

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n.11 /2014

REVISIONE DELLA STIMA

DEGLI IMMOBILI SITI IN NOCERA INFERIORE

CONSULENTE TECNICO: ing. Mario Di Nardo

INTRODUZIONE

Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo, iscritto all'albo degli ingegneri di Salerno, nominato C.T.U. nel fallimento "Omissis" aggiorna la stima degli immobili in Nocera Inferiore e così catastalmente identificati :

	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Quota intestata alla Ve..pr.al
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

Tabella Iniziale

L'opificio industriale si trova nella zona di Fosso Imperatore e sul lato Sud dello stesso nei pressi della tettoia, un ulteriore cancello di accesso (con immissione nella proprietà omissis) che va sulla strada privata di accesso al Consorzio ex MCM oggi Fosso Imperatore, strada privata, e che non fa parte della proprietà di omissis. Detto accesso, lo si è appurato in seguito alle opere di pulizia messe in atto dagli Organi Fallimentari, che risultava completamente immerso nella vegetazione pertanto non individuabile.



Immagine vista dall'alto



Immagine confine di massima

L'opificio è stato interessato da una procedura di verifica dell'inquinamento del terreno e delle falde acquifere. La procedura, portata avanti in Conferenza dei Servizi, ha delineato in data 02/02/2022 quanto riportato dall'ARPAC Salerno in uno stralcio :

“Si ritiene che i superamenti delle CSC per i parametri Ferro ed Alluminio, riscontrati nei campioni di acque sotterranee, prelevati dai piezometri PZ1 e PZ3 situati a monte dello stabilimento, non possano essere attribuiti inequivocabilmente ad eventuali fonti di contaminazione provenienti dal sito in parola. Si ritiene pertanto che la parte debba ad effettuare, un monitoraggio annuale con cadenza bimestrale per la ricerca dei parametri alluminio e ferro con prelievi dai piezometri già presenti nell'area della ditta omissis, di cui almeno 2 situati a monte e 3 a valle dello stabilimento. Si rappresenta infine a Codesta Regione che la scrivente Agenzia, resta disponibile ad effettuare, ai fini della validazione, in contraddittorio con la parte, il prelievo del 10% dei campioni di acque sotterranee con oneri a carico del soggetto obbligato”

Saranno a carico del compratore visionare la documentazione d'uso e completare le eventuali analisi di monitoraggio.

2.0 VALUTAZIONE ECONOMICA AGGIORNATA DEI 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 (aggiornate al I semestre 2021 si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori. Visto il particolare momento storico si assumerà il valore minimo pari a € 360 /m²

Tipo di immobile	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)
Capannone Industriale	360	510

3.0 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 Nocera Inferiore, si assumono i coefficienti: stato (M), pari a 0,80 visto lo stato nonché quanto riportato sopra, Commercialità (D), pari a 0,80, considerato il particolare momento storico ed E per la vicinanza dalle principali arterie autostradali assunto pari a 1,00.

4.0 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 360 €/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 $360 \text{ €/mq} \times 11.605,38 = \text{€ } 4.177.937$, che viene corretto dai pesi E, M e D sopra citati. Pertanto si ottiene: $1,00 \times 0,80 \times 0,80 \times 4.177.937 = 2.673.880.114$. A detto valore, attesa la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, (art. 568 c.p. nuova formulazione) si applica un'ulteriore riduzione pari al 15 %. Pertanto il valore finale è pari **€ 2.272.790 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 $360 \text{ €/mq} \times 6.198,64 = \text{€ } 2.231.510$. Considerando i pesi E, M e D sopra citati si ottiene: $1,0 \times 0,80 \times 0,80 \times 2.231.510,60 = \text{€ } 1.428.167$. A detto valore, attesa la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, (art. 568 c.p. nuova formulazione) si applica un'ulteriore riduzione pari al 15 %. **Pertanto il valore finale è pari a € 1.285.350 nello stato di fatto e di diritto**

CONCLUSIONI

Si riporta agli Organi Fallimentare l'aggiornamento della stima dei beni della omissis nello stato di fatto e di diritto:

- 1) Piena proprietà del capannone sito in Nocera Inferiore, alla località Fosso Imperatore, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Nocera Inferiore al foglio 1 particella 36 Sub 7 di circa metri quadrati 11.605,38. Il valore finale di stima è pari **€ 2.272.790 (duemilioniduecentosettantaduemilasettecentonovanta/00) nello stato di fatto e di diritto.**

- 2) Piena proprietà del capannone sito in Nocera Inferiore, alla località Fosso Imperatore, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del comune di Nocera Inferiore al foglio 1 particella 36 sub 8. Il valore di stima è pari € 1.285.350.
(unmilione duecentottantacinquemilatrecentocinquanta/00)

Ad oggi il sito è interessato da un provvedimento di monitoraggio bimestrale sancito con decreto dall'ARPAC Salerno con provvedimento notificato il 02/02/2022. Sarà onere dell'acquirente verificare la documentazione e portare avanti quanto stabilito.