



TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Fallimento.....	OMISSIS
N.	30/2017
Curatore Fallimentare.....	Avv. Salvatore Carratù

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI



Nocera Superiore (SA)

- ✓ **Lotto 1:** Appartamento+Garage+P.Auto;
- ✓ **Lotto 2:** Appartamento+Garage+P.Auto;
- ✓ **Lotto 3:** Box-Garage.

Nocera Inferiore (SA)

- ✓ **Lotto 4:** Uffici P.1;
- ✓ **Lotto 5:** Deposito P.Int. + Ufficio P.T.



09 febbraio 2021

Perito Estimatore
Dott. Ing. Domenico Apa





INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA. Indicazione estremi di Causa	Pag. 03
2) PARTE DESCRITTIVA. Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 04
3) PARTE VALUTATIVA:	Pag. 06
Capitolo 1 – Formazione e descrizione Lotti	Pag. 06
Capitolo 2 – Stato di possesso dei beni	Pag. 19
Capitolo 3 – Verifica Catastale	Pag. 21
Capitolo 4 – Regolarità Edilizia/Urbanistica	Pag. 25
Capitolo 5 – Formalità e Vincoli	Pag. 33
Capitolo 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 37
4) PARTE RIASSUNTIVA. Esposizione in forma sintetica	Pag. 43
Conclusioni	Pag. 48

Pag. 2 a 48

ALLEGATI

01	Illustrazione Fotografica (grafico + foto)
02	Rilievi Fotografici
03	Rilievi Grafici
04	Visure Catastali
05	Schede Catastali
06	Titoli Edilizi: Nocera Sup. Lotti 1, 2 e 3
07	Titoli Edilizi: Nocera Inf. Lotti 4 e 5
08	Titoli di Provenienza
09	Contratti di Locazione (parte del lotto 4)
10	Borsini OMI
11	Verbale Operazioni Peritali
12	Visure Ipotecarie
13	Visure ipotecarie aggiornate



1. PARTE EPIGRAFICA - *Indicazione degli estremi della Causa:*

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, in data 04.12.2020 riceveva incarico di procedere alla stima dei beni immobili intestati alla società fallita OMISSIS – Fallimento n. 30/2017 RF presso il Tribunale di Nocera Inferiore, dall' *Avv. Salvatore Carratù* in qualità di Curatore Fallimentare. Il giorno 08.12.2020 il Giudice Delegato *dott.ssa B. M. Longo* autorizza. Il Sottoscritto accetta l'incarico conferitogli.

Pag. 3 a 48

✓ Elenco IMMOBILI da stimare intestati alla società fallita:

- 1) locale uso autorimessa (**cat. C6**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 3;
- 2) locale uso autorimessa (**cat. C6**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 4;
- 3) abitazione (**cat. A2**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 40;
- 4) locale uso autorimessa (**cat. C6**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 53;
- 5) locale uso autorimessa (**cat. C6**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 54;



- 6) locale uso autorimessa (**cat. C6**) sito in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 63;
- 7) piena proprietà del locale uso uffici e studi privati (**cat. A10**) sita in Nocera Inferiore (Sa), alla Piazza Amendola, riportato in catasto urbano al foglio 18, particella 2720, sub. 62;
- 8) piena proprietà del locale uso deposito e magazzini (**cat. C2**) sita in Nocera Inferiore (Sa), alla Piazza Amendola, riportato in catasto urbano al foglio 18, particella 2720, sub. 61;
- 9) piena proprietà del locale uso uffici e studi privati (**cat. A10**) sita in Nocera Inferiore (Sa), alla Piazza Amendola, riportato in catasto urbano al foglio 18, particella 2720, sub. 65;
- 10) piena proprietà dell'abitazione (**cat. A2**) sita in Nocera Superiore (Sa), alla via Sant'Ambruoso, riportato in catasto urbano al foglio 12, particella 16, sub. 41.

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico affidato, insieme ai miei collaboratori di fiducia Geom. Pietro Apa e Luigi Passaro e congiuntamente al Curatore Fallimentare, ha effettuato:



Primo accesso, in data 16 dicembre 2020, alle ore 09:00, in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n. 6 dove si è proceduti ad una ispezione visiva un rilievo metrico e fotografico degli immobili costituiti da due appartamenti al piano terzo, due posti auto e uno dei tre box-garage (essendo risultati due box-garage non accessibili aventi saracinesche bloccate). Successivamente, ci rechiamo in Nocera Inferiore (SA) in Piazza Amendola n. 11 per effettuare i rilievi di parte dei locali uffici e parte del deposito.

Secondo accesso, in data 12 gennaio 2021, alle ore 08:30, in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n. 6 dove si è proceduti ad una ispezione visiva un rilievo metrico e fotografico dei due box-garage restanti (successivo all'intervento del Curatore Fallimentare a far sbloccare le saracinesche).

Terzo accesso, in data 27 gennaio 2021, alle ore 15:00, in Nocera Inferiore (SA) in Piazza Amendola n. 11 per effettuare i rilievi ai restanti locali uffici e del deposito.

Quarto accesso, in data 28 gennaio 2021, alle ore 09:00, in Nocera Inferiore (SA) in Piazza Amendola n. 11, si sono concluse in maniera definitiva le operazioni peritali.

Il sottoscritto si recava inoltre, presso l'Archivio Notarile e gli Uffici del Catasto di Salerno, gli uffici della Conservatoria Immobiliare di Salerno, gli uffici Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, dei Comuni di Nocera Superiore ed Inferiore (SA) e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia (allegato 10).

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:



3. PARTE VALUTATIVA

CAPITOLO N° 1 – Formazione e descrizione Lotti

Dei beni immobili intestati alla società fallita, tenendo conto di ogni immobile:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Le Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di **CINQUE lotti** distinti di seguito riportati:

- ✚ **Lotto 1:** Appartamento + Box-Garage + Posto Auto, in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruso n.6;
- ✚ **Lotto 2:** Appartamento + Box-Garage + Posto Auto, in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruso n.6;
- ✚ **Lotto 3:** Box-Garage, in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruso n.6;
- ✚ **Lotto 4:** Uffici, in Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n. 11 Piano Primo;
- ✚ **Lotto 5:** Uffici P.T.+ Deposito P.Int. in Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n. 11.

Di seguito ci sarà una descrizione dettagliata per ogni singolo lotto.



LOTTO UNO

Tipologia	Appartamento + Box-Garage + Posto Auto							
Ubicazione	Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6.							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano
	12	16	40	A/2	2	7 vani	€ 310,91	3°
			53	C/6	7	12 m ²	€ 19,83	S1
			3	C/6	4	9 m ²	€ 8,83	T
Superfici				<i>Calpestabile</i>		<i>Lorda</i>		<i>Scoperta</i>
	<i>Appartamento</i>			129,50		147,50		45,50
	<i>Box-Garage</i>			12,30		14,00		/
	<i>Posto Auto</i>			/		/		8,20
Confini	- Appartamento -							
	Nord: con sub 41 e vano scale B; Est: con vano scale C e sub 48; Sud: strada pubblica; Ovest: strada pubblica.							
	- Box-garage -							
Descrizione	Nord: con sub 52; Est: con terrapieno; Sud: con sub 54; Ovest: con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.).							
	- Posto Auto -							
	Nord: con sub 4; Est e Sud: con area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); Ovest: con sub 20.							
Descrizione	Beni situati nella zona centrale del Comune, all'interno di un parco condominiale denominato Parco la Fragola, costituito da due corpi di fabbrica per civili abitazioni.							
	<u>Appartamento</u> : posto al piano terzo (ultimo) è costituito da ampio ingresso/salone, cucina, disimpegno con tre camere e due Wc e cinque balconi più terrazzo sovrastante. Contraddistinto con il numero interno 6, dotato di infissi ed impianti compreso quello di termosifoni, si presenta in discrete condizioni manutentive; è accessibile dal vano scale B e da vano ascensore.							
	<u>Box-garage</u> : posto al piano interrato di forma pressoché rettangolare è privo di pavimento e rifiniture. Numero							

Pag. 7 a 48



	<p>interno 26.</p> <p><u>Posto Auto</u>: posto all'interno del parco è asfaltato e contrassegnato dal numero 8.</p>
Accessi	<p>Il parco è accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile; dall'area di manovra che ospita il posto auto, si raggiunge il portone di ingresso del fabbricato, che tramite ascensore o rampa di scale, raggiunge l'accesso dell'appartamento; mentre i locali garage hanno accesso carrabile dalla strada pubblica indipendente e pedonale dall'area di manovra a piano terra.</p>
Possesso	Libero
Provenienza	<p>ATTO di COMPRAVENDITA del 17/02/1997, Repertorio 30666, Del Notaio GIOVANNI MARANCA; TRASCritto il 25/02/1997 - Registro Particolare 5209 Registro Generale 6227.</p> <p>È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.</p>
Titolo Edilizio	<p>Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. È dotato di abitabilità.</p>



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare

G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA

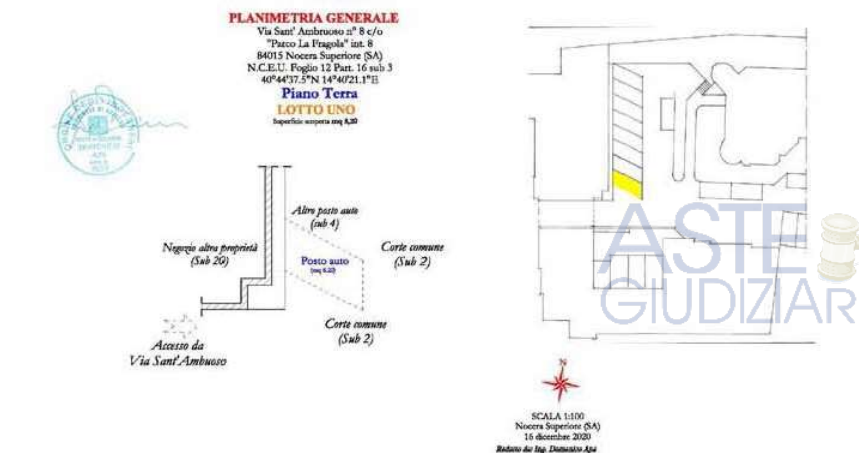
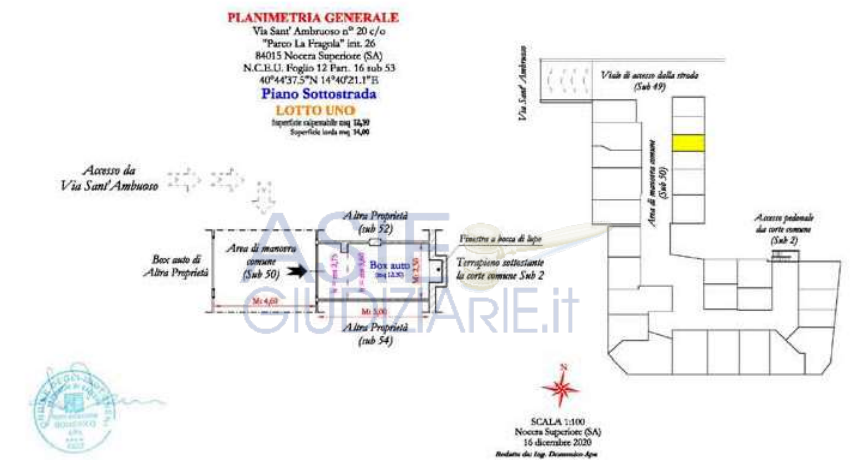
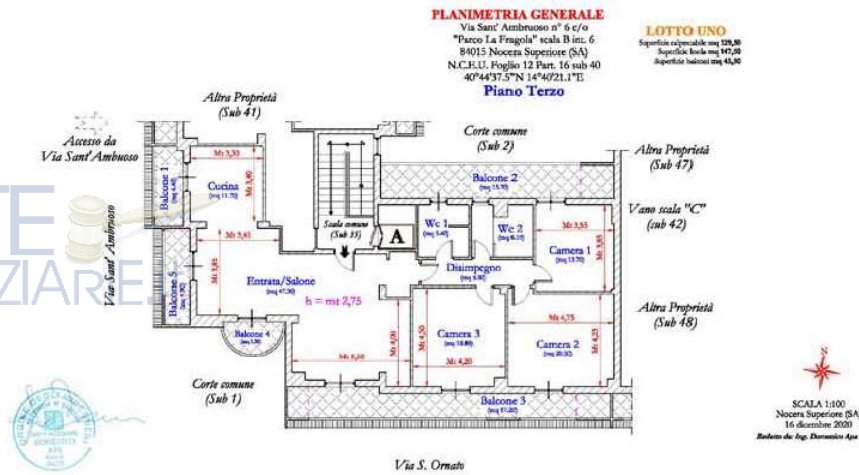
Procedimento: **Fallimento n. 23/2001 R.F**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE

Pag. 9 a 48



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Planimetria Appartamento + Box-Garage + Posto Auto

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento + Box-Garage + Posto Auto							
Ubicazione	Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano
	12	16	41	A/2	2	5,5 vani	€ 244,28	3°
			54	C/6	7	14 m ²	€ 23,14	S1
			4	C/6	4	9 m ²	€ 8,83	T
Superfici			<i>Calpestabile</i>		<i>Lorda</i>		<i>Scoperta</i>	
	<i>Appartamento</i>		92,80		104,90		17,30	
	<i>Box-Garage</i>		14,00		15,90		/	
	<i>Posto Auto</i>		/		/		8,20	
Confini	- Appartamento -							
	Nord: con sub 34; Est: affaccia su area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); Sud: con sub 40 e vano scale B; Ovest: affaccia su via Sant'Ambruoso.							
	- Box-garage -							
Descrizione	Nord: con sub 53; Est: con terrapieno; Sud: con sub 55; Ovest: con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.).							
	- Posto Auto -							
	Nord: con sub 5; Est con area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); Sud: con sub 3; Ovest: con sub 20.							
Descrizione	Beni situati nella zona centrale del Comune, all'interno di un parco condominiale denominato Parco la Fragola, costituito da due corpi di fabbrica per civili abitazioni.							
	Appartamento: posto al terzo piano (ultimo) è costituito da un disimpegno, cucina, tre camere e due Wc e due balconi e si trova in discrete condizioni manutentive. Contraddistinto con il numero interno 5, è dotato di infissi ed impianti compreso quello di termosifoni. È accessibile dal vano scale B e da vano ascensore.							
	<u>Box-garage:</u> posto al piano interrato di forma pressoché rettangolare è privo di pavimento e rifiniture. Numero							



	<p>interno 25.</p> <p><u>Posto Auto</u>: posto all'interno del parco è asfaltato e contrassegnato dal numero 7.</p>
Accessi	<p>Il parco è accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile; dall'area di manovra che ospita il posto auto, si raggiunge il portone di ingresso del fabbricato, che tramite ascensore o rapa di scale, raggiunge l'accesso dell'appartamento; mentre i locali garage hanno accesso carrabile dalla strada pubblica indipendente e pedonale dall'area di manovra a piano terra.</p>
Possesso	Libero
Provenienza	<p>ATTO di COMPRAVENDITA del 17/02/1997, Repertorio 30666, Del Notaio GIOVANNI MARANCA; TRASCritto il 25/02/1997 - Registro Particolare 5209 Registro Generale 6227.</p> <p>È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.</p>
Titolo Edilizio	<p>Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. È dotato di abitabilità.</p>



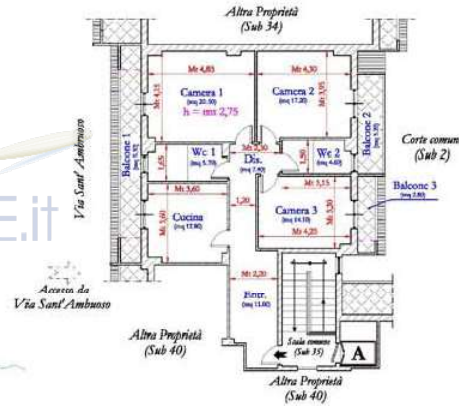
TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare
G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA
Procedimento: **Fallimento n. 23/2001 R.F**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PLANIMETRIA GENERALE

Via Sant' Ambrosio n° 6 c/o
"Parco La Fraglia" scala B int. 5
84015 Nocera Superiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 12 Part. 16 sub 41
40°44'37.5"N 14°40'21.1"E
Piano Terzo
LOTTO DUE
Superficie catastale mq 92,80
Superficie utile mq 304,30
Superficie totale mq 172,30

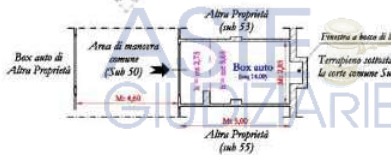
Pag. 12 a 48

SCALA 1:100
Nocera Superiore (SA)
16 dicembre 2020
Redatto dal Ing. Domenico Apa

PLANIMETRIA GENERALE

Via Sant' Ambrosio n° 20 c/o
"Parco La Fraglia" int. 25
84015 Nocera Superiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 12 Part. 16 sub 54
40°44'37.5"N 14°40'21.1"E
Piano Sottostada
LOTTO DUE
Superficie catastale mq 14,80
Superficie utile mq 15,00

Accesso da Via Sant' Ambrosio



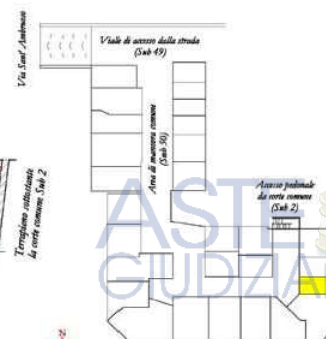
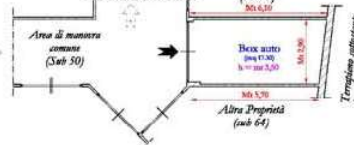
SCALA 1:100
Nocera Superiore (SA)
12 gennaio 2021
Redatto dal Ing. Domenico Apa



PLANIMETRIA GENERALE

Via Sant' Ambrosio n° 20 c/o
"Parco La Fraglia" int. 16
84015 Nocera Superiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 12 Part. 16 sub 63
40°44'37.5"N 14°40'21.1"E
Piano Sottostada
LOTTO TRE
Superficie catastale mq 12,30
Superficie utile mq 19,30

Accesso carrabile da Via Sant' Ambrosio



SCALA 1:100
Nocera Superiore (SA)
12 gennaio 2021
Redatto dal Ing. Domenico Apa



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Planimetria Appartamento + Box-Garage + Posto Auto

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



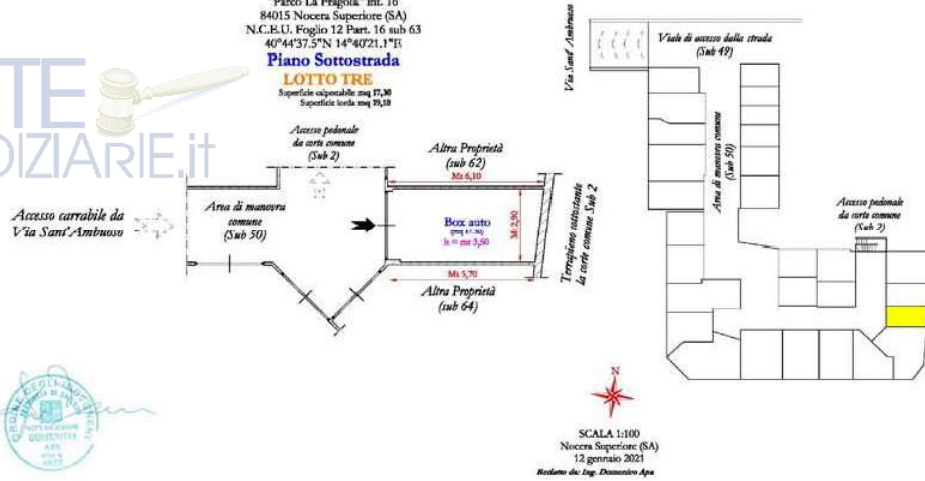
LOTTO TRE

Tipologia	Box-Garage								
Ubicazione	Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6								
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano	
	12	16	63	C/6	7	15 m ²	€ 24,79	S1	
Superfici	<i>Calpestabile</i>					<i>Lorda</i>			
	17,30					19,10			
Confini	Nord: con sub 62, Est: con terrapieno; Sud: con sub 64; Ovest: con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.).								
Descrizione	Beni situati nella zona centrale del Comune, all'interno di un parco condominiale denominato Parco la Fragola, costituito da due corpi di fabbrica per civili abitazioni. Posto al piano interrato di forma pressoché rettangolare è privo di pavimento e rifiniture. Numero interno 16.								
Accessi	Il parco è accessibile dalla strada pubblica attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile; i locali garage hanno accesso carrabile dalla strada pubblica indipendente e pedonale dall'area di manovra a piano terra.								
Possesso	Libero								
Provenienza	ATTO di COMPRAVENDITA del 17/02/1997, Repertorio 30666, Del Notaio GIOVANNI MARANCA; TRASCritto il 25/02/1997 - Registro Particolare 5209 Registro Generale 6227. È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.								
Titolo Edilizio	Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. È dotato di abitabilità.								



PLANIMETRIA GENERALE

Via San' Ambrosio n° 20 c/o
"Parco La Fragola" int. 16
84015 Nocera Superiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 12 Part. 16 sub 63
40°44'37.5"N 14°40'21.1"E
Piano Sottostrada
LOTTO TRE
Superficie originaria mq 17,30
Superficie totale mq 79,18



Pag. 14 a 48

Planimetria Posto Auto





LOTTO QUATTRO

Tipologia	Uffici (piano primo)							
Ubicazione	Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n. 11							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano
	18	2720	62	A/10	2	55 vani	€ 22.440,05	T - 1
Superfici	<i>Calpestabile</i>			<i>Lorda</i>		<i>Scoperta</i>		
	931,50 mq			1.045,00 mq		/		
Confini	Il tutto confinante con area condominiale, Piazza Amendola, restante fabbricato, Corso Vittorio Emanuele, salvo altri.							
Descrizione	Immobile facente parte di un fabbricato sito in Nocera Inferiore, ad angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e Piazza Amendola, e precisamente locale posto a piano primo adibito ad uffici della superficie di circa mq. 1000 nonché vano ingresso, vano disimpegno scale e vano sottoscala al piano Terra della superficie di circa mq. 15. Al piano primo è presente un terrazzo esclusivo intercluso e non praticabile.							
Accessi	Si accede dal porticato del fabbricato, attraverso un vano ingresso posto al piano Terra							
Possesso	Una parte libera, e due parti occupate con contratti di locazione registrati.							
Provenienza	ATTO di COMPRAVENDITA del 15/12/1999, Repertorio 48519 del Notaio GIOVANNI MARANCA; TRASCRITTO il 23/12/1999 - Registro Particolare 28534 Registro Generale 37774. È verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.							
Titolo Edilizio	Licenza Edilizia n. 9236 del 15.04.66; Licenza Edilizia n. 11012 del 05.05.66, e successiva Variante n. 7592 del 12.03.68; Autorizzazione ristrutturazione interna n. 22342 del 04.08.71; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11029 del							



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare

G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA

Procedimento: **Fallimento n. 23/2001 R.F**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



22.04.91; Scia n.9698 del 09.03.2015.

PLANIMETRIA GENERALE

Piazza G. Amendola n° 11
84010 Nocera Inferiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 18 Part. 2720 sub 62
40°44'32.4"N 14°38'28.4"E

Piano Primo

LOTTO QUATTRO
Superficie calpestabile mq 931,50
Superficie lorda mq 1.045,00



Pag. 16 a 48

Planimetria Uffici



Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



LOTTO CINQUE

Tipologia	Ufficio P.T.+ Deposito P. Int.							
Ubicazione	Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n. 11							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Piano
	18	2720	65	A/10	2	4,5 vani	€ 1.836,00	T
	18	2720	61	C/2	4	700 mq	€ 976,10	S1
Superfici					<i>Calpestabile</i>		<i>Lorda</i>	
	<i>Ufficio (P. T.)</i>				95,40 mq		115,00 mq	
	<i>Deposito (P. S1)</i>				636,50 mq		690,00 mq	
Confini	Il tutto confinante nell' insieme con portico e traversa privata che si diparte dalla Piazza Amendola, area condominiale e residua proprietà lotto quattro (sub 62), salvo altri.							
Descrizione	Immobile facente parte di un fabbricato sito in Nocera Inferiore, ad angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e Piazza Amendola, e precisamente: locale posto a piano terra con entrostante w.c. e scala di comunicazione col sottostante primo sottostrada, nonché il piano sottostrada. Si precisa che nel deposito è presente un vano blindato.							
Accessi	Si accede dal porticato del fabbricato, attraverso un vano ingresso posto al piano Terra (sub 65). Si precisa che il piano sottostrada è accessibile solo ed esclusivamente da un vano scale e un vano montacarichi all'interno del sub 65.							
Possesso	Libero							
Provenienza	ATTO di COMPRAVENDITA del 22/10/2003, Repertorio 74641/6312, del Notaio GIOVANNI MARANCA; TRASCritto il 30/10/2003 - Registro Particolare 27638 Registro Generale 37627. È verificata la continuità delle trascrizioni dal 2003 ad oggi.							
Titolo Edilizio	Licenze Edilizie n. 9236 del 15.04.66; n. 11012 del 05.05.66, e successiva Variante n. 7592 del 12.03.68; Autorizzazione ristrutturazione interna n. 22342 del 04.08.71; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11029 del 22.04.91.							



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare
G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA
Procedimento: **Fallimento n. 23/2001 R.F**

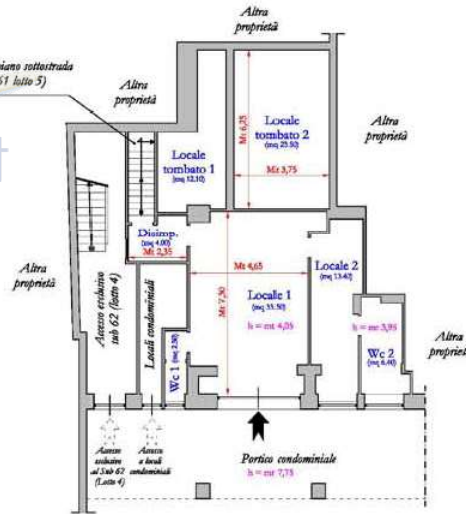
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Fallimentare
G.I.: Dott.ssa Bianca Manuela Longo
Procedura: R.G.F. n° 30/17
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Accesso al piano sottoterra
(Sub 61 lotto 5)



PLANIMETRIA GENERALE

Piazza G. Amendola n° 11
84010 Nocera Inferiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 18 Part. 2720 sub 65
40°44'32.4"N 14°38'28.4"E

Piano Terra
LOTTO CINQUE
Superficie catastale mq 95,40
Superficie loca mq 113,00



SCALA 1:100
Nocera Inferiore (SA)
28 gennaio 2021
Redatto da Ing. Domenico Apa

Accesso da
Piazza G. Amendola

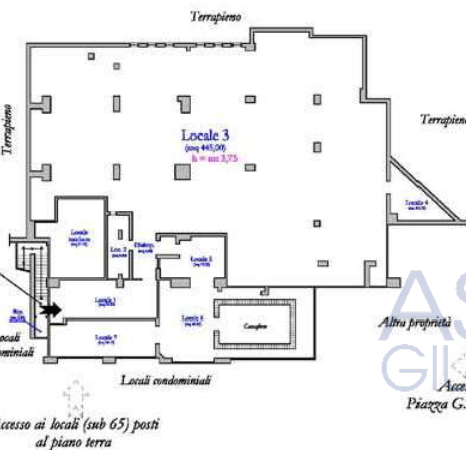
Pag. 18 a 48

Esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it

Planimetria Uffici piano terra



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)
Sezione Fallimentare
G.I.: Dott.ssa Bianca Manuela Longo
Procedura: R.G.F. n° 30/17
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PLANIMETRIA GENERALE

Piazza G. Amendola n° 11
84010 Nocera Inferiore (SA)
N.C.E.U. Foglio 18 Part. 2720 sub 61
40°44'32.4"N 14°38'28.4"E

Piano Sottoterra
LOTTO CINQUE
Superficie catastale mq 686,28
Superficie loca mq 690,00



SCALA 1:200
Nocera Inferiore (SA)
28 gennaio 2021
Redatto da Ing. Domenico Apa

Esperto: Ing. Domenico Apa
domenico.apa@ordingsa.it



Planimetria Deposito piano interrato

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



CAPITOLO N° 2 – Stato di possesso dei beni

Dalle indagini effettuate sullo **stato di possesso dei beni** è emersa la seguente situazione:

- ✚ **Lotto 1:** Libero da persone e da cose.
 - ✚ **Lotto 2:** Libero da persone, nel box-garage è presente un po' di mobilio da smaltire, il costo per lo smaltimento è quantificato in Euro 500,00, che verranno sottratti dal costo di valutazione e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - ✚ **Lotto 3:** Libero da persone, nel box-garage è presente un po' di mobilio da smaltire, il costo per lo smaltimento è quantificato in Euro 1.500,00, che verranno sottratti dal costo di valutazione e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - ✚ **Lotto 4:**
 - ✓ Una stanza è occupata da un patronato con contratto di locazione registrato 6 anni + 6 anni, prossima scadenza 30 settembre 2021, canone annuo € 1.800,00 (allegato 09);
 - ✓ Una parte del lotto circa 360 mq è occupata da una scuola di formazione professionale con contratto di locazione registrato 6 anni + 6 anni, prossima scadenza 30 maggio 2021, canone annuo € 20.400,00 (allegato 09);
 - ✓ La restante parte risulta libera da persone, mentre sono presenti mobilio più materiale vario più una grande cassaforte (armadio blindato) da smaltire, il costo per lo smaltimento è quantificato in Euro 10.000,00;
- Di seguito viene riportata una planimetria con indicate le aree locate.



Lotto 4: individuazione aree locate

In rosso, l'area locata al Patronato, in verde l'area locata alla Scuola Professionale.

✚ Lotto 5:

- ✓ Uffici a piano terra, liberi da persone, ma occupati totalmente da materiale vario in disuso più vario da smaltire, il costo per lo smaltimento è quantificato in Euro 10.00,00;
- ✓ Deposito a piano interrato, libero da persone ma occupato materiale vario in disuso e da varie casseforti in disuso, il costo per lo smaltimento è quantificato in Euro 20.00,00.



CAPITOLO N° 3 – Verifica Catastale

VISURE CATASTALI (allegato 04)

Tutti gli immobili che formano i 5 lotti della presente relazione risultano in Visura Catastale in Ditta alla società fallita OMISSIS con P.IVA OMISSIS.

Pag. 21 a 48

PLANIMETRIE/SCHEDE CATASTALI (allegato 05)

Da un accurato controllo/confronto tra le planimetrie catastali, e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

✓ LOTTO 1

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale.

✓ LOTTO 2

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale.

✓ LOTTO 3

Le planimetric catastali sono conformi allo stato attuale.

✓ LOTTO 4

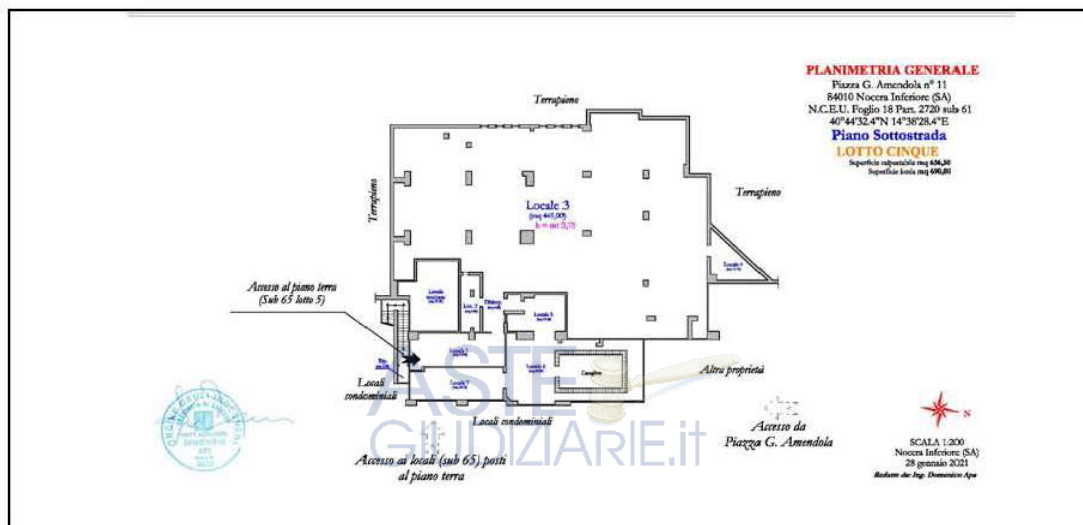
La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto occorre effettuare un aggiornamento catastale attraverso la redazione di un DOCFA per un costo di Euro 1.000,00 a carico dell'aggiudicatario. Di seguito si riporta il rilevato e la planimetria catastale dove sono evidenti le difformità.



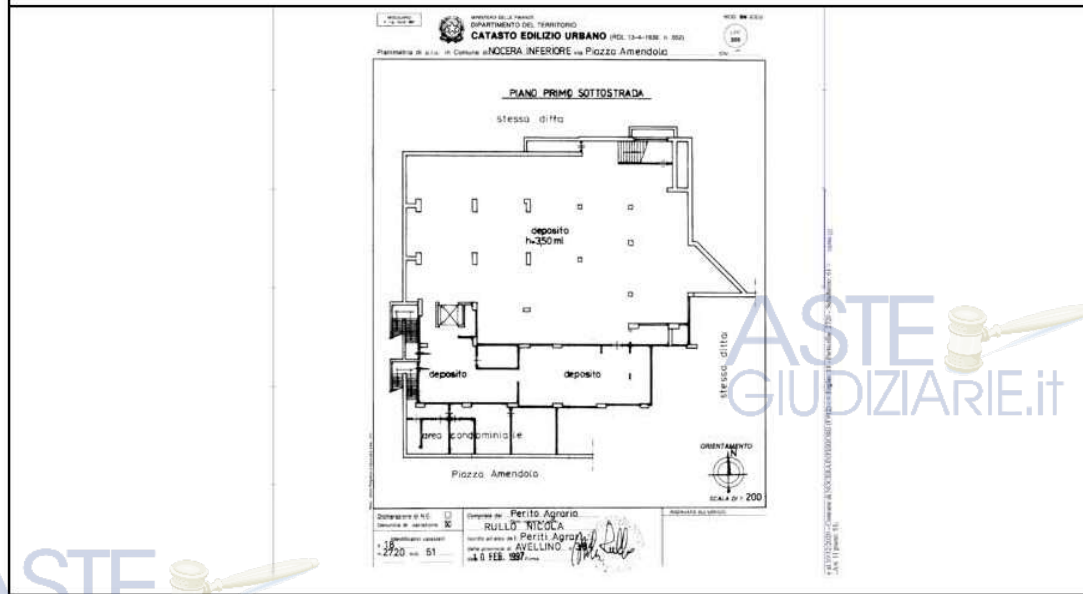
- Deposito Piano Interrato, foglio 18 part. 2720 sub 61

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni ed una altezza diversa. Pertanto occorre effettuare un aggiornamento catastale attraverso la redazione di un DOCFA per un costo di Euro 500,00 a carico dell'aggiudicatario. Di seguito si riporta il rilevato e la planimetria catastale dove sono evidenti le difformità.

Pag. 24 a 48



PLANIMETRIA RILEVATA



PLANIMETRIA CATASTALE

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



CAPITOLO N° 4 – Regolarità Edilizia/Urbanistica

I LOTTI: **1, 2 e 3** ubicati a Nocera Superiore (SA), sono stati edificati in virtù di Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. **32 del 30/07/1986** in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. Inoltre sono dotati di certificazione di Abitabilità (allegato 06).

Pag. 25 a 48

Tutte le Concessioni sopra citate sono state rilasciate alla ditta “OMISSIS” P. IVA: OMISSIS, rappresentata dal sig. OMISSIS. Nulla è stato rilevato successivamente al 1986, né tantomeno a nome della società fallita. Da un accurato controllo/confronto tra le planimetrie della Concessione Edilizia n. 32 del 30.07.86, e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

✓ **LOTTO 1**

- Appartamento: la planimetria della Concessione Edilizia n. 32 del 30/07/1986 depositata presso l'ufficio tecnico comunale, non presenta la cucina. Nella realtà l'appartamento risulta ampliato rispetto al grafico di concessione. Visto che la planimetria catastale datata 01/04/1987 già riporta l'ampliamento, che nel 01.08.1988 è stata rilasciata l'abitabilità dal Comune, con la descrizione dell'immobile ampliato, tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori) al costo di € 3.000,00. Tale costo verrà decurtato dal valore del bene, e pertanto la presentazione della Scia sarà a carico dell'aggiudicatario. Per maggiore chiarezza si ribadisce, che va aggiornata la sola planimetria al comune, mentre resta invariata la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

➤ Box-Garage: conforme;

➤ Posto-auto: conforme.



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

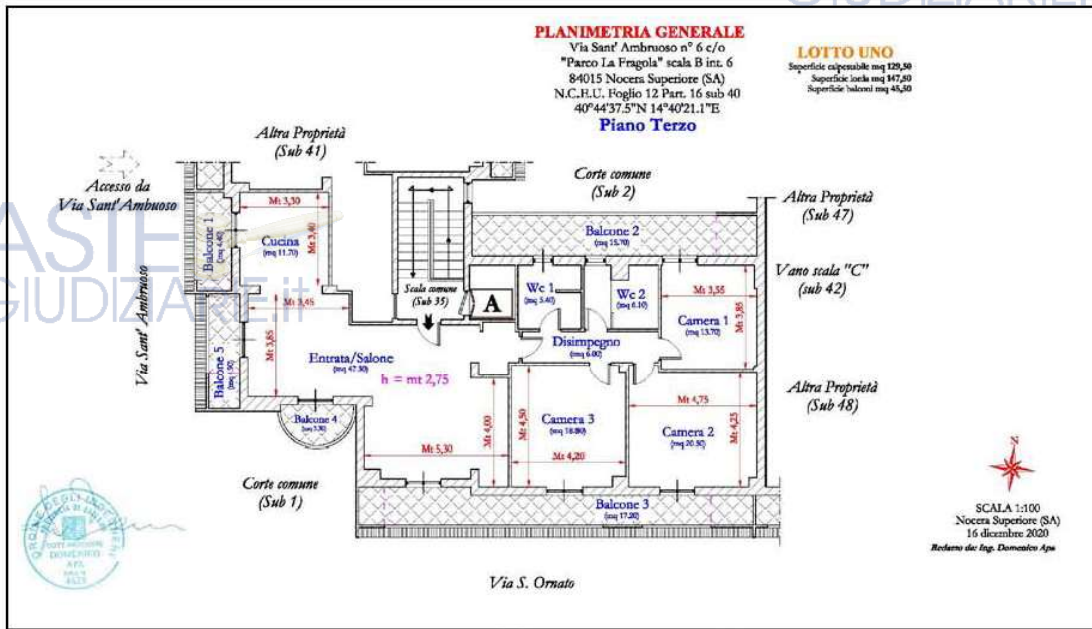
Sezione Fallimentare

G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA

Procedimento: Fallimento n. 23/2001 R.F

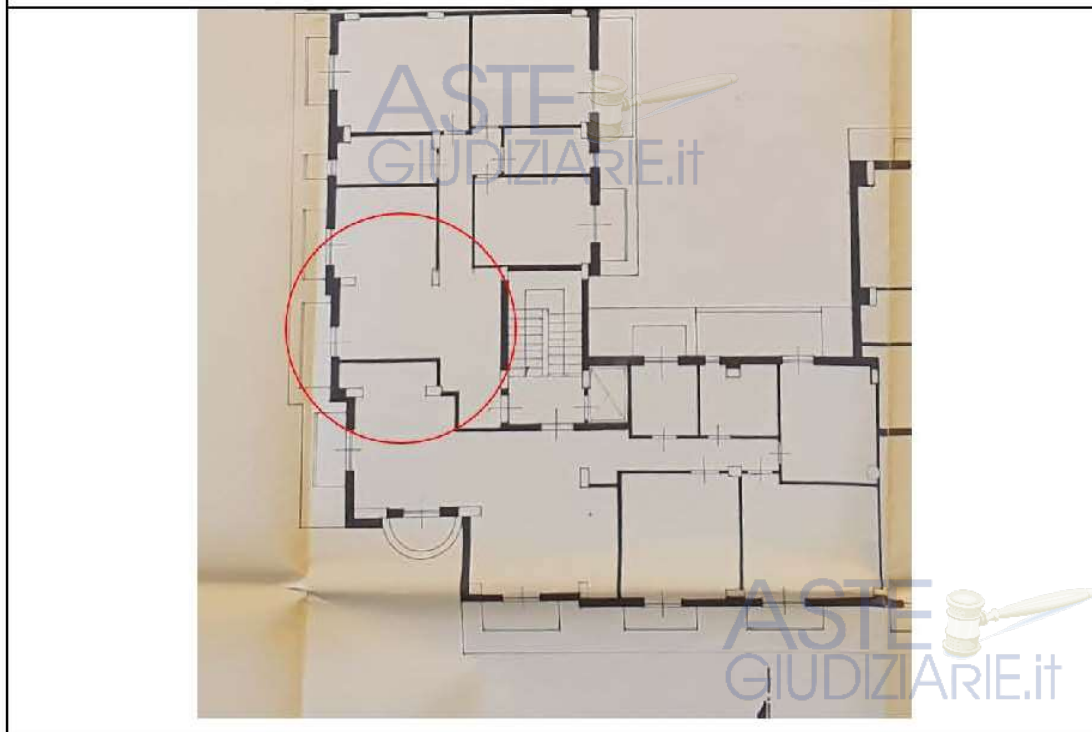
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Pag. 26 a 48

PLANIMETRIA RILEVATA



PLANIMETRIA Concessione Edilizia n. 32 del 30/07/1986

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

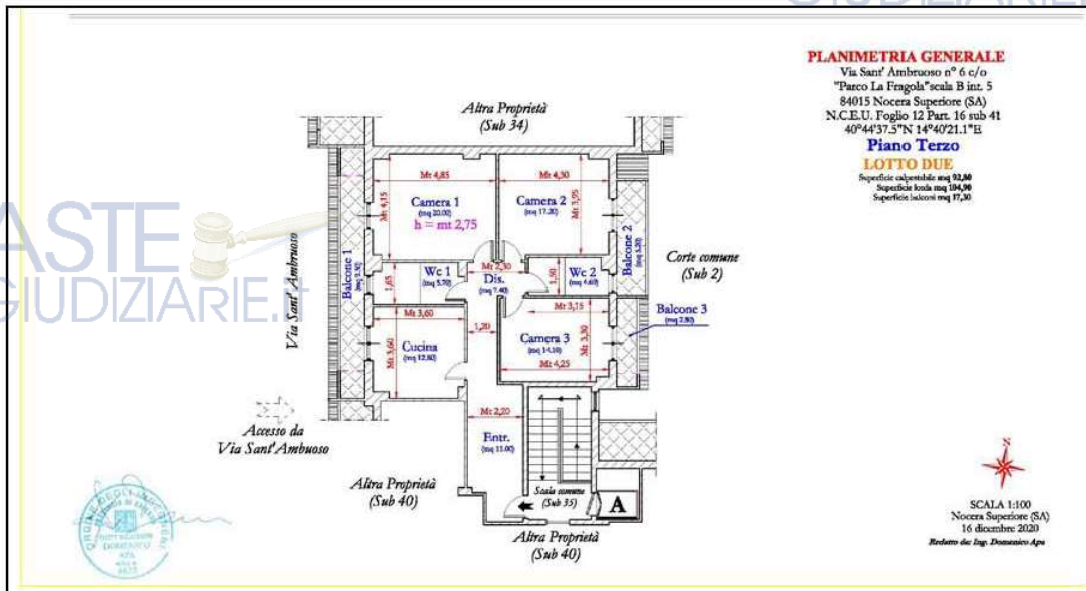


✓ **LOTTO 2**

- Appartamento: la planimetria Concessione Edilizia n. 32 del 30/07/1986 depositata presso l'ufficio tecnico comunale, non presenta la cucina. Nella realtà l'appartamento risulta ridotto rispetto al grafico di concessione. Visto che la planimetria catastale datata 01/04/1987 già riporta la riduzione, che nel 01.08.1988 è stata rilasciata l'abitabilità dal Comune, con la descrizione dell'immobile ridotto, tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori) al costo di € 3.000,00. Tale costo verrà decurtato dal valore del bene, e pertanto la presentazione della Scia sarà a carico dell'aggiudicatario;

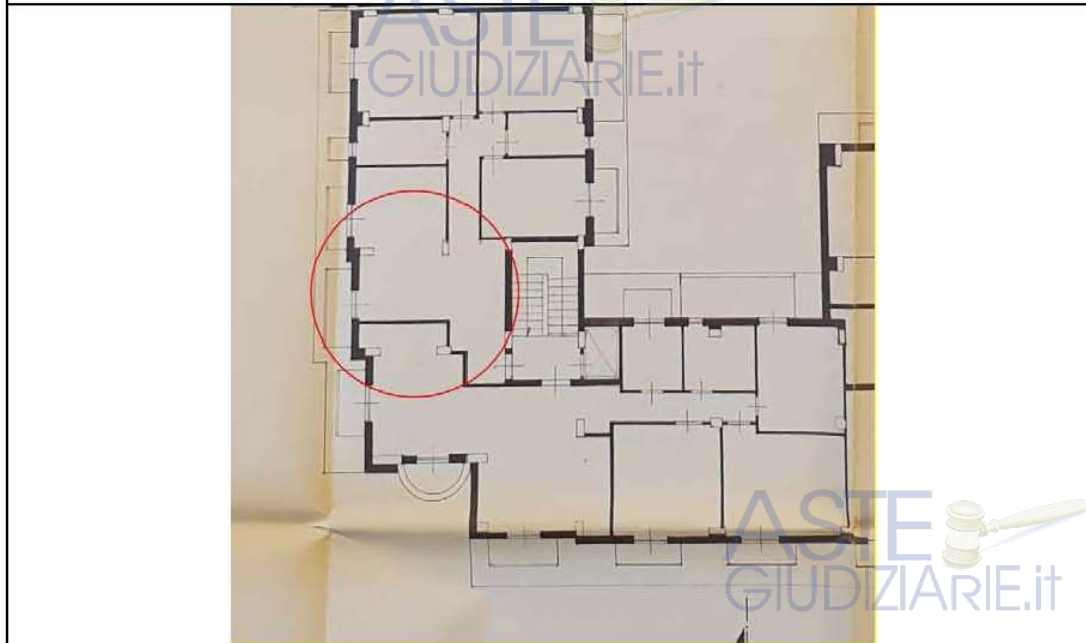
Per maggiore chiarezza si ribadisce, che va aggiornata la sola planimetria al comune, mentre resta invariata la planimetria catastale e lo stato dei luoghi;

- Box-Garage: conforme;
- Posto-auto: conforme.



Pag. 28 a 48

PLANIMETRIA RILEVATA



PLANIMETRIA Concessione Edilizia n. 32 del 30/07/1986



✓ **LOTTO 3**

- Box-Garage: conforme;

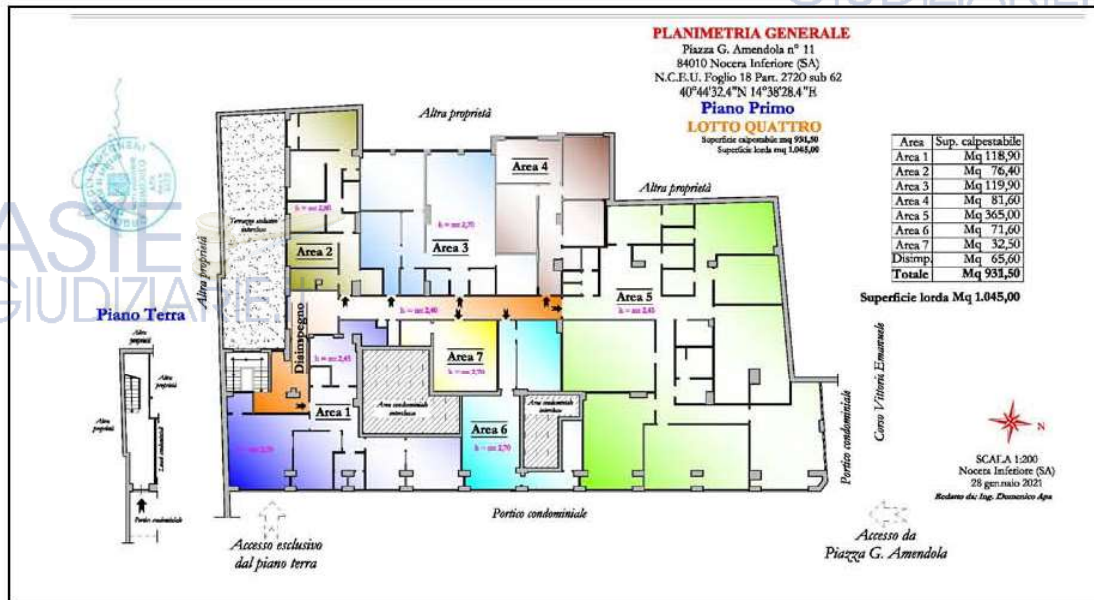
I LOTTI: 4 e 5 ubicati a Nocera Inferiore (SA), sono stati edificati in virtù di Licenza Edilizia n. 9236 del 15.04.66; Licenza Edilizia n. 11012 del 05.05.66, e successiva Variante n. 7592 del 12.03.68; Autorizzazione ristrutturazione interna n. 22342 del 04.08.71; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11029 del 22.04.91, con grafici; Scia n.9698 del 09.03.2015 con grafici (allegato 07).

Tutte le Licenze sopra citate sono state rilasciate ai sig. OMISSIS e OMISSIS, tutte le Concessioni sopra citate sono state rilasciate alla ditta "OMISSIS". La Scia è stata presentata a nome della scuola professionale (affittuario parte del lotto 4). Nulla è stato rilevato a nome della società fallita.

Da un accurato controllo/confronto tra le planimetrie della Concessione Edilizia in Sanatoria, e lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto è emersa la seguente situazione:

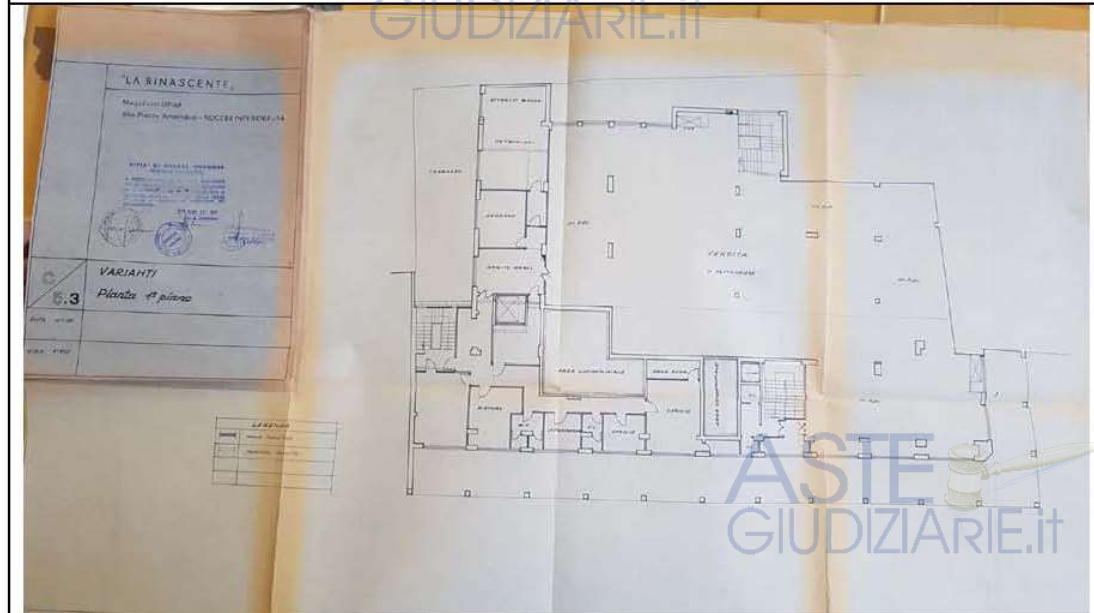
✓ **LOTTO 4**

- La planimetria della Concessione non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori) al costo di € 3.000,00. Tale costo verrà decurtato dal valore del bene, e pertanto la presentazione della Scia sarà a carico dell'aggiudicatario;



Pag. 30 a 48

PLANIMETRIA RILEVATA



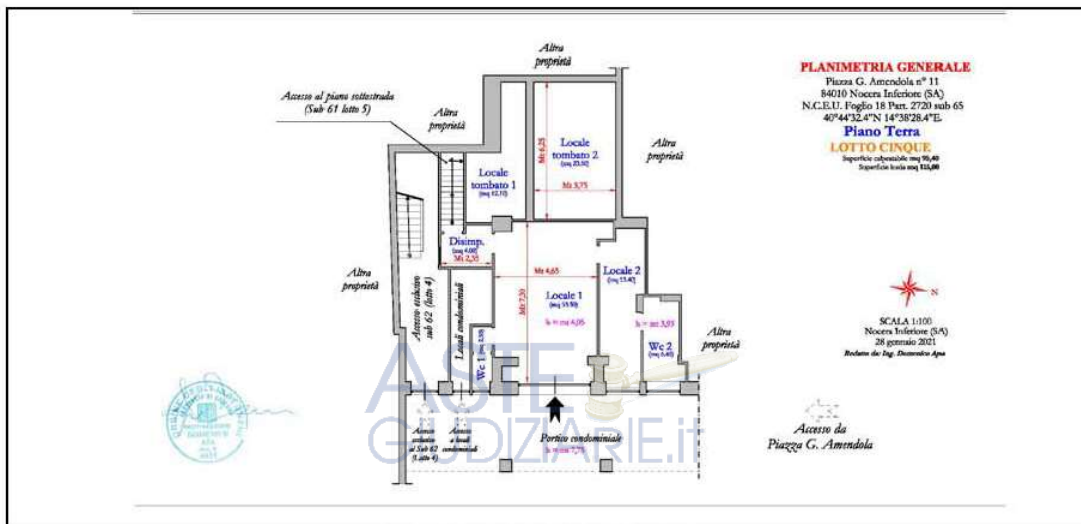
PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA



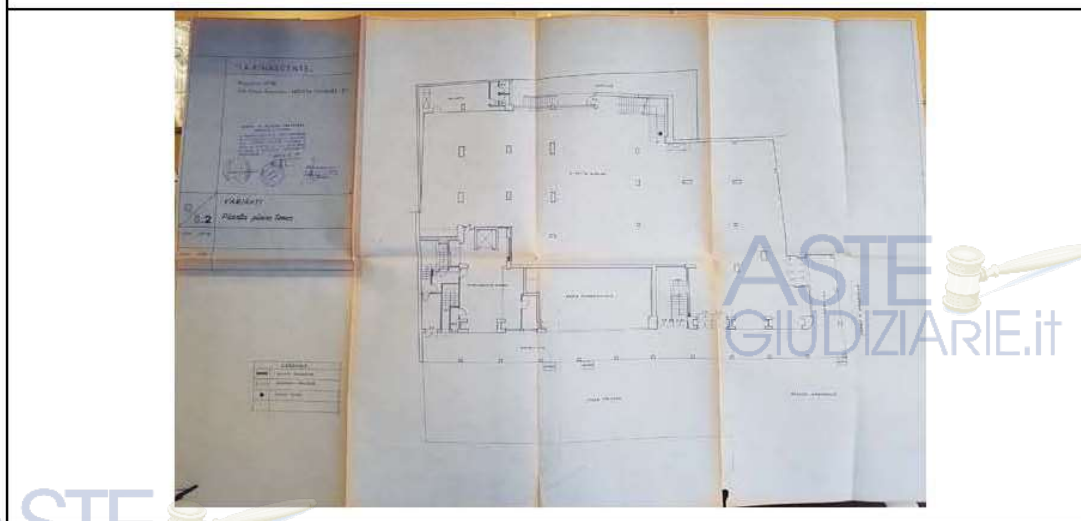
✓ **LOTTO 5**

- Uffici piano terra: la planimetria della Concessione non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori) al costo di € 3.000,00. Tale costo verrà decurtato dal valore del bene, e pertanto la presentazione della Scia sarà a carico dell'aggiudicatario;

Pag. 31 a 48



PLANIMETRIA RILEVATA



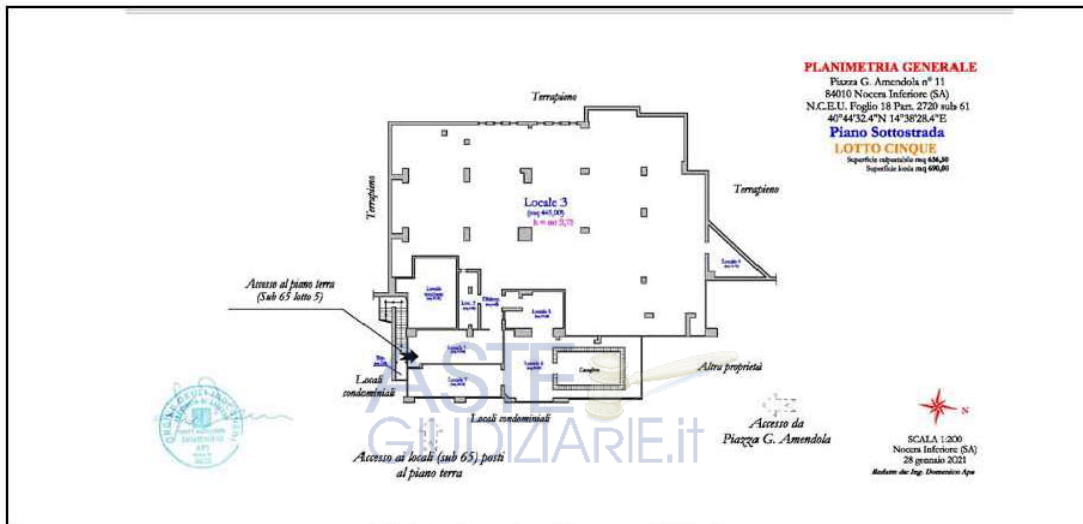
PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

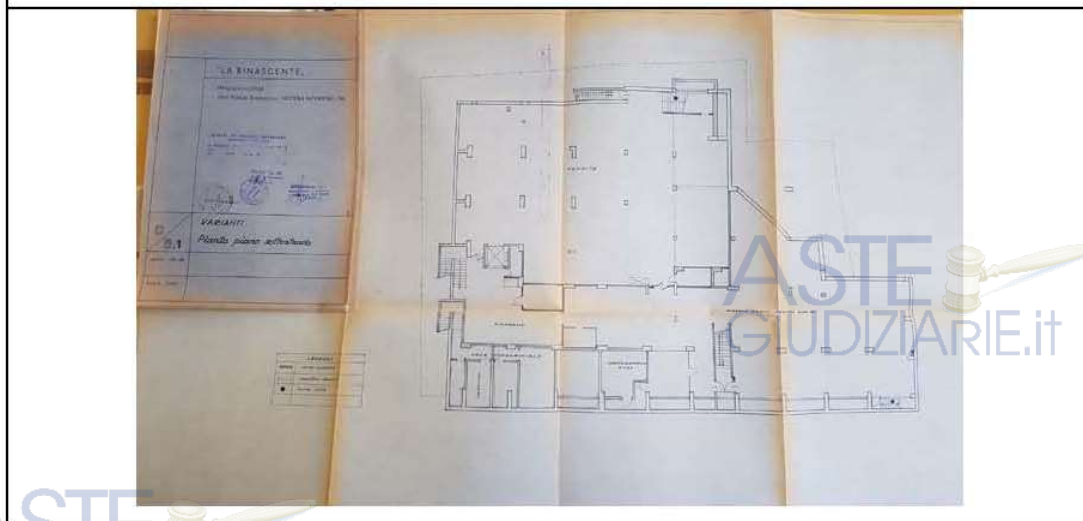
domenico.apa@ordingsa.it



- Deposito piano interrato: la planimetria della Concessione non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori) al costo di € 3.000,00. Tale costo verrà decurtato dal valore del bene, e pertanto la presentazione della Scia sarà a carico dell'aggiudicatario;



PLANIMETRIA RILEVATA



PLANIMETRIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA



CAPITOLO N° 5 – Formalità e Vincoli

ooo

Si precisa che tutti i lotti, fanno parte di **condomini costituiti**.

Pag. 33 a 48

Dalle **Ispezioni Ipotecarie**, per immobile datate 04/07/2020 (allegato 12), periodo dal 13/11/1990 al 03/07/2020, e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 09.02.2021 (allegato 13), sono emerse le seguenti formalità in corso:

LOTTO 1 – Nocera Superiore (SA) foglio 12 particella 16:

Sub 40

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Sub 53

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Sub 3

✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.



LOTTO 2 – Nocera Superiore (SA) foglio 12 particella 16:

Sub 41

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Pag. 34 a 48

Sub 54

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Sub 4

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

LOTTO 3 – Nocera Superiore (SA) foglio 12 particella 16:

Sub 63

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.



LOTTO 4 – Nocera Inferiore (SA) foglio 18 particella 2720:

Sub 62

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2012 - Registro Particolare 3636 Registro Generale 45836. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1079/10012 del 16/11/2012. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2014 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 23981. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1685/10014 del 09/07/2014. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2014 - Registro Particolare 29010 Registro Generale 34700. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 28/2014 del 07/10/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE.
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



LOTTO 5 – Nocera Inferiore (SA) foglio 18 particella 2720:

Sub 65

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Pag. 36 a 48

Sub 61

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2016 - Registro Particolare 8643 Registro Generale 10958. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 236/2016 del 11/03/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE.
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2018 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2131. Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE Repertorio 30 del 29/06/2017. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.



CAPITOLO N° 6 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

○○○

Pag. 37 a 48

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente raggugiati, con la formula:

$$S_{Commerciale} = S_{Lorda} + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = $S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + S_{muri\ esterni}$

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguglio



Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.



Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e ragguagli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:

Calcolo Superficie Commerciale				
Lotto	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
1	Appartamento	147,50	Balcone 1: 30% 4,40 = 1,32 Balcone 2: 30% 15,70 = 4,71 Balcone 3: 30% 17,20 = 5,16 Balcone 4: 30% 3,30 = 0,99 Balcone 5: 30% 4,90 = 1,47	161,15
	Box-garage	14,00	/	14,00
	Posto auto	8,20	/	8,20
2	Appartamento	104,90	Balcone 1: 30% 9,30 = 2,79 Balcone 2: 30% 5,20 = 1,56 Balcone 3: 30% 2,80 = 0,84	110,09
	Box-garage	15,90	/	15,90
	Posto auto	8,20	/	8,20
3	Box-garage	19,10	/	19,10
4	Uffici P.1	1.045,00	/	1.045,00
5	Uffici P.T	115,00	/	115,00
	Deposito	690,00	/	690,00



VALORI DI MERCATO RILEVATI

«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre I

Provincia: SALERNO

✚ Comune: Nocera Superiore (SA)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO: CORSO MATTEOTTI, VIA ROMA, SAN CLEMENTE, VIA MAZZINI, SANTA MARIA MAGGIORE

Pag. 39 a 48

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	950,00	1.300,00
Box	Normale	850,00	1.150,00

✚ Comune: Nocera Inferiore (SA)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO COMPRESO TRA LE VIE V. CALENDIA, F.RICCO, D.MANCUSI, D.SINISCALATI, G.GUCCI, G.ATZORI, A.GRAMSCI, P.G.XXIII, E.ASTUTI, D.REA

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	1.050,00	1.500,00
Box	Normale	930,00	1.150,00
Negozi	Normale	1.000,00	1.600,00
Media Box/Negozi valore max $\frac{1}{2}(1.150,00 + 1.600,00)$		1.375,00	

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi (Ci)			
Posto auto	1/3 (0,33) box-garage (in quanto superficie scoperta)		
Deposito	Si utilizza come valore unitario la media tra box e negozio		
Deposito	Accesso solo tramite scala e non carrabile: 0,50		
Stato	0,75	Locato	0,8

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it



Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo ottenuto i valori medi di indagini di mercato, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\min} \times S_c \times C_i$$

Calcolo Del Valore					
Lotto	Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€)
1	Appartamento	1.300,00	161,15	1	209.495,00
	Box-garage	1.150,00	14,00	1	16.100,00
	Posto auto	1.150,00	8,20	0.33	3.111,90
	Totale Lotto 1				228.706,90
2	Appartamento	1.300,00	110,09	1	143.117,00
	Box-garage	1.150,00	15,90	1	18.285,00
	Posto auto	1.150,00	8,20	0.33	3.111,90
	Totale Lotto 2				164.513,90
3	Box-garage	1.150,00	19,10	1	21.965,00
4	Uffici P.1	1.550,00	1.045,00	0.8	1.295.800,00
5	Uffici P.T	1.550,00	115,00	0.75	133.687,50
	Deposito	1.375,00	690,00	0.75 * 0.50	355.781,25
	Totale Lotto 5				489.468,75

**Detrazioni:**

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 10%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero;
- ✓ Accertamento di conformità/Scia in sanatoria;
- ✓ Aggiornamento planimetrie catastali redazione DOCFA;
- ✓ Smaltimento materiale vario.

Di seguito si riporta la tabella con il calcolo totale delle detrazioni per ogni singolo lotto.

Detrazioni	Lotto 1 (€)	Lotto 2 (€)	Lotto 3 (€)	Lotto 4 (€)	Lotto 5 (€)
Mancanza di garanzia vizi	22.870,00	16.451,00	2.196,00	129.580,00	48.946,00
Accertamento di conformità/Scia in sanatoria	3.000,00	3.000,00	/	3.000,00	6.000,00
Aggiornamento Catastale	/	/	/	1.000,00	1.000,00
Smaltimento materiale vario	/	500,00	1.500,00	10.000,00	30.000,00
Totale Detrazioni	25.870,00	19.951,00	3.696,00	143.580,00	85.946,00

Calcolati i totali delle detrazioni, il prezzo base d'asta è dato dal valore decurtato le detrazioni:



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Fallimentare

G.I.: Dott.ssa LONGO BIANCA MANUELA

Procedimento: **Fallimento n. 23/2001 R.F**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Lotto	Valore (€)	Detrazioni (€)	Prezzo base D'asta (€)	Prezzo base D'asta (€) Finale
UNO	228.706,00	25.870,00	202.836,00	203.000,00
DUE	164.513,00	19.951,00	144.562,00	145.000,00
TRE	21.965,00	3.696,00	18.269,00	18.000,00
QUATTRO	1.295.800,00	143.580,00	1.152.220,00	1.152.000,00
CINQUE	489.468,00	85.946,00	403.522,00	404.000,00

Pag. 42 a 48

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Perito Estimatore: Ing. Domenico Apa

domenico.apa@ordingsa.it

**4. PARTE RIASSUNTIVA:** Esposizione in forma sintetica

LOTTO UNO

Piena ed esclusiva proprietà di **Appartamento + Box-Garage + Posto Auto**, ubicati in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6 all'interno di un parco condominiale denominato "Parco la Fragola", appartamento al terzo piano (ultimo piano) vano scale B, Box-Garage al piano interrato. L'appartamento contraddistinto con il numero interno 6, ha una superficie calpestabile di 129,50 mq, è costituito da ampio ingresso/salone, cucina, disimpegno con tre camere e due Wc e cinque balconi più terrazzo sovrastante, il Box-Garage contraddistinto con il numero interno 26 ha una superficie calpestabile di 12,30 mq, mentre il Posto Auto contraddistinto con il numero interno 8 ha una superficie di 8,20 mq.

L'appartamento confina a **Nord:** con sub 41 e vano scale B; **Est:** con vano scale C e sub 48; **Sud:** strada pubblica; **Ovest:** strada pubblica; il Box-Garage confina a **Nord:** con sub 52; **Est:** con terrapieno; **Sud:** con sub 54; **Ovest:** con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.); il Posto Auto confina a **Nord:** con sub 4; **Est e Sud:** con area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); **Ovest:** con sub 20.

Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Nocera Superiore al Foglio **12**, Particella **16**, l'appartamento al Sub **40**, Cat. A/2, rendita € 310,91; il Box-Garage al Sub **53**, Cat. C/6, rendita € 19,83; il Posto Auto al Sub **3**, Cat. C/6, rendita € 8,83. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stato edificato in virtù di Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. Nella realtà l'appartamento risulta ampliato rispetto al grafico di Concessione tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori). È dotato di abitabilità. **PREZZO BASE D'STA Euro 203.000,00.**

**LOTTO DUE**

Piena ed esclusiva proprietà di **Appartamento + Box-Garage + Posto Auto**, ubicati in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6 all'interno di un parco condominiale denominato "Parco la Fragola", appartamento al terzo piano (ultimo piano) vano scale B, Box-Garage al piano interrato. L'appartamento contraddistinto con il numero interno 5, ha una superficie calpestabile di 92,80 mq, è costituito da disimpegno, cucina, con tre camere e due Wc e due balconi, il Box-Garage contraddistinto con il numero interno 25 ha una superficie calpestabile di 14,00 mq, mentre il Posto Auto contraddistinto con il numero interno 7 ha una superficie di 8,20 mq.

L'appartamento confina a *Nord*: con sub 34; *Est*: affaccia su area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); *Sud*: con sub 40 e vano scale B; *Ovest*: affaccia su via Sant'Ambruoso; il Box-Garage confina a *Nord*: con sub 53; *Est*: con terrapieno; *Sud*: con sub 55; *Ovest*: con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.); il Posto Auto confina a *Nord*: con sub 5; *Est*: con area di manovra (sub 2 b.c.n.c.); *Sud*: con sub 3; *Ovest*: con sub 20.

Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Nocera Superiore al Foglio **12**, Particella **16**, l'appartamento al Sub **41**, Cat. A/2, rendita € 244,28; il Box-Garage al Sub **54**, Cat. C/6, rendita € 23,14; il Posto Auto al Sub **4**, Cat. C/6, rendita € 8,83. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stato edificato in virtù di Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71. Nella realtà l'appartamento risulta ridotto rispetto al grafico di Concessione tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori). È dotato di abitabilità. **PREZZO BASE D'STA Euro 145.000,00.**



LOTTO TRE

Piena ed esclusiva proprietà di **Box-Garage**, ubicato in Nocera Superiore (SA), Via Sant'Ambruoso n.6 all'interno di un parco condominiale denominato "Parco la Fragola", al piano interrato. Il Box-Garage contraddistinto con il numero interno 16 ha una superficie calpestabile di 17,30 mq. Il Box-Garage confina a *Nord*: con sub 62; *Est*: con terrapieno; *Sud*: con sub 64; *Ovest*: con area di manovra (sub 50 b.c.n.c.);

Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Nocera Superiore al Foglio **12**, Particella **16**, al Sub **63**, Cat. C/6, rendita € 24,79. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stato edificato in virtù di Concessioni Edilizie n. 8, 9 e 10 del 04.02.1984, n. 70 e 71 del 15.10.1984, n. 32 del 30/07/1986 in Variante delle C.E. N° 8, 9, 10 e 71.

È dotato di abitabilità.

PREZZO BASE D'STA Euro **18.000,00**.



LOTTO QUATTRO

Piena ed esclusiva proprietà di **Uffici**, ubicati in Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n.11, immobile facente parte di un fabbricato ad angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e Piazza Amendola, e precisamente locale posto al primo piano adibito ad uffici della superficie di circa 1.000 mq, nonché di vano ingresso, vano disimpegno scale e vano sottoscale al piano terra della superficie di circa 15 mq, al piano primo è presente un terrazzo esclusivo intercluso e non praticabile. Il tutto confinante con area condominiale, Piazza Amendola, restante fabbricato, Corso Vittorio Emanuele, salvo altri.

Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Nocera Inferiore al Foglio **18**, Particella **2720**, Sub **62**, Cat. A/10, Cl. 2, consistenza 55 vani, rendita € 22.440,05. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad accezione di una diversa distribuzione degli spazi interni; è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 9236 del 15.04.66; Licenza Edilizia n. 11012 del 05.05.66, e successiva Variante n. 7592 del 12.03.68; Autorizzazione ristrutturazione interna n. 22342 del 04.08.71; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11029 del 22.04.91; Scia n.9698 del 09.03.2015. La planimetria della Concessione non è conforme allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori). Possesso una parte libera, e due parti occupate con contratti di locazione registrati.

PREZZO BASE D'STA Euro **1.152.000,00**.



LOTTO CINQUE

Piena ed esclusiva proprietà di **Uffici** a Piano terra + **Deposito** a piano interrato, ubicati in Nocera Inferiore (SA), Piazza Amendola n.11, immobile facente parte di un fabbricato ad angolo tra il Corso Vittorio Emanuele e Piazza Amendola, e precisamente locale ufficio posto a piano terra con entrostante wc con una superficie calpestabile di 95,40 mq e scala di comunicazione col sottostante primo sottostrada nonché il piano sottostrada adibito a deposito con una superficie calpestabile di 636,50 mq.

Il tutto confinante nell'insieme con portico e traversa privata che si diparte dalla Piazza Amendola, area condominiale e residua proprietà lotto 4 (sub 62), salvo altri.

Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Nocera Inferiore al Foglio **18**, Particella **2720**, gli uffici al Sub **65**, Cat. A/10, Cl. 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 1.836,00, e il deposito al Sub **61**, Cat. C/2, Cl. 4, consistenza 700 mq, rendita € 976,10.

Per entrambi i sub il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ad accezione di una diversa distribuzione degli spazi interni; è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 9236 del 15.04.66; Licenza Edilizia n. 11012 del 05.05.66, e successiva Variante n. 7592 del 12.03.68; Autorizzazione ristrutturazione interna n. 22342 del 04.08.71; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11029 del 22.04.91; Le planimetrie dell'ultima Concessione non sono conformi allo stato attuale, in quanto viene riportata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale situazione può essere sanata con la presentazione di una Scia in Sanatoria documentale (senza l'esecuzione di lavori).

PREZZO BASE D'STA Euro **404.000,00.**



CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 48 pagine dattiloscritte e da n° 13 allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

Pag. 48 a 48

Con osservanza.

Nocera Superiore 09 febbraio 2021

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Domenico Apa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

