

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 38/2014
GIUDICE DELEGATO :dott.ssa B. M. Longo

CURATELA: avv. Prof. Angelo Scala
CONSULENTE TECNICO : ing. Mario Di Nardo

Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	4
OPIFICIO.....	5
STATO AD OGGI.....	7
ANALISI REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETA'	9
ANALISI DELLE SUPERFICI.....	10
STIMA DEI BENI: CRITERIO	10
STIMA DEL VALORE BASE	11
CONCLUSIONI.....	13

Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo, iscritto all'albo degli ingegneri di Salerno, nominato stimatore nel fallimento 38/2014, giusta autorizzazione dell'Illustrissimo G.D. presso il Tribunale di Nocera Inferiore, effettua la stima dei beni immobili presenti in Nocera Inferiore presso lo stabilimento sito nella località Fosso Imperatore e costituiti dai beni seguenti:

- 1) Opificio sito nel comune di Nocera Inferiore presso l'area P.I.P. di Fosso Imperatore, Lotto edificatorio n. 14, ed identificato catastalmente al N.C.E.U del medesimo Comune al Foglio 1, p.lla 2663, sub 2, 3, 4.
- 2) Terreno sito nel Comune di Nocera Inferiore presso l'area P.I.P di Fosso Imperatore ed identificato catastalmente al foglio 1 particella 2973.

I beni vengono così sinteticamente riportati in tabella

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita €
1	1	2663	2	D1	148,00
2	1	2663	3	D1	56.654,00
3	1	2663	4	A/3	568,10
4	1	2973	Terreno		

Tabella 1 : riepilogativa dei beni

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni sopra identificati si trovano nell'area di Fosso Imperatore e catastalmente sopra riportati.

L'opificio sulla relativa particella evidenziata



Foto 1 : ortofoto stabilimento

La particella di terreno di forma triangolare è identificata nel modo che segue :



foto 2 : ortofoto terreno

Nella presente relazione NON si analizzerà il terreno che sarà analizzato successivamente.

OPIFICIO

L'opificio industriale oggetto di stima è stato realizzato sul Lotto edificatorio n.14, di estensione pari a 8.942 m², del Piano per gli Insediamenti Produttivi promosso dal Comune di Nocera Inferiore (SA) d'intesa con le Società miste di trasformazione urbana nella località di Fosso Imperatore.

Tale area P.I.P. è facilmente raggiungibile dall'uscita di Nocera-Pagani dell'autostrada A30, dalla quale dista circa 1 km ed è prossima alla S.P. 106.

Il cespite adibito alla realizzazione di cucine componibili ospita sia l'attività produttiva che amministrativa e si compone di un nucleo principale, realizzato con elementi portanti e pannelli prefabbricati in c.a. ed in c.a.p. assemblati in opera, e di un'appendice secondaria di più recente esecuzione, edificata con struttura metallica. In particolare, il corpo principale si estende altresì su due livelli, ciascuno di superficie lorda pari a 4.351 m², più un piano ammezzato di circa 100 m² e su uno interrato di circa 390 m², oltre ad essere dotato di locali a servizio del personale: WC, mensa e spogliatoio, nonché di unità abitativa per il custode di superficie lorda pari a 239 m². Esso esibisce inoltre un'altezza utile di 2,50 m per il piano interrato, di 7,10 m per il piano terra, di 4,65 m (misurata all'intradosso delle travi di copertura) per gli uffici e la *showroom* del piano primo, di 3,70 m (misurata all'intradosso del solaio) per l'alloggio del custode.

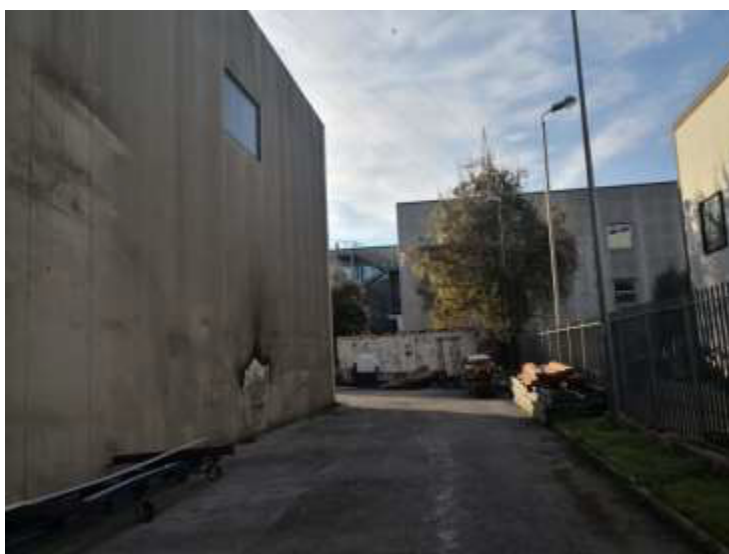


Foto 3: spazio esterno laterale



Foto 4 :interno



Foto 5: spazio esterno frontale



Foto 6: interno

STATO AD OGGI

Il cespite è oggi locato alla società OMISSIS , giusto atto allegato (ALLEGATO ATTO DI LOCAZIONE) con il quale il Fallimento OMISSIS in Liquidazione loca alla società OMISSIS i beni individuati nell'atto e precisamente :

n.	Foglio	Particella	Sub
1	1	2663	2
2	1	2663	3
3	1	2663	4

Tabella 2: beni relativi all'opificio in Fosso Imperatore

La locazione, come da atto, è disciplinata per anni due a partire dal 14 maggio 2018 al 14 maggio 2020 rinnovabili per altri due anni salvo disdetta della parte, come riportato all'articolo 2. In particolare lo stesso articolo riporta che il contratto si intenderà risolto di diritto in caso di vendita, fermo restando che il conduttore

(OMISSIS) avrà diritto a “rimanere nel godimento” dell’immobile per mesi sei salvo poi corrispondere all’aggiudicatario il canone di locazione. Detto canone è di € 4.500 (come da articolo 3) mensili. Per qualsiasi analisi espressa o non relativamente a tale contratto, l’eventuale acquirente farà riferimento alla documentazione allegata.

ANALISI REGOLARITA' EDILIZIA

L’opificio ricade urbanisticamente nella Zona P.I.P. di Fosso Imperatore in Nocera Inferiore (SA).

I titoli autorizzativi edilizi sono i seguenti:

1. Concessione Edilizia n.14000 del 11.04.2003 (pratica edilizia n°122/2002) rilasciata dal Comune di Nocera Inferiore (SA) per la realizzazione dell’opificio;
2. Permesso a Costruire in Variante in corso d’opera n.1 del 11.05.2006, Prot. n. 18099 (pratica edilizia n°134/2005);
3. D.I.A. Prot. n.10721 del 13.03.2006 (pratica edilizia n° 96/2006) per l’apertura di un varco carrabile e relativa apposizione di un cancello;
4. D.I.A. Prot. n.49422 del 13.12.2008 (pratica edilizia n°524/2008) per la realizzazione di una tettoia a servizio dell’opificio.
5. Certificato di agibilità dell’intero complesso industriale rilasciato in data 12.12.2007, prot. 2994 dal comune di Nocera Inferiore

Dal rilievo effettuato si evince l’opificio occupa una maggiore superficie rispetto a quanto autorizzato per gli uffici, l’alloggio del custode ed al corpo secondario **(ALLEGATI TECNICI)**.

Sulla possibilità di sanare gli abusi, ad oggi, non si ritiene possibile effettuare la sanabilità dei beni in quanto in contrasto con le Norme di Attuazione vigenti dell’area P.I.P. della località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del detto immobile, v0anno conseguentemente tenuto in debito conto della necessaria riduzione dello stato di consistenza odierno a quello regolarmente assentita.

ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETA'

Nello specifico, la OMISSISS.r.l. ha acquisito la proprietà di tale lotto con Atto di Assegnazione rogato in data 25.09.2002 dal notar Tommaso D'Amaro in San Valentino Torio, Rep. n. 29483, registrato in Pagani (SA) il 2 ottobre 2002 al n. 4044 **(ALLEGATI TECNICI)**.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici pubblici dell'Agenzia del Territorio di Salerno **(ALLEGATI TECNICI)** è emerso quanto segue:

- iscrizione del 29.04.2004 – Reg. Gen. n. 18843, Reg. part. n. 2502 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 39347/12217 del 26.04.2004 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – soggetti a favore: Monte dei Paschi di Siena Merchant-Banca per le piccole e medie imprese S.p.a. – con sede in Firenze – soggetti contro: “OMISSISS.r.l.” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (intero lotto industriale *ante* costruzione dell'opificio, terreni censiti al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore al F.lio 1, p.lle 2663, 2665, 2667, 2669,2671, 2673, 2848, 2852, 2854, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969);
- iscrizione del 24.04.2006 – Reg. Gen. n. 22464, Reg. part. n. 6451 – notaio D'Amaro Tommaso repertorio n. 51994/16628 del 19.04.2006 – Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Durata finanziamento 15 anni – soggetti a favore: MPS Banca per l'impresa S.p.a. – con sede in Firenze – soggetti contro: “OMISSISS.r.l.” con sede in Scafati per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (intero lotto industriale *ante* costruzione dell'opificio, terreni censiti al N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore al F.lio 1, p.lle 2663, 2665, 2667, 2669,2671, 2673, 2848, 2852, 2854, 2961, 2963, 2965, 2967, 2969, oltre al laboratorio artigianale censito al N.C.E.U. del Comune di Scafati al F.lio 11, p.la 491, sub 2 (ad oggi sub 9)).

Il cespite in esame presenta taluni vincoli opponibili all'acquirente ai sensi dell'articolo dodicesimo del già citato Atto di Assegnazione ovvero:

- il diritto di prelazione sull'acquisto del ridetto immobile in favore della parte concedente o dei suoi aventi causa, esercitabile entro sei mesi dalla richiesta dell'assegnatario di alienare il bene;
- alienabilità del cespite a terzi che abbiano i requisiti previsti dal bando e dagli altri regolamenti concernenti il Piano Insediamenti Produttivi in località Fosso Imperatore.

ANALISI DELLE SUPERFICI

Le superfici dei beni sono così costituite:

TIPOLOGIA /DESTINAZIONE	Superficie lorda m²
Capannone	8940
Uffici	150
Casa del custode	100
Subtotale costruzioni	9190
Area scoperta	4471

Le superfici saranno poi computate nel modo in base alla destinazione d'uso. Considerando l'uniquum dello stabilimento si sceglie di uniformare il valore a metro quadro come opificio.

STIMA DEI BENI: CRITERIO

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 si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori:

TIPOLOGIA	VALORE MIN €/M ²	VALORE MAX €/M ²	VALORE MEDIO €/M ²	VALORE LOCATIVO MIN €/M ² PER MESE	VALORE LOCATIVO MAX €/M ² PER MESE	VALORE LOCATIVO MEDIO €/M ² PER MESE
Capannoni tipici	360	510	435	2,2	3,1	2,65

Tabella 3 deducibile dagli indici OMI

Per quanto riguarda lo spazio (area scoperta) si computerà al 10 %.

Si assumerà quale valore base per il calcolo delle superfici, il valore medio, pari a 435 €/m² e 2,65 €/m² per la locazione

STIMA DEL VALORE BASE

Per la stima dei beni si assumeranno i valori medi degli indici OMI prima riportati quali i più probabili per la vendita commerciale. Ottenuto il valore base, si correggerà questo in base a fattori correttivi. Il risultato, poi, sarà ribassato considerando la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, (art. 568 c.p. nuova formulazione).

La superficie per la stima base è pari a $9190 + (4471) \cdot 0.1$ (ovvero la superficie calcolata cui si somma lo spazio esterno valutato al 10%). $= 9.637,1$

Il valore base è pari a $\text{€ } 435/\text{m}^2 \cdot 9.637,1 = 4.192.138,5$.

A suddetto valore vanno applicate i coefficienti correttivi che saranno considerati in funzione della vetustà del fabbricato (a), dello stato manutentivo (b), della localizzazione nonché vicinanza alle arterie autostradali (c) .

Più precisamente, il deprezzamento per vetustà è stato determinato in accordo con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, vale a dire:

$$a=1-([(A+20)^2/140]-2.86)$$

dove A è il rapporto in percentuale degli anni di esercizio dell'edificio (14 anni) con la sua vita utile (100 anni).

Il parametro b è tiene conto dello stato d'uso conservazione della struttura

Il coefficiente c è stato fissato, in particolare, considerando l'accessibilità allo stesso dalle principali arterie autostradali.

Tabella 3 - Coefficienti correttivi.

Destinazione	a	b	c	axbxc
Opificio	0,96	0,97	1,00	0.9312

Il valore corretto è pari a € 4.192.138,5* 0.9312 = 3.903.719,37 €. Detto valore viene abbattuto del 15% tenendo conto delle irregolarità edilizie riscontrate, nonché la mancanza di garanzia per i vizi della cosa, (art. 568 c.p. nuova formulazione). Pertanto, il valore del bene finale è pari a **€ 3.318.161,5** arrotondati a 3.300.000,00. Quindi, l'eventuale acquirente sarà consapevole **della situazione riscontrata e acquisterà il bene senza nulla a pretendere, nello stato di fatto e di diritto assumendosi tutti i rischi a riguardo**. Per il valore locativo non saranno predisposte riduzioni considerando l'utilità che il bene possa avere indipendentemente dalla sua condizione di regolarità. Il valore di locazione mensile è pari a 9.637,1 m²*2,65 €/m² pari a 25.538,31 al mese.

CONCLUSIONI

Si riportano agli Organi Fallimentari le risultanze delle analisi condotte sul cespite in Nocera Inferiore ed indentificato catastalmente nel modo che segue:

n.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita €
1	1	2663	2	D1	148,00
2	1	2663	3	D1	56.654,00
3	1	2663	4	A/3	568,10
4	1	2973	Terreno		

Tabella riepilogativa

L'analisi condotta ha escluso il terreno al n. 4 oggetto di nuovi accertamenti. I beni ai punti 1,2,3 sono stati stimati in € **3.300.000,00 nelle condizioni di visto e piaciuto considerando le criticità emerse in relazione nonché le garanzie dei vizi occulti**. Sarà cura dell'acquirente analizzare quanto riportato in relazione senza alcuna responsabilità per il tecnico stimatore e gli Organi Fallimentari

Il consulente tecnico

ing. Mario Di Nardo

si allegano

Planimetrie, visure catastali, allegati tecnici