUTAZIONE ECONOMICA BENI

Il criterio di stima scelto ed utilizzato è quello fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da ora in avanti OMI). Questo utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Il Territorio nazionale risulta diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.) Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Per il comune di Nocera Inferiore (secondo semestre 2015) si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori

Tipo di immobile	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq))
Capannone Industriale	365	520

Per il comune di San Marzano sul Sarno (secondo semestre 2015) si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori:

Tipo di immobile	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq))
Capannone Industriale	340	400

La stima dei terreni si è effettuata valutando i terreni in base ai valori medi di mercato l'esposizione e la commerciabilità del bene.

4.0 STIMA DEL VALORE

Per poter poi effettuare la valutazione dell'unità immobiliare specifica occorre assegnare un peso alle varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche che compongono il valore di un immobile al fine di quantificarne l'influenza che hanno sul valore di stima.

A questo punto è opportuno classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni oggettive di mercato. I coefficienti per gli immobili siti in San Marzano sul Sarno sono: stato (M) esposizione (E), Commerciabilità (D). Il peso (E) è assunto pari ad 1,00 vista l'ottima esposizione dell'immobile, mentre la commerciabilità tiene conto del momento storico attuale ed è fissato a 0.90; il peso (M) è assunto pari a 0.90 per il capannone. Allo stesso modo, per i beni siti in Nocera Inferiore, si assumono i coefficienti: stato (M), pari a 0,90, Commerciabilità (D), pari a 0,90, esposizione E pari a 1,00.

4.1 CALCOLO DEL VALORE PER I CAPANNONI SITI IN NOCERA INFERIORE

I capannoni siti in Nocera Inferiore sono identificati al foglio 1 particella 36 sub 7 e sub 8. Vista l'estensione degli immobili si assumerà il valore minimo degli indici OMI, ovvero 365 €/mq.

Pertanto la stima sarà:

- Piena proprietà del capannone identificato al foglio 1 particella 36 Sub 7. Stima su metri quadri 11.605,38. Valore iniziale pari a $365 \text{ €/mq} * 11.605,38 = \text{€ } 4.235.963,70$ che, corretto dai pesi E, M e D sopra citati, si ottiene: $1,00 * 0,90 * 0,90 * 4.235.963,70 = \text{€ } 3.431.130,60$ (tremilioniquattrocentotrentunomilacentotrenta/60) nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà del capannone identificato al foglio 1 particella 36 Sub 8. Stima sui metri quadrati 6.198,64 nello stato di fatto e di diritto. Valore iniziale pari a $365 \text{ €/mq} * 6.198,64 = \text{€ } 2.262.503,60$. Considerando i pesi E, M e D sopra citati si ottiene: $1,0 * 0,90 * 0,90 * 2.262.503,60 = \text{€ } 1.832.627,92$ (unmilioneottocentotrentaduemilaseicentoventisette/92) nello stato di fatto e di diritto.

Dette stime sono state effettuate considerando i principi dell'Estimo Industriale, secondo i quali i beni con superficie più bassa hanno una maggiore commerciabilità e valore relativo più elevato. Pertanto si potrebbe, qualora gli Organi Fallimentari lo decidessero, effettuare un frazionamento dei due beni per ottenere tale fine. Il frazionamento avrebbe un costo presumibile di € 15.000 (quindicimila/00) ottenendo un valore a metro quadro più elevato (da quantificare) ed un incremento del coefficiente di commerciabilità teorico che passerebbe da 0,90 a 0,93. A mero esempio si sottolinea che a parità di costo a metro quadro (cosa non possibile per quanto sopra specificato) si avrebbe un aumento teorico di valore del 3,33% pari a circa € 175.469,00 sul totale calcolato.

4.2 CALCOLO DEL VALORE PER IL CAPANNONE SITO IN SAN MARZANO

Visto lo stato dell'immobile si ritiene utile e corretto assumere (Allegato Documentazione San Marzano):

- a) Piena proprietà dell'immobile sito in San Marzano sul Sarno in via Antonio Gramsci 196, identificato al foglio 6 particella 542 Il valore base dell'immobile è dato dal prodotto della superficie catastale lorda di 321 m^2 per il valore medio scaturito dagli indici OMI, relativi al secondo semestre 2015, ovvero 370 €/m^2 . Pertanto il valore base che si desume è pari a $321 * 370 = \text{€ } 118.770,00$. Considerando l'abbattimento e lo smaltimento del manufatto non catastalmente censito e valutato in € 8.000,00 (secondo il prezzario attuale) ed i pesi applicati si ottiene un valore pari a $110.770,00 * 0,90 * 0,90 = \text{€ } 89.723,70$. A detto valore si deve aggiungere il valore dello spazio pertinenziale di circa 322 metri quadri, comprensivi

del manufatto non censito ed il cui costo di abbattimento e smaltimento è già stato calcolato e sottratto in precedenza. Per l'utilità pertinenziale all'immobile (catastalmente di categoria C/2) si ritiene congruo un valore di € 20/mq. Pertanto il valore del terreno diventa $322 \text{ mq} \cdot 20 \text{ €/mq} = € 6.440,00$ €. Il valore del terreno e del capannone nello stato di fatto e di diritto diventa pertanto di € 96.163,70. Si precisa che si nota una leggera differenza tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa.

5.0 ANALISI DEI TERRENI SITI IN SAN MARZANO E RELATIVA STIMA

I terreni siti in San Marzano sul Sarno e sotto indicati:

TERRENO IN SAN MARZANO	FOGLIO	PARTICELLA	CONSISTENZA IN MQ	QUOTA DI PROPRIETA'
Via Manzoni	5	128	12.957	1/1
Via Manzoni	5	827	6.538	1/1
Via Manzoni	5	828	1.200	1/1
Via Manzoni	5	221	3.702	1/1

L'accesso ai terreni (attigui) avviene dalla via Manzoni tramite una carraia interpoderele comune che da via Manzoni corre lungo il confine est delle particelle nn. 128 e 828 che prosegue a sud delle particelle nn. 221 e 827. (la carraia risulta adiacente anche all'ex Stabilimento Essence)

- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5 particella 128, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 12.957, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95.

Il terreno confina con via Alessandro Manzoni (a Sud) da cui è separata dal controfosso sinistro dell'Alveo Nocerino. Ad Ovest confina con le particelle: 2502 ad Ovest 2504 e particella 130. A Nord confina con la particella 828 (di proprietà [redacted]). Si noti che la particella 828 e la particella 128 sono sostanzialmente un unicum senza alcuna separazione). Ad Est i confini sono: con carraia di accesso che stacca dalle particelle 250, 1014, 1015, 1024, 1023, 281, 1638, 285, 146.

- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al **foglio 5 particella 828**, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 1.200 Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. (provenienza: atto pubblico del 14/11/1972 numero 10.380 in atti dal 26/5/1980)
Il terreno confina a Sud con la particella 128 già enunciata, ad Ovest con la particella 130, a Nord con le particelle numero 1390,1389,2497,2501,221; ad Est con carraia di accesso e con particella n. 250.
- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno censito al **foglio 5 particella n. 827**, oggi coltivata come da dichiarazione del sig. [REDACTED], seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 6538, Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. (provenienza: atto pubblico del 02/09/2002 rep. n. 97133 e racc. n. 13433 – reg. a Pagani il 12/09/2002 al n. 3536) La particella 827 confina a Sud con Carraia di accesso e particella 250, ad Ovest con la particella 221 (stessa ditta), a Nord con particelle 2271, 2349, ad Est con particelle 854, 853, 327, 1640, 1641, 1649, 1651.
- Intero di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al **foglio 5 particella 221**, oggi coltivata come da dichiarazione del sig. [REDACTED], seminativo irriguo, classe 2, consistenza mq 3702, Rendita Dominicale € 110,89, Rendita Agraria € 46,84). I confini della particella 221 sono: A Sud con carraia di accesso e particella 828 (stessa ditta) e 250. Ad Ovest con particelle (mappale) 2501, 2496, 2499, 2495. A Nord confina coi mappali 1006, 2014, 2271, ad Est con 827 (stessa ditta).

5.2 STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

La valutazione dei terreni è effettuata in base all'esposizione, all'accesso, alla possibile utilità dei terreni stessi, dei valori agricoli, della commerciabilità dei beni nonché della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/05/2016 che individua valori mercato più elevati (cfr delibera del Consiglio Comunale del 17/5/2016 n. 13).

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 128, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 12.957**, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 50 €/mq tenendo presente la zona, il PUC, la delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 17/05/2016, il momento del mercato poco

favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **647.850**.

- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5 particella 828, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 1.200** Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 50 €/mq tenendo presente la zona, il PUC, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/05/2016, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Il valore del bene è di € **60.000,00**.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 827, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 6.538**, Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 20 €/mq tenendo presente la zona, il PUC, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/05/2016, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **130.760** nello stato di fatto e di diritto
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 221 seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 3.702** , Rendita Dominicale € 110,89 , Rendita Agraria € 46,8. Si stima il valore del terreno con una base parametrica di 20 €/mq tenendo presente la zona, il PUC, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/05/2016, il momento del mercato poco favorevole, nonché le indagini di mercato effettuate sul posto. Si stima il valore del bene in € **74.040** nello stato di fatto e di diritto

6.0 TRASCRIZIONI CONTRO

Sui beni analizzati gravano le seguenti formalità (ALLEGATO Certificazione Notarile) come da Certificazione Notarile:

Bene sito in Nocera Inferiore identificato al foglio 1 particella 36 sub 7:

- Iscrizione del 5/01/2001 ai numeri 462/50 per lire 5.034.302.000 di capitale e di Lire 8.810.028.500 di ipoteca a favore di Mediocredito Lombardo s.p.a e contro 

- Iscrizione del 01/06/2004 ai numeri 23521/3334 per euro 2.500.000 di capitale e di euro 4.375.000,00 di ipoteca a favore di Banca Intesa Mediocredito s.p.a e contro [REDACTED]
Iscrizione del 26/5/2006 ai numeri 29053/8417 per euro 4.000.000,00 di capitale e di euro 7.000.000,00 di ipoteca legale a favore di Banca Intesa Mediocredito s.p.a e contro tra l'altro [REDACTED] ed insistenti tra gli altri sul bene sito in Nocera Inferiore identificato al foglio 1 particella 36 sub 7
- Iscrizione del 26/02/2010 ai numeri 7990/1161 a favore di Equitalia Polis per euro 454.205,10 di capitale e di euro 908.410,20 di ipoteca insistente sugli immobili oggetto della certificazione notarile
- Iscrizione Contro [REDACTED] del 01/08/2011 ai numeri 30191/4653 derivante da decreto ingiuntivo per euro 50.000 a favore di Release S.p.a
- Iscrizione del 22/05/2012 ai numeri 19419/1634 derivante da decreto ingiuntivo per euro 1.000.000,00 di ipoteca per euro 817.113,91 di capitale a favore della Banca della Campania s.p.a e contro tra l'altro [REDACTED]
- Trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo del 18/05/2013 ai numeri [REDACTED] a favore della Massa dei Creditori della [REDACTED]
- Trascrizione di sentenza di fallimento del 26/03/2014 ai numeri 10580/8948 a favore dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
- Trascrizione della sentenza di Fallimento del 03/02/2015 a favore di Creditori del Fallimento [REDACTED] in liquidazione ai numeri 3582/3051.

Si rimanda alla certificazione Notarile per ulteriori chiarimenti

7.0 CONCLUSIONE

Si riporta agli Organi Fallimentare la stima dei beni della [REDACTED] nello stato di fatto e di diritto:

- Piena proprietà del capannone, sito in Nocera Inferiore alla località Fosso Imperatore, identificato al foglio 1 particella 36 Sub 7 di circa metri quadrati 11.605,38. Il valore di stima è di € **3.431.130,60** (tremilioniquattrocentotrentunomilacentotrenta/60) nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà del capannone, sito in Nocera Inferiore alla località Fosso Imperatore, identificato al foglio 1 particella 36 Sub 8 di circa metri quadrati 6.198,64. Il valore di stima

è di € **1.832.627,92** (unmilioneottocentotrentaduemilaseicentoventisette/92) nello stato di fatto e di diritto.

- Piena proprietà dell'immobile sito in San Marzano sul Sarno in via Antonio Gramsci 196, identificato al foglio 5 particella 542, consistenza catastale di 321 metri quadrati. A detto valore si deve aggiungere quello dello spazio pertinenziale di circa 322 metri quadri. Il valore del terreno e del capannone nello **stato di fatto e di diritto** diventa pertanto di € **96.163,70**.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 128, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 12.957**, Rendita Dominicale € 388,12, Rendita Agraria € 163,95. Il valore stimato del bene è di € **647.850,00** (seicentoquarantasettemilaottocentocinquanta/00) nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno al foglio 5 particella 828, oggi non coltivato, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 1.200** Rendita Dominicale € 35,95, Rendita Agraria € 15,18. Il valore stimato del bene è di € **60.000,00** (sessantamila/00) nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 827, seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 6.538** Rendita Dominicale € 195,84, Rendita Agraria € 82,73. Il valore stimato del bene in € **130.760** (centotrentamilasettecentosessanta/00) nello stato di fatto e di diritto.
- Piena proprietà di terreno identificato al Catasto Terreni del comune di San Marzano Sul Sarno identificato al foglio 5 particella 221 seminativo irriguo, classe 2, consistenza **mq 3.702** Rendita Dominicale € 110,89 , Rendita Agraria € 46. Si stima il valore del bene in € **74.040** (settantaquattromilaquaranta/00) nello stato di fatto e di diritto.

ALLEGATI

- Visure Catastali e Planimetrie
- Ventennale
- Documentazione Comune di Nocera Inferiore
- Documentazione Comune di San Marzano sul Sarno
- Verbali di accesso