



Giudice
Dott.ssa Longo
Dott. Velleca

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

FALLIMENTO

N. 53/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatore;

Dott. Giuseppe D'Angelo

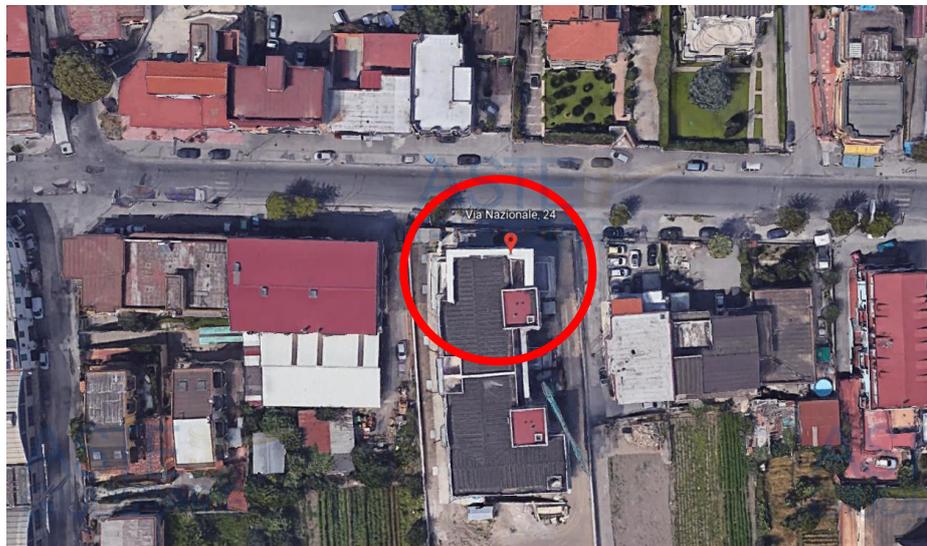
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE DI STIMA DI UN LOCALE COMMERCIALE SITO IN
ANGRI IN VIA NAZIONALE CIV. 24 ED INVIDUATA
CATASTALMENTE AL FOGLIO 5 P.LLA 2338 SUB 17**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immobile sito nel Comune di Anagni (SA) alla Via Nazionale, 24

Sant'Egidio del Monte Albino, 21.04.2022

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1. Premessa	3
2. Identificazione dei Beni	3
3. Beni Immobili	4
• IMMOBILE A1 – Locale commerciale ubicato nel Comune di Anгри alla Via Nazionale 24 – Piano T 9	
4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati	15
5. Conclusioni	16
6. Elenco Allegati	17

1. Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Mario Cascone, con studio in Sant'Egidio del Monte Albino in via Orazio n15 iscritto all'albo degli Ingegneri di Salerno con n. 6410 nonché all'albo dei CTU e dei Periti del Tribunale Civile e Penale di Nocera Inferiore, veniva nominato CTU dal G.D. Dott. Pasquale Velleca nella procedura in epigrafe in data 26/03/2020 (vedi allegato 1).

2. Identificazione dei Beni

Obiettivo della presente relazione è **valutare il valore alla data odierna** del bene immobile individuato in Via Nazionale – Angri ed oggi intestato alla società fallita “XXXXXXXXXX S.R.L.”.

Come già precedentemente indicato, il bene da valutare all'attualità risulta essere costituito dalla seguente unità;

- *Locale commerciale sito al piano terra, censito nel catasto fabbricati del Comune di Angri al:*

- *foglio 5 particella 2338 sub 17, Via Nazionale, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 44 mq, R.C. € 529,47 (Vd. Allegato 2).*

3. Beni Immobili

4.1 Considerazioni preliminari sulla stima degli immobili nelle procedure esecutive e fallimentari

Prima di illustrare i procedimenti di stima utilizzati nel caso di specie, ritengo opportuno evidenziare alcuni aspetti che possono incidere anche sensibilmente sul valore commerciale di un bene immobile.

4.1.1 Stato del possesso del bene

Lo stato di occupazione dell'immobile è importante, in quanto è noto che gli immobili locati ricevono sul mercato un apprezzamento normalmente inferiore, con una riduzione variabile a seconda dei contesti socioeconomici, ma comunque sensibili. La verifica dello stato di occupazione di fatto dell'immobile, dell'opportunità del titolo aggiudicatario e della misura del canone pattuito è peraltro un'operazione preparatoria necessaria ai fini della corretta stima dell'immobile.

L'accertamento dello stato di possesso condiziona fortemente la validità o la perfezione della successiva aggiudicazione; l'esistenza di una detenzione opponibile e non dichiarata, né altrimenti conosciuta, dà luogo ad una limitazione del godimento del bene regolata sulla falsariga dell'art. 1489 c.c. e potrebbe consentire all'aggiudicatario dell'actio quanti minoris (Cass. 4/11/05 n. 21384).

4.1.2 Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente ai terreni e all'accertamento della loro destinazione urbanistica è indispensabile che l'esperto acquisisca in primo luogo notizie in tal senso presso i competenti uffici, per decidere se acquisire formalmente documentazioni o certificazioni da allegare alla perizia da trattenere ai suoi atti, a sostegno della valutazione; oppure limitarsi ad acquisire i dati relativi senza alcun'altra attività formale in merito alla documentazione. Quanto, poi, alla regolarità edilizia e agibilità dei manufatti le verifiche sono necessarie perché l'irregolarità edilizia si traduce in un onere incidente sul libero godimento dell'immobile rilevante ai sensi dell'art. 1489 c.c.

A tal riguardo, va evidenziato che l'assenza di un titolo edilizio o di una domanda di condono- a meno che la costruzione sia iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967- dà luogo alla norma dell'assoluta incommerciabilità del manufatto ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001. Peraltro poiché queste norme non si applicano dichiaratamente alle procedure esecutive, individuali o concorsuali, l'abusività dell'immobile per carenza del titolo non osta alla vendita forzata, purché però l'aggiudicatario presenti domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di aggiudicazione. Rientra di certo, nella verifica dell'incarico, la verifica dell'esistenza di vizi del titolo a costruire che possono provocarne l'annullamento anche in via di autotutela, da parte del Comune e/o di abusi minori, consistenti nella difformità tra il progetto assentito e l'opera realizzata, in quanto tutto ciò può portare a sanzioni pecuniarie o nuovi costi che l'acquirente dovrà sostenere per regolare la situazione edilizia dell'immobile.

4.1.3 *Corrispondenza Catastale- Allineamento Catastale*

Qualora l'esperto riscontri discordanze tra le caratteristiche dell'immobile e la sua identificazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, provvede a redigere i necessari aggiornamenti catastali per assicurare il compiuto allineamento catastale dell'immobile pignorato.

In verità al riguardo, secondo alcuni, non avendo il catasto valore probatorio, potrebbe essere sufficiente il solo rilievo di siffatte carenze o difformità, con la previsione a carico dell'aggiudicatario di eventuali adempimenti catastali e conseguente riduzione del prezzo a base d'asta.

4.2 *Stima degli immobili nelle Procedure Fallimentari*

Nella consulenza tecnica nelle procedure esecutive e fallimentari la stima dell'immobile è solo una delle incombenze dell'esperto, in quanto, come dinnanzi detto, risulta necessaria un' adeguata risposta ad una serie di quesiti afferenti la situazione giuridica del bene con particolare riferimento alla sua commerciabilità. Ciò, nondimeno, la stima dell'immobile pignorato, resta comunque una parte importante della relazione, da eseguire con riferimento ai principi fondamentali dell'estimo. Evidentemente il valore del bene da stimare è quello commerciale di mercato che sarà posto dal

Giudice a base d'asta; tale valore potrà essere oggetto sia di aumento in sede di asta sia di riduzione in caso di mancata aggiudicazione al prezzo a base d'asta fissato.

La determinazione del valore venale del mercato va eseguito con professionalità e nel pieno rispetto dei principi dell'estimo anche in considerazione delle possibili osservazioni dei creditori e dell'esecutato o del fallito, relativamente al prezzo a base d'asta fissato dall'esperto.

Con riferimento alla stima degli immobili vanno tenuti presenti i seguenti principi dell'estimo:

- Il valore dipende dallo scopo della stima;
- Il metodo estimativo è unico e basato sulla comparazione;
- Il prezzo è il fondamento di ogni stima;
- È fondamentale la previsione delle condizioni del bene all'attualità e della permanenza di tali condizioni nel tempo;
- Le condizioni che determinano il valore devono comunque avere il carattere dell'ordinarietà.

In sintesi, il principio fondamentale dell'estimo nella valutazione degli immobili indica che ogni metodo di stima deve utilizzare comunque parametri fissati mediante comparazione di dati.

Da tale principio deriva che il procedimento di stima ottimale nella valutazione di un bene è quello della comparazione diretta, vale a dire un procedimento di stima che, sulla base di valori noti di beni simili a quello da valutare, assegna il prezzo al bene oggetto di valutazione.

4.2.1 Procedimento di stima per comparazione diretta

Tale procedimento di stima richiede la raccolta dei dati che va eseguita in primo luogo, ricercando atti di compravendita, vendite giudiziarie e sentenze che abbiano riguardato la valutazione di beni simili; in secondo luogo, acquisendo accertamenti dell'Agenzia delle Entrate ed eventualmente sentenze delle Commissioni tributarie; infine si fa ricorso a valutazione OMI, offerte di vendita di agenzie immobiliari o di privati o altre notizie acquisite dall'esperto. Esaurita la fase di raccolta dei dati nella quale lo stimatore sarà portato ad acquisire ogni dato che riguarda immobili comparabili con quello da valutare, occorre procedere alla selezione di quelli che possono essere ritenuti veritieri e significativi. Siffatta selezione può essere svolta dall'esperto in base alla sua esperienza, qualora il

campione di dati raccolto sia limitato, oppure ricorrendo ad elaborazioni di tipo statistico in grado di individuare i dati che portino ad uno scostamento statisticamente non accettabile.

Nella seconda ipotesi (di elaborazione statistica), un primo calcolo di agevole applicazione può essere quello di selezionare i dati in modo da pervenire ad un valore accettabile della deviazione Standard dei dati (scarto quadratico medio) che misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso e quindi può essere assunta come errore da associare al valore medio.

Altro indice di riferimento è il coefficiente di variazione, pari al rapporto tra la deviazione standard ed il valore medio dei dati.

Nelle stime immobiliari è opportuno che la deviazione standard dei dati di riferimento prescelti sia almeno minore del 15% e che il coefficiente di variazione sia almeno minore del 25%, per far ritenere affidabile il valore medio derivante dal campione di dati.

Evidentemente non è sempre possibile un' applicazione ottimale del procedimento di stima per comparazione diretta in quanto possono essere disponibili atti di comparazione di immobili simili, o gli stessi possono riguardare immobili con caratteristiche non esattamente corrispondenti a quello da valutare.

4.2.2 Procedimento di stima per comparazione indiretta

In mancanza di dati diretti e certi desunti dal mercato si può ricorrere ad altri procedimenti di stima cosiddetti indiretti. Tra questi si rileva l'utilizzo frequente del procedimento di capitalizzazione dei redditi, del procedimento di stima per trasformazione edilizia e del procedimento di stima con riferimento ad una ipotetica permuta.

Quello a cui si fa più spesso riferimento, in mancanza di dati di confronto, risulta essere il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, che richiede la determinazione del canone locativo del bene, al quale vanno detratte le spese generalmente comprese tra il 20 ed il 25% pervenendo così al reddito annuo. La capitalizzazione del reddito ad un opportuno saggio, consente così il calcolo del valore del bene. In siffatto procedimento di stima risulta determinante la fissazione del saggio di capitalizzazione, che è inversamente proporzionale alla certezza del reddito. Generalmente tale saggio varia da un minimo del 2% ad un massimo del 3% per immobili ad uso

abitativo, dal 3% al 4% per immobili ad uso commerciale, superiore al 4% per immobili di tipo industriale.

4.2.3 Considerazioni finali con riferimento agli immobili da valutare

Dal punto di vista estimativo l'esperto dovrebbe privilegiare il prezzo determinato con l'eventuale procedimento di stima per comparazione diretta (se possibile) ed effettuare quindi la stima con altri procedimenti solo per una verifica del prezzo fissato con la comparazione diretta. Inoltre, di volta in volta, in base al bene da stimare ed all'oggetto della stima, l'esperto provvederà ad individuare i procedimenti di stima più idonei per determinare il valore di mercato dell'immobile. Nel caso di specie, gli immobili vanno valutati in primo luogo con procedimento di stima per comparazione diretta e in secondo luogo, per quelli locati, va verificata la stima anche con procedimento di stima per capitalizzazione del reddito.

Per gli immobili non liberi, o comunque soggetti a vincoli, oneri e formalità che incidono sulla loro commerciabilità, vanno stimati i relativi coefficienti di deprezzamento rispetto al valore di un bene analogo libero all'aggiudicazione.

- **IMMOBILE A1 – Locale commerciale ubicato nel Comune di Anгри alla Via Nazionale 24 – Piano T**

- *Premessa*

Il sottoscritto Ing. Mario Cascone, in espletamento al mandato conferitogli, ha effettuato un sopralluogo su detto immobile in data 25/01/2021, con inizio delle operazioni alle ore 16:45 così come riportato nel verbale di sopralluogo (Vedi allegato 3). Il sopralluogo era stato concordato con il Curatore Dott. Giuseppe D'Angelo e con l'avv. [REDACTED] legale degli occupanti: i sigg. [REDACTED].

Oggetto di stima è la valutazione di un immobile ad uso commerciale sito nel Comune di Anгри alla Via Nazionale consta in;

- Locale commerciale identificato al N.C.E.U. di detto comune al fg.5 p.lla 2338 sub 17, cat. C/1, classe 7, di 44 mq, R.C. 529,47 €. (Vd. Allegato 2)

- *Provenienza e Inquadramento Catastale*

L'immobile è pervenuto alla società "[REDACTED]" con atto di permuta del 17 Giugno 2013 rep.n. 71908/30329, (reg.to a Pagani il 4.7.2013 al n.4829 e tr.tto a Salerno il 5.7.2013 ai nn. 23929/196768) del Notaio D'Amaro, da [REDACTED] nati ad [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED], (Vd. Allegato 7).

- *Ubicazione ed inquadramento territoriale*

Il cespite è situato nel Comune di Anгри (SA) alla Via Nazionale, zona periferica; tale zona è caratterizzata da un tessuto edilizio composto essenzialmente da fabbricati ad uso produttivo e commerciale ma con una buona presenza di edifici residenziali.

La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione ed è in buona posizione rispetto alla grande viabilità; in particolare, risulta essere posizionata in una zona nevralgica del territorio da un punto di

vista logistico, in quanto posizionata lungo la SS18 e a qualche km di distanza dall'imbocco della SS268.

- *Regolarità Urbanistica*

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, è avvenuta in virtù di Permesso a Costruire n. 2766 rilasciato dal Comune di Angri il 23.1.2012 e successiva variante n. 31695 del 24.10.2016. Successivamente è stata presentata una S.C.I.A. protocollata il 22 dicembre 2017 al numero 38971 a cui non sono seguiti altri interventi. È stata presentata in data 8.11.2017 con protocollo n. 33232 al Comune di Angri, tutta la documentazione idonea per conseguire la dichiarazione comune di agibilità, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (Testo Unico sull'Edilizia) agibilità da intendersi attestata ai sensi dell'art. 25 del suddetto D.P.R (Vd. Allegato 4). Non si riscontrano variazioni interne e pertanto l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

- *Ispezione ipotecaria*

- ipoteca volontaria accesa presso la Conservatoria di Salerno il 18.7.2013 ai nn. 25611/2444 a favore del ██████████ S.P.A.;
 - ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 17.11.2017 ai nn.43661/5605 giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 4.7.2017 Rep. 1724/2017;
 - ipoteca giudiziale iscritta a Salerno il 25.2.2019 ai nn. 7381/859 giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 4.12.2018 Rep. 183/2019;
 - ipoteca legale iscritta accesa presso la Conservatoria di Salerno il 19.7.2019 ai nn. 29286/3680 a favore dell'██████████.
- (Vd. Allegato 4)

- *Stato di possesso*

I sigg. [REDACTED] sono gli occupanti dell'immobile dal [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Vd. Allegato 4).

- *Consistenza e superficie commerciale vendibile*

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata considerando la superficie utile coperta dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune includendo inoltre nel calcolo della superficie commerciale le aree comuni, corti e terrazzi di uso esclusivo.

Pertanto ai fini del calcolo delle superficie commerciale vendibili si è fatto riferimento alla seguente formulazione;

$$\text{Scommerciale} = \text{Slorda} + 0,25 \text{ Sbalconi}$$

Secondo i rilievi effettuati, il sottoscritto CTU ha evidenziato la presenza di una consistenza totale pari a circa;

$$\text{Scommerciale} = 54 \text{ mq}$$

L'immobile, oggetto della presente, è di recente costruzione. Al momento del sopralluogo si è riscontrato l'ottimo stato manutentivo del locale commerciale, dotato di tutti gli impianti e di ogni tipo di rifinitura. La distribuzione interna risulta conforme con la planimetria catastale (Vd. Allegato 5). Per una migliore comprensione sullo stato del bene si rimanda all'allegato fotografico (Vd. Allegato 6)

- Valori unitari e valori di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si farà riferimento ai metodi descritti nei paragrafi precedenti.

Per il metodo di stima diretto comparativo, sono stati considerati gli annunci di vendita per beni analoghi su agenzie collocate sul tutto il territorio provinciale e tenendo conto, inoltre, della banca dati OMI dell'Agencia del Territorio.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari:

	<p>Locale in via Nazionale, 176, Angri</p> <p>114.000 €</p> <p>56 m2 2.036 €/m²</p> <p>Locale commerciale al piano terra con vetrina fronte strada in mini condominio di recente costruzione (edificato nel 2005) ubicato in</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>
	<p>Locale in Nazionale, 320, Angri</p> <p>130.000 €</p> <p>70 m2 1.857 €/m²</p> <p>Locale commerciale in vendita ad Angri via Nazionale di 70 mq in ottimo stato, con due vetrine diviso in due ambienti. Va compreso</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>
<p>Senza foto</p> <p>Richiedi foto all'inserzionista</p>	<p>Locale in via NAZIONALE, 320, Angri</p> <p>80.000 €</p> <p>41 m2 1.951 €/m²</p> <p>Locale commerciale di 41 mq costruzione 2003 composto da unico ambiente con bagno ed antibagno.</p> <p>Contatta</p> <p>Salva</p>

Il prezzo unitario medio ricavato in base ai riscontri di annunci di locali simili presso agenzie immobiliari è quindi di 1.900 €/mq.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2021 per gli immobili ad uso commerciale nella zona *Semicentrale di Zona Lungo la SS18, a ovest di Via Papa Giovanni XXIII, a nord di Via Dei Goti, V.Semetelle, C.So D.Alighieri E V.S.Lucia* del Comune di Angri (SA) vanno da un **minimo di 900 €/mq ad un massimo di 1.400 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ANGRÌ

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA LUNGO LA SS18, A OVEST DI VIA PAPA GIOVANNI XXII, A NORD DI VIA DEI GOTI, V.SEMETELLE, C.SO D.ALIGHIERI E V.S.LUCIA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1400	L	5,5	7,8	

Un ulteriore riferimento è dato dalle quotazioni immobiliari nazionali del Borsino Immobiliare, i valori da considerare anche in questo caso sono quelli relativi a locali commerciali nella zona *Lungo la SS18, a ovest di Via Papa Giovanni XXII, a nord di Via Dei Goti, V.Semetelle, C.So D.Alighieri E V.S.Lucia*, si hanno **valori minimi di 790 €/mq, valori medi di 1.055 €/mq e valori massimi di 1.320 €/mq**. (Vd. Allegato 9)

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 790	Euro 1.055	Euro 1.320

Tenuto conto dello stato in cui si presenta il bene oggetto della presente, dopo aver mediato i valori derivanti dalle analisi sulla quotazione immobiliare in premessa, è stato possibile concludere che il valore unitario di vendita al mq per queste tipologie di immobile nel Comune di Angri risulta

essere pari a **1.600,00 Euro/mq**. Moltiplicando la superficie lorda vendibile sopra indicata per il valore unitario si ottiene;

- Superficie Commerciale x Valore Unitario = 54 mq x 1.600,00 €/mq = **86.400 € (A)**

Al fine di ottenere un riscontro del valore sopra ricavato, si è proceduto altresì alla stima per capitalizzazione dei redditi. Durante le indagini è stato possibile rilevare che per questa tipologia di unità immobiliare, in base al suo stato e al confronto con altre unità derivanti da alcune indagini di mercato:

Locale a Angri
550 €/mese
 56 m2 9,82 €/m²
 Proponiamo in affitto, locale commerciale al piano terra con vetrina fronte strada in mini condominio di recente costruzione (edificat

Locale in via Nazionale, 2525, Angri
350 €/mese
 50 m2 7,00 €/m²
 propone in affitto ad Angri un locale commerciale di circa 50 mq con bagno, sito in Via Nazionale. Il negozio è ubicato

Locale in via nazionale, s.n.c, Angri
500 €/mese
 55 m2 9,09 €/m²
 propone in affitto ad Angri, via Nazionale, un locale commerciale di 50 mq. Il locale è ubicato in zona centralissima e

Prezzo medio in questa zona 8,64 eur/m²

tenendo conto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare:

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 4,62	Euro 6,17	Euro 7,71

è possibile ipotizzare un valore di locazione pari a **500 €**.

Andando a moltiplicare questo valore per 0,7 si è ottenuto il valore deprezzato dai costi di fissi a cui risulta essere soggetto il locatario.

Applicando inoltre, un saggio di capitalizzazione pari al 4 % si è verificato che:

- $V = 0.7 \times 12 \times F/i$ (dove F è il fitto ed i il saggio di capitalizzazione)
- $V = 0.7 \times 12 \times 500/0.04 = \mathbf{105.000 \text{ € (B)}}$

I due valori stimati (A e B) non differiscono più del 10% della loro media aritmetica.

Pertanto il più probabile valore di mercato dei locali siti nel Comune di Angri alla Via Nazionale è pari a **95.700,00 €** in cifra tonda e approssimata.

4. Quadro riassuntivo dei Beni stimati

Alla luce di quanto sopra evidenziato, è possibile stabilire che il valore dell'immobile relativo al Fallimento n.53/2019 "██████████" sia il seguente;

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Immobile A1 - Negozio nel Comune di Angri, sito in Via Nazionale, 24, piano T identificato catastalmente al NCEU foglio 5 p.lla 2338 sub 17</i> 	€ 95.700,00
<u>TOTALE VALORE</u>	<u>€ 95.700,00</u>

5. Conclusioni

Il sottoscritto C.T. Ing. Mario Cascone, in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, espletati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ritiene che il più probabile valore di mercato, pari a quello che si desume dai valori anzi determinati per un totale complessivo di € **95.700,00 (novantacinquemilasettecento,00)**.

La presente relazione si compone di 16 (sedici pagine) dattilo scritte e di n.6 (sei) allegati in plico a parte.

Tanto si doveva, si rimane a disposizione del G.D. e del Curatore per qualsiasi chiarimento o precisazione si renderanno necessari.

Sant'Egidio del Monte Albino, 11.05.2022

Il CTU

Ing. Mario Cascone

6. Elenco Allegati

1. Decreto di Nomina;
2. Visura Catastale;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Planimetria Catastale;
6. Allegato Fotografico;
7. Atto di Permuta.



GIUSEPPE D'ANGELO

DOTTORE COMMERCIALISTA REVISORE DEI CONTI

CURATORE FALLIMENTARE C.T.U. e C.T.P. CIVILE e PENALE MEDIATORE PROFESSIONISTA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N. 53/2019 R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE

**GIUDICE DELEGATO DOTT. PASQUALE VELLECA
CURATORE DOTT. GIUSEPPE D'ANGELO**

ASTE
GIUDIZIARIE

**ISTANZA PER LA NOMINA DI UN PERITO ESTIMATORE
NELLA PERSONA DELL'ING. MARIO CASCONI**

ASTE
GIUDIZIARIE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

ASTE
GIUDIZIARIE

il sottoscritto dott. Giuseppe D'Angelo, dottore commercialista con studio in Angri (SA) alla via Nazionale n. 374, nominato Curatore del fallimento con sentenza del 19 dicembre 2019,

PREMESSO



VIA NAZIONALE, 374 84012 ANGRI (SA)
TEL. 081/916814 FAX 081/0097581

WEB: WWW.STUDIOCOMMERCIALEDANGELO.COM
E-MAIL: INFO@STUDIOCOMMERCIALEDANGELO.COM
PEC: DANGELO.GIUSEPPE@PEC.ODCECNOCERA.IT

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



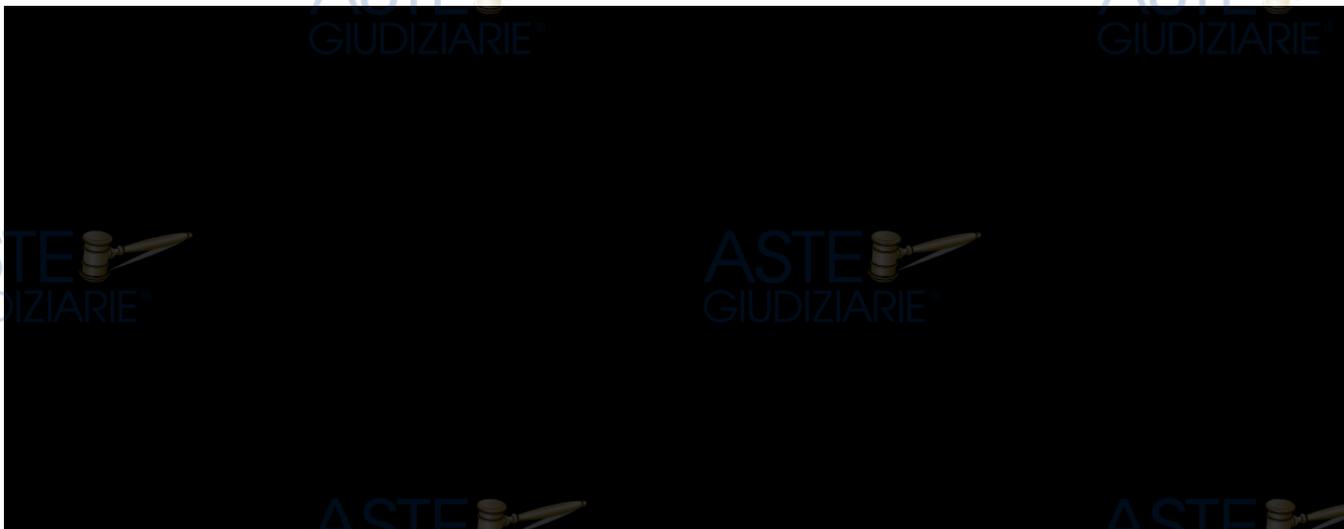
Tanto premesso,

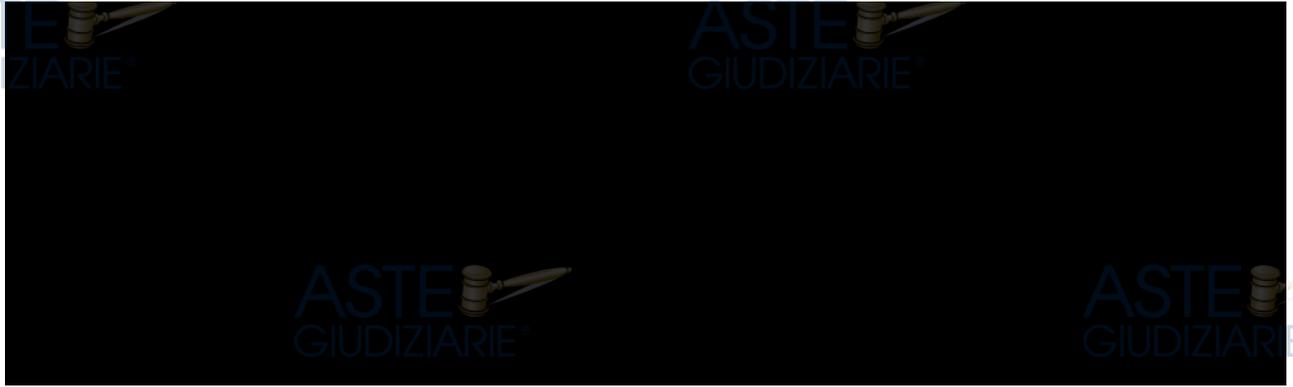
Il sottoscritto Curatore

COMUNICA CHE

Salvo diversa determinazione della S.V. ill.ma, intende conferire incarico all'Ing. Mario Cascone iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6410, c.f. CSCMRA86T09F912K affinché:

- 1. Acquisita relazione notarile, determini il valore commerciale dei cespiti di proprietà della Curatela Fallimentare alla data di fallimento.**





Il Curatore chiede infine che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare a trasferire tutta la documentazione in suo possesso necessaria per attendere all'incarico da conferire.

Angri addì, 26 marzo 2020

Con osservanza

il Curatore

dot. Giuseppe D'Angelo



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Dichiarazione protocollo n. SA0129603 del 26/06/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Anгри

Via Nazionale

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 2338

Subalterno: 17

Compilata da:

Esposito Alfonso

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Salerno

N. 3916

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

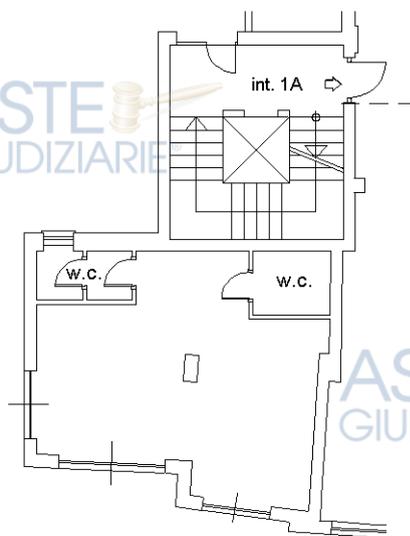
H = 2.70

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2020 - Comune di ANGRİ (A294) - < Foglio: 5 - Particella: 2338 - Subalterno: 17 >
VIA NAZIONALE n. 24 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/06/2020 - n. T92198 - Richiedente: CSCMRA86T09F912K

Totale schede: 1 - Formato di ac. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Giudice

Dott.ssa Longo
Dott. Velleca

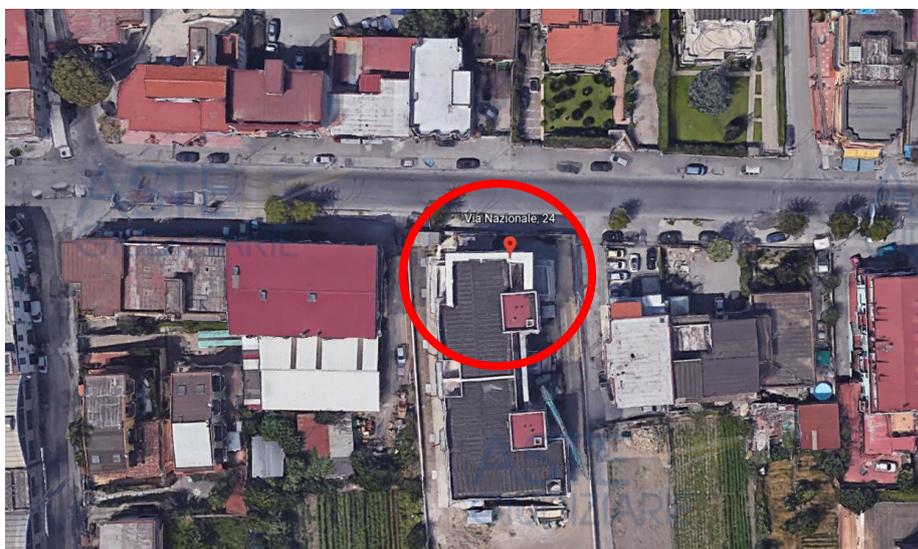
FALLIMENTO

N. 53/2019

Curatore;

Dott. Giuseppe D'Angelo

**ALLEGATO FOTOGRAFICO
FOGLIO 5 P.LLA 2338 SUB 17**



Immobile sito nel Comune di Anagni (SA) alla Via Nazionale, 24

Sant'Egidio del Monte Albino, 15.04.2022

IL CTU
Dott. Ing. Mario Cascone

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

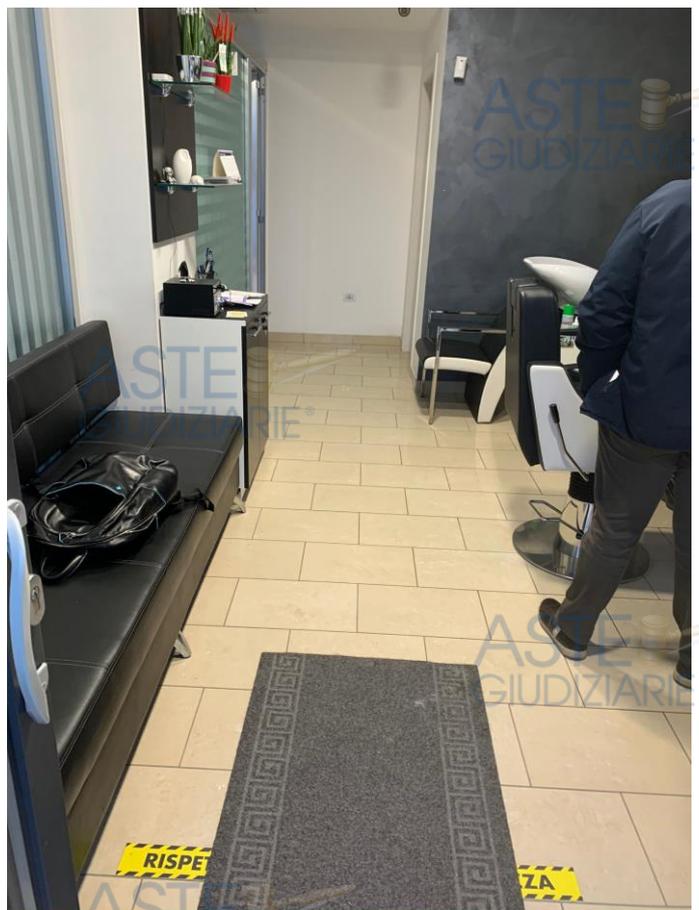
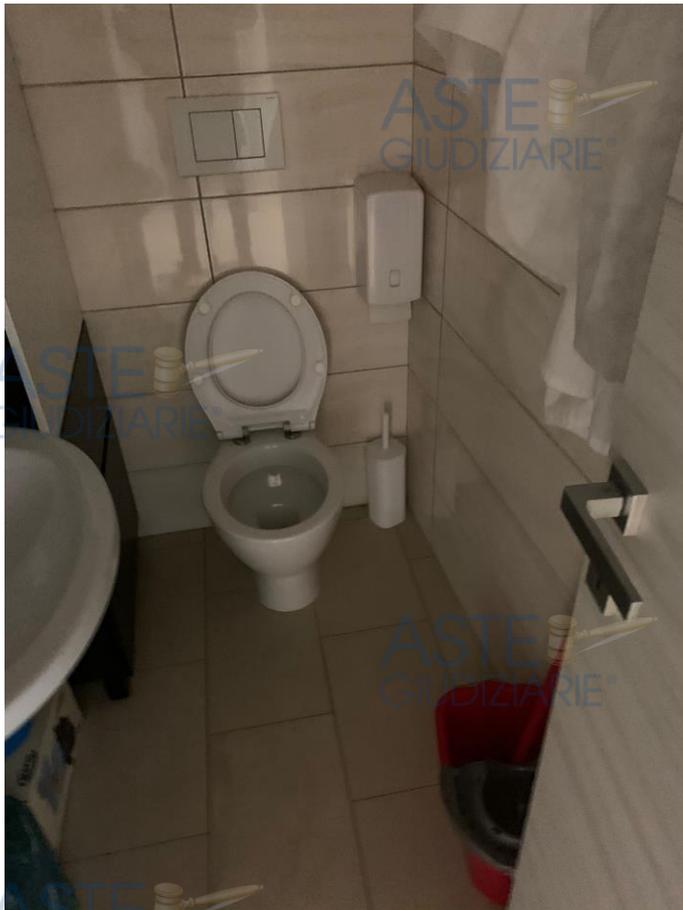


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

