TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

N. 27/95 R.F.

CRON. 116

Fallimento [redacted]

VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2009 il giorno 29 del mese di gennaio nell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore è presente il geom. Carmine Del Forno il quale in esecuzione dell'incarico a suo tempo ricevuto deposita la unita relazione di consulenza e chiede di asseverarla con giuramento. Viene pertanto deferito al Consulente di cui sopra previa le debite ammonizioni di legge il giuramento di rito, ed esso lo presta pronunciando la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico a me affidato al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale.

I.C.S.

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE C1
Gaspare FIORENTINO

Il Giudice Delegato

Dr. Giuseppe Fortunato

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (Sa)

OGGETTO : FALLIMENTO [redacted] N. 27/95

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.D. dr. ***Giuseppe Fortunato***

1. PREMESSA

Con raccomandata del 09/04/2008 il dr. prof. **Tipaldi Francesco** , curatore , mi comunicava che la S.V.I. mi aveva nominato in data 28/03/2008 quale estimatore dei residui beni immobili acquisiti all'attivo del fallimento [redacted] (Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) n. **27/95 R.F.).**

Al fine di consentire una migliore comprensione della presente perizia ho suddiviso la stessa nei seguenti paragrafi :

1. *PREMESSA*
2. *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA*
3. *DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI*
4. *SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA*
5. *STIMA DEGLI IMMOBILI*
6. *RIEPILOGO DEI DATI ESSENZIALI*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito di contatto telefonico con il prof. Tipaldi mi recavo presso il suo studio in Pagani (Sa) alla via Barbazzano , per ricevere notizie inerenti il fallimento in oggetto . Mi sono recato presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Nocera Inferiore (Sa) per reperire informazioni necessarie all'individuazione degli immobili oggetto della stima . Con raccomandata del 27/10/2008 il prof. Tipaldi mi chiedeva informazioni circa lo stato

dell'incarico affidatomi , in data 06/11/2008 comunicavo allo stesso prof. Tipaldi che avrei ultimato le operazioni entro la fine dell'anno 2008 e nella stessa data inviavo a mezzo fax al comune di Acquaviva delle Fonti (Ba) richiesta di certificato di destinazione urbanistica per i suoli oggetto di stima , in data 13/11/2008 inviavo sempre a mezzo fax al comune di Angri (Sa) , richiesta di documentazione circa la conformità urbanistica e l'ubicazione dell'immobile sito in via G. D'Anna al piano terra del condominio palazzo Falcone. In data 21/12/2008 , dopo vari contatti telefonici con il sig. [redacted] che mi indicava nella persona del sig. [redacted] il responsabile della filiale "[redacted]" ubicata all'interno dei locali oggetto di stima , mi recavo presso i locali stessi eseguendo rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento dell'incarico. In data 30/12/2008 mi recavo in Acquaviva delle Fonti (Ba) presso l'ufficio tecnico del comune per ritirare la documentazione richiesta precedentemente a mezzo fax , successivamente mi recavo all'ufficio delle **Guardie Campestri** , che nelle persone del comandante [redacted] e della guardia [redacted] mi accompagnavano presso il fondo di terreno oggetto di stima sito alla Contrada Difesa dello stesso comune , qui eseguivo tutte le rilevazioni metriche e fotografiche occorrenti all'espletamento dell'incarico . In data 02/01/2009 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Angri (Sa) a ritirare la documentazione richiesta a mezzo fax e ad esaminare gli atti tecnici relativi all'immobile oggetto di stima sito alla via G. D'Anna. Il 13/01/2009 mi recavo all'archivio notarile di Salerno per richiedere copia del titolo di proprietà del locale adibito a supermercato sito in Angri (Sa) , analoga richiesta producevo telefonicamente allo stesso ufficio di Bari , per i terreni in

Acquaviva delle Fonti (Ba) ; successivamente in data 20/01/2009 mi recavo nuovamente all'archivio notarile di Salerno per il ritiro della documentazione richiesta mentre gli atti relativi ai fondi di terreno in Acquaviva delle Fonti (Ba) mi venivano recapitati a mezzo raccomandata.

3. **DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI** ***(all. 3 - Visure)***

3.1) Locale attualmente adibito a supermercato (***all. 1*** - *foto da n.1 a n.10*) sito in Angri (Sa) alla via G. D'Anna , 68 (ex provinciale Pagani – Castellammare località Torretta , pal. Falcone).

Confina ad Ovest con androne della scala A , a Nord e ad Est con spazi di proprietà esclusiva a Sud con scala B e con beni [redacted] Trattasi di parte del piano terra di un fabbricato formato da n. sette piani in elevazione , realizzato con licenze edilizie rilasciate dal comune di Angri (Sa) , n. 210/68 , 21/71 (variante) , 62/71 (sopraelevazione) e oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 , presentata in data 03/11/1994 , prot. n. 12783 , pratica n.03 , ***per la quale non è stato ancora emesso il provvedimento definitivo*** in quanto il richiedente ([redacted]) non ha ottemperato alla richiesta di ulteriore documentazione del 12/04/2007 (***all. 2)***

Nel N.C.E.U. è riportato alla partita 1002878 , foglio **n. 13** particella **n. 436** sub **1** cat. D/8.

L'immobile è pervenuto al sig. [redacted] per atto di compravendita rogato dal notaio Amedeo Atorino in data 04/03/1974 n. 6293 , trascritto a Salerno il 09/03/1974 ai n. 7415/6672 , registrato a Vallo della Lucania (Sa) il 15/03/1974 al n. 606 (***all. 5)*** . Successivamente con atto del 13/01/1978 dello stesso notaio è stata instaurata comunione dei beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 151/75 tra i coniugi sig. [redacted] nato

ad Angri (sa) il 21/04/1931 e per l'altra metà alla sig.ra [redacted], nata a Napoli il 02/03/1941. (***all. 6*** *- Certificato di Matrimonio)*

Le superfici utili con le relative destinazioni del locale sono le seguenti :

Area vendita	mq. 487,04
Ufficio e Servizi igienici	mq. 25,25
Area Deposito Merci	mq. 75,85
Totale sup. netta interna	**mq. 588,14**
Area esterna di pertinenza	mq. 360,73

Attualmente i locali sono utilizzati come supermercato , lo stato di manutenzione e conservazione è buono così come anche le finiture e i finimenti.

3.2) Fondo rustico (***all. 2*** *- foto da n.11 a n.16*) sito in Acquaviva delle fonti (Ba) individuato nel N.C.T. dello stesso comune alla partita 306630 , foglio **n. 88** particella n.**130** , mandor.,cl.4 , sup. are 31.61 e sempre alla stessa partita , foglio **n. 88** particella **n. 106** ,vigneto ,cl.4 , sup. are 31.61 . I terreni sono pervenuti al sig. [redacted] e a sua moglie [redacted] , per quote rispettive pari alla metà per atto notaio De Luise del 13/12/81. ***(all. 5)***

Detto fondo confina a Nord con proprietà [redacted] ,ad Est con proprietà [redacted] ,a Sud con proprietà [redacted] ed Eredi [redacted] e ad Ovest con strada vicinale Quote della Difesa.

Dal punto di vista urbanistico , i fondi ricadono in zona "**E**" **agricola** del programma di fabbricazione adottato con Delibera Consigliare n. 179 del 05/12/1972 e smi , zona "**E1**" **agricola normale** del p.r.g. adottato con Delibera Consigliare n. 17 del 21/07/2001 , per i parametri urbanistici si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica. ***(all. 4)***

La consistenza del fondo in parola è la seguente :

PARTITA	FOGLIO N.	PARTIC. N.	SUPERFICIE (MQ.)	COLTURA
306630	*88*	*130*	*3161,00*	*mandorleto*
306630	*88*	*106*	*3161,00*	*vigneto*
		TOTALE	***6322,00 (mq.)***	

Attualmente il fondo versa in condizioni di totale abbandono.

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda la valutazione si è ritenuto opportuno usare due metodi diversi tra loro. E' stata considerata la **media aritmetica** tra il *METODO DELLA COMPARAZIONE DIRETTA E INDIRETTA* per tener conto sia delle valutazioni di mercato di immobili simili , sia della rendita presumibile che un immobile dello stesso tipo può dare :

A) Analisi della stima con il metodo della Comparazione Diretta

Consiste nell'effettuare indagini in zona , presso agenzie immobiliari , riguardanti la valutazione media di mercato di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e presso studi notarili , riguardanti i più recenti atti di compravendita di locali con parametri simili.

Da tali analisi,si è appurato il valore unitario a metro quadrato attuale di mercato,per immobili aventi la caratteristiche di quelli in esame.

B) Analisi della stima con il metodo della Comparazione Indiretta

(utilizzato solo per il locale adibito a supermercato)

La stima analitica del valore venale-commerciale degli immobili urbani,si risolve nella capitalizzazione,ad un opportuno saggio,dei redditi netti ed ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una

sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura , scontata all'attualità .

5. STIMA DEGLI IMMOBILI

5.1) Locale attualmente adibito a supermercato , sito in Angri (Sa) alla via G. D'Anna n. 68 , (ex Provinciale Pagani – Castellammare), località Torretta Palazzo Falcone.

Calcolo della Superficie Totale da stimare

Area vendita	mq. 487,04
Servizi igenici	mq. 25,25
Area Deposito	mq. 75,85
Totale sup. netta interna	**mq. 588,14**
Area esterna di pertinenza	mq. 360,73 x 0.10 = mq. 36,07
SUPERFICIE TOTALE OGGETTO DI STIMA	**MQ. 624,21**

A) Stima con il metodo della Comparazione Diretta (V1)

€ 3.000/00 al mq. per i locali commerciali simili

V1 = € 3.000/00 * mq. 624/21 = **€ 1.872.630,00**

B) Analisi della stima con il metodo della Comparazione Indiretta (V2)

In base ad un indagine sull'accertamento dei prezzi di fitto attuali per beni simili , si è stabilito che il reddito netto del locale in oggetto è di € 4.490/00 al mese , per un totale di € 53.880/00 annui , determinato nel **5.00%** il saggio di capitalizzazione si ha:

V2 = € 53.880/00 : 0.05 = € 1.077.600,00

VALORE PROBABILE DELL'IMMOBILE

In fede il ***Valore Venale(V) più probabile :***

V = (V1 + V2) : 2 = (1.872.630,00 + 1.077.600,00) : 2 =

€ 1.475.115,00

€uro Unmilionequattrocentosettantacinquemilacentoquindici/00

Considerato che il sig. [redacted]:

- è **proprietario nella misura di ½** della intera consistenza in virtù del regime di **comunione dei beni**
- non ha ancora versato gli *oneri concessori* al Comune di Angri (Sa) per la domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 , presentata in data 03/11/1994 , prot. n. 12783 , pratica n.03 per un importo pari ad **€ 1.482,13**

il valore stimato da annettere alla massa fallimentare sarà il seguente :

€ 1.475.115,00 : 2 - € 1.482,13 = **€ 736.075,37**

5.2) FONDO RUSTICO SITO IN ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)

Trattasi di n. 2 fondi agricoli contigui vocati a coltivazioni di tipo estensivo quali vigneto e mandorlo , il cui prezzo praticato in zona è di 10.950,00 €/Ha ,pertanto avremo

10.950,00 €/ha x 0,6322 ha = € 6.922,59

Considerato che al sig. [redacted] è **proprietario nella misura di ½** della intera consistenza in virtù del regime di **comunione dei beni** , il valore annesso alla massa fallimentare sarà il seguente :

€ 6.922,59 : 2 = **€ 3.461,30**

6. RIEPILOGO DEI DATI ESSENZIALI

Si riportano di seguito le valutazioni effettuate per lotti :

Lotto 1) Locale attualmente adibito a supermercato sito in Angri (Sa) alla via G. D'Anna , 68 (ex provinciale Pagani – Castellammare) , località Torretta pal. Falcone.

Confina ad Ovest con androne della scala A , a Nord e ad Est con spazi di proprietà esclusiva a Sud con scala B e con beni [redacted]

L'immobile appartiene al sig. [redacted] nella misura di ½ , per un valore di stima pari ad

€ 736.075,39

(*diconsi Euro settecentotrentaseimilasettantacinque/39*)

Lotto 2) Fondo rustico sito in Acquaviva delle fonti (Ba) individuato nel N.C.T. dello stesso comune alla partita 306630 , foglio **n. 88** particella n.**130** , mandor.,cl.4 , sup. are 31.61 e sempre alla stessa partita , foglio **n. 88** particella **n. 106** ,vigneto ,cl.4 , sup. are 31.61 . Detto fondo confina a Nord con proprietà [redacted] ,ad Est con proprietà [redacted] ,a Sud con proprietà [redacted] ed [redacted] e ad Ovest con strada vicinale Quote della Difesa.

Considerato che al sig. [redacted] è **proprietario nella misura di ½** della intera consistenza , il valore annesso alla massa fallimentare sarà il seguente :

€ 3.461,30

(diconsi Euro tremilaquattrocentosessantuno/30)

Nel ringraziare la S.V. per l'incarico conferitomi , resto a disposizione per eventuali chiarimenti o delucidazioni.

Pagani (Sa) li 21.01.2009

il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Carmine Del Forno