

TRIBUNALE CIVILE DI
NOCERA INFERIORE

SEZIONE FALLIMENTARE

CRON
R.I.

1041
265/05

Fallimento



Giudice Delegato D.ssa De Rosa
Curatore Fallimentare Avv. Avitabile

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'



Con provvedimento in data 14/05/06 il Sig. Giudice su richiesta del Curatore Fallimentare, disponeva una consulenza tecnica nominando il sottoscritto CTU ing. Eugenio Volpicelli, affinché procedesse alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società [redacted] e del Sig.re [redacted]



Indice *

1. Premessa
2. Criteri generali per la valutazione dei beni;
3. Descrizione degli immobili e provenienza catastale;
4. Risposta al quesito formulato dal G.D.;
5. Confini;
6. Valutazione degli immobili;
7. Tabella riepilogativa dei beni con individuazione catastale e toponomastica, mq e valore immobiliare del lotto e con riparto.
8. Trascrizioni ed iscrizioni;
9. Conclusioni;

Appendici

1. Verbali operazioni peritali;

Allegati

1. Planimetria catastali e visura catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Spese documentate;
4. Visure R.R.I.I.;

1. Premessa

I beni oggetto della perizia sono siti tutti nel Comune di Nocera Inferiore (SA) e riportati nel N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore ai fogli 9-12-18. I beni saranno successivamente descritti ed analizzati

2. Criteri generali per la valutazione dei beni.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione degli immobili oggetto di perizia è quello *analogico-comparativo*, tale metodo si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima. Elementi fondamentali per tale tipo di valutazione sono:

- la **superficie**, che può essere considerata come *superficie utile netta*, costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte, o come *superficie commerciale*, costituita dalla superficie utile netta più tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti; quest'ultima è quella considerata per la stima.
- La **quotazione media di mercato** a mq degli immobili già ridotte tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di manutenzione.

3. Descrizione degli immobili e provenienza catastale.

Oggetto della perizia sono gli immobili elencati nelle tabelle di seguito riportate.

Nelle prime due sono riportati quelli intestati alla [redacted] e al Sig.re [redacted]
 [redacted] nella terza, invece, quelli intestati alla Sig.ra [redacted]
 [redacted] deceduta, detti beni, quindi in quota parte sono diventati di [redacted]

Beni intestati a:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	INDIRIZZO	DIRITTI E ONERI
N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 34 cat. C/2, 1-S	SS 18	1000/1000
N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub. 30 cat D/8	Via s. Chiara	1000/1000

Beni intestati a: LEO ROBERTO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	INDIRIZZO	DIRITTI E ONERI
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub 1 cat C1	C.so V. Emanuele, 32 piano 1	1/4
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub 3 cat A4	C.so V. Emanuele, 36 piano 1	1/4
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2627 sub 2 cat. A5	Via Origlia 21 piano T	111/1000
N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub 33 cat C6	Via Santa Chiara, piano S1	1000/1000
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub 92 cat A2	Via Fronda piano 2 interno 4 scala 5 lotto 7	1000/1000
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub 103 cat C6	Via Fronda piano 1 S interno 5 scala 5 lotto 7	1000/1000
N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 6 cat A2	Via Nuova Olivella 1bis, piano 1, interno 3, scala U	1/3
N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 22 cat C6	Via Nuova Olivella 1ter, piano 1S, interno 6	1/3

Beni intestati a: CANFORA FLORA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	INDIRIZZO	DIRITTI E ONERI
N.C.T. FOGLIO 18 part. 2628, terreno agrumeto	Via Origlia	COMPROPRIETARIA
N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610, terreno seminativo	Via Origlia	COMPROPRIETARIA
N.C.T. FOGLIO 12 part. 111 FABB. TERRENI	Via degli Olivetani 11	1/2
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 2 cat A2, piano T -1	Via Origlia	1/2
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 3 cat A2, piano 1	Via Origlia	1/2
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 4 cat A2, piani 2 - 1S	Via Origlia	1/2
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 5 cat A2, piano 3	Via Origlia	1/2
N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 6 cat C2, piano 1S	Via Origlia	1/2

4. Risposta al quesito formulato dal G.D.

Di seguito verrà analizzato singolarmente ogni bene, data la mole del fallimento per ogni singolo immobile si opererà adottando il seguente iter: si sono procurate tutte le schede catastali degli immobili, dopo di che ci si è recati sul loco e si è passati alla fase di rilievo sia metrico che fotografico, per quanto concerne il primo, essendo già in possesso della planimetria si è effettuata una verifica tra lo stato dei luoghi e la stessa. Tuttavia, per alcuni beni, non è stato possibile produrre, a causa di fattori che in seguito saranno dettagliatamente esplicitati, alcun elaborato grafico. Di seguito sono descritti tutti i beni oggetto del fallimento:

- a) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 211 sub.34 Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito) il bene risulta essere un deposito di circa 332 mq ubicato al piano interrato di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '70. Allo stato attuale il deposito risulta essere in buone condizioni anche se in stato di abbandono. (piena proprietà [redacted])
- b) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.30 Cat. D/8 (fabbricati costruiti o adatti per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) il bene risulta essere un locale molto ampio suddiviso da pareti in cartongesso che ne delimitano i diversi ambienti, ha una superficie di circa 652 mq ed è ubicato al piano interrato di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '70. Allo stato attuale il locale presenta alcune infiltrazioni d'acqua ma può considerarsi in buone condizioni, anche se in completo stato di abbandono. (piena proprietà [redacted])
- c) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2627 sub.2 Cat. A/5¹ (Abitazione di tipo ultrapopolare) (111/1000) proprietà [redacted] il bene risulta essere un'unità immobiliare sita al piano terra di Via Origlia, è composta da due vani, per una metratura di circa 40 mq. Di tale bene non si è potuto produrre la planimetria non essendo stata reperita la scheda planimetrica catastale, inoltre non è stato possibile accedere direttamente agli ambienti che sono stati visionati solo dall'esterno (vedi documentazione fotografica allegata)
- d) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 211 sub.33 Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) l'immobile è un piccolo locale di 33 mq situato al piano interrato di un immobile, esso è adibito a deposito. (piena proprietà [redacted])
- e) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 4702 sub.92 Cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile) L'abitazione è situata all'interno di un ampio complesso risultato di una lottizzazione realizzata intorno agli inizi degli anni '90. L'intera area si presenta in buone condizioni ed è dotata di tutti gli standard urbanistici necessari; ogni edificio è costituito da un massimo di 6 piani. L'abitazione in questione è posta al secondo piano all'interno 4, risulta essere in buone condizioni ed ha una superficie commerciale di 111,60 mq ed una superficie totale di balconi pari a 27,88 mq. (piena proprietà [redacted])

¹ Con la Circolare n.3/1100 del 14 Marzo 1992 la Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. ha disposto la deprezzazione della categoria A/5, suggerendo per esse, se non sono oggetto di variazioni, che trovino collocamento nella categoria A/4 e quindi con la classe più bassa. 6

f) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 4702 sub.103 Cat. C/6
(Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) L'immobile in questione è ubicato all'interno della stessa palazzina ove è presente l'unità immobiliare prima descritta, con la precisione è il garage ad esso annesso, la sua superficie è di 17,00 mq
(piena proprietà [redacted])

g) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2980 sub.1 Cat. C/1
(Negozzi e botteghe) il bene è situato sul corso principale di Nocera Inferiore, esso è sito al piano terra di un edificio in muratura attualmente è in stato di recupero e quindi in fase di ristrutturazione edilizia; ha una superficie di circa 50 mq ed è possibile accedere ad esso direttamente dal corso principale. Per esso non è stato possibile produrre alcuna planimetria, sia perché scheda planimetrica catastale non pervenuta, sia perché, come si è detto e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia e pertanto non facilmente accessibile e ancora in fase di definizione degli spazi interni.
(1/4 proprietà [redacted])

h) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2980 sub.3 Cat. A/4
(Abitazione di tipo popolare) il bene è situato sul corso principale di Nocera Inferiore, esso è sito al primo piano di un edificio in muratura attualmente in stato di recupero e quindi in fase di ristrutturazione edilizia ed è posto al disopra, ed in corrispondenza del bene descritto al punto precedente. Esso è articolato su 4 ambienti per una superficie complessiva di circa 60 mq. Anche per esso non è stato possibile produrre alcuna planimetria, sia perché scheda planimetrica catastale non pervenuta, sia perché, come si è detto e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia e pertanto non facilmente accessibile e ancora in fase di definizione degli spazi interni.
(1/4 proprietà [redacted])

i) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.6 Cat. A/2
(Abitazione di tipo civile) L'immobile è posto al primo piano di un edificio signorile realizzato intorno agli anni '80. L'intero stabile si presenta in buone condizioni e dotato di area perimetrale ad uso esclusivo dei condomini. L'abitazione ha una superficie commerciale di circa 122,24 mq ed una superficie complessiva destinata a balconi di circa 23,04 mq.
(1/3 proprietà [redacted])

j) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.22 Cat. C/6
(Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) L'immobile in questione è ubicato all'interno dello stesso edificio ove è presente l'unità immobiliare prima descritta, con la precisione è il garage ad esso annesso e la sua superficie è di circa 13,80 mq (1/3 proprietà [redacted]).

I beni che saranno descritti di seguito risultano intestati alla Sig.ra [redacted], defunta madre del Sig.re [redacted], la quota che si riporta è pertanto riferita alla Sig.ra [redacted] e su di essa il Sig.re [redacted] in qualità di figlio ha diritto per la sua quota parte.

k) N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 12 particella 111
Trattasi di casa rurale di due piani fuori terra per una superficie complessiva di circa 88 mq, essa è in condizioni fatiscenti e non abitabile ad essa si accede passando attraverso la particella 112 del foglio 12 di altra proprietà. Di tale bene non è stato possibile produrre la planimetria

poiché scheda planimetrica catastale non reperibile e dato il suo stato di fatiscenza si è ritenuto troppo pericoloso procedere al suo rilievo metrico, si consiglia di visionare la documentazione fotografica.

l) N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particelle 2628

Trattasi di terreno confinante per un lato con la particella 5610, essa è situata alle spalle di Via Origlia e quindi in pieno centro cittadino, è di circa 268 mq ed attualmente è destinata a coltivazione, ma si fa presente che ricade in zona B2 del P.R.G.C. del Comune di Nocera Inferiore (vedi stralcio allegato 9 e pertanto potenzialmente edificabile).

m) N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610

Dal sopralluogo effettuato risulta che sulla detta particella è presente un immobile, con la precisione quello individuato catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore al Foglio 9 particella 5610 sub. 2-3-4-5-6; tuttavia dalle visure catastali risulta ancora come un terreno per coltivazione di superficie di 676 mq, ma di fatto la sua superficie è pari alla differenza tra detta superficie e quella dell'immobile che vi insiste, ed è quindi pari a circa 430 mq.

n) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 5610 sub.2 Cat. A2

(Abitazione di tipo civile) L'abitazione è posta al piano terra di un edificio signorile realizzato intorno alla fine degli anni 80; l'intero edificio è dotato di giardino perimetrale di pertinenza esclusiva dell'immobile. Esso è composto da 3 piani fuori terra e ad ogni piano è presente un'unità immobiliare. L'abitazione in questione ha una superficie commerciale di circa 178,59 mq ed una superficie complessiva tra terrazzi e balconi di circa 42,24 mq. Il C.T.U. non ha effettuato l'accesso presso detto immobile essendo attualmente occupato da terzi che da sempre si dichiarano proprietari esclusivi, sebbene non risulti dalle visure effettuate sia presso il catasto che il R.R.I.I.

Per la sua valutazione, il tecnico si è basato, per quanto riguarda la superficie, sulla scheda planimetrica catastale, la cui attendibilità è stata verificata da quella identica dell'appartamento sito al piano superiore ove è stato possibile effettuare l'accesso.

o) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 5610 sub.3 Cat. A2

(Abitazione di tipo civile) L'abitazione è posta al primo piano dell'edificio descritto al punto n. Questo dalle visure effettuate sia presso il catasto che il R.R.I.I. risulta essere al 50% della Sig.ra [REDACTED] ma in base alle testimonianze raccolte in loco di fatto da sempre risulta essere l'unico immobile di proprietà esclusiva della signora.

L'abitazione in questione ha una superficie commerciale di circa 178,59 mq ed una superficie complessiva tra terrazzi e balconi di circa 42,24 mq.

p) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 5610 sub.4 Cat. A2

(Abitazione di tipo civile) L'abitazione è posta al secondo piano dell'edificio descritto al punto n. Il C.T.U. non ha effettuato l'accesso presso detto immobile essendo attualmente occupato da terzi che da sempre si dichiarano proprietari esclusivi, sebbene non risulti dalle visure effettuate sia presso il catasto che il R.R.I.I.

Per la sua valutazione, il tecnico si è basato, per quanto riguarda la superficie, sulla scheda planimetrica catastale, la cui attendibilità è stata verificata da quella identica dell'appartamento sito al piano superiore ove è stato possibile effettuare l'accesso.

L'abitazione in questione ha una superficie commerciale di circa 178,59 mq ed una superficie complessiva tra terrazzi e balconi di circa 42,24 mq, a queste vanno aggiunti altri 68,56 mq presenti al piano interrato ed adibiti a garage.

q) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 5610 sub.5 Cat. A2
(Abitazione di tipo civile) L'abitazione è posta al terzo ed ultimo piano dell'edificio descritto al punto n. L'abitazione in questione ha una superficie commerciale di circa **70,56 mq** ed è priva di balconi.

r) N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 5610 sub.6 Cat. C2
(magazzini e locali di deposito) L'immobile è posto al piano interrato dell'edificio descritto al punto n ed ha una superficie commerciale di circa **146 mq**.

Al fine di stabilire l'importo massimo dell'immobile, il metodo adottato, considera la quotazione media di mercato a mq praticato nella zona, applicando alle pertinenze i dovuti coefficienti di differenziazione, ovverosia numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie in modo da ottenere quelle degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il coefficiente adottato per il caso in questione sono quelli inerenti i balconi ed i terrazzi; e quello di valore aggiuntivo per caso con giardino di proprietà esclusiva; si è fatta detta scelta avendo ottenuto, dalle indagini di mercato effettuate, i prezzi a mq degli immobili, che tenevano già conto della loro ubicazione e del loro stato conservativo:

- Coefficiente per balcone 0.25
- Coefficiente per giardini di proprietà esclusiva 0.18

Questo ultimo coefficiente verrà considerato per i beni n,o,p,q ed r, per i quali sarà considerato come giardino di proprietà esclusiva il bene riportato al punto m, per la sola aliquota di 430 mq. Al fine di avere una facile interpretazione del valore di mercato dell'intero patrimonio oggetto del fallimento, il tecnico ha ritenuto opportuno effettuare la seguente suddivisione in lotti, per ognuno dei quali ha riportato singolarmente il valore di stima.

BITTO		DESCRIZIONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE
1	a	Magazzini o locali di deposito	N.C.E.U. di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 211 sub.34 Cat. C/2
2	b	Fabbricati costruiti o adatti per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	N.C.E.U. di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.30 Cat. D/8
3	c	Negozi e botteghe	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2980 sub.1 Cat. C/1
4	d	Abitazione di tipo popolare	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2980 sub.3 Cat. A/4
5	e	Abitazione di tipo ultrapopolare	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2627 sub.2 Cat. A/5 ²
6	f	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 211 sub.33 Cat. C/6

² Con la Circolare n.3/1100 del 14 Marzo 1992 la Direzione Generale del Catasto e del SS.TT.EE. ha disposto la soppressione della categoria A/5, suggerendo per esse, se non sono oggetto di variazioni, che trovino collocamento nella categoria A/4 e quindi con la classe più bassa. 9

7	g	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 4702 sub.92 Cat. A/2
	h	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 4702 sub.103 Cat. C/6
8	i	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.6 Cat. A/2
	j	Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 9 particella 414 sub.22 Cat. C/6
9	l	Fabbricato rurale	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 12 particella 111
10	k	Terreno agrumeto	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 2628.
11	m	Terreno seminativo	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610
	n	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610 sub.2 Cat. A/2
12	m	Terreno seminativo	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610
	o	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610 sub.3 Cat. A/2
13	m	Terreno seminativo	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610
	p	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610 sub.4 Cat. A/2 (piano 2 e piano 1-S)
14	m	Terreno seminativo	N.C.T. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610
	q	Abitazione di tipo civile	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610 sub.5 Cat. A/2
	r	Magazzini o locali di deposito	N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore Foglio 18 particella 5610 sub.6 Cat. C/2

Di seguito sono riportati i confini di ogni bene

LOTTO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	INDIRIZZO	INTESTATI A	CONFINI NORD	CONFINI SUD	CONFINI EST	CONFINI OVEST
1	a N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 34 cat. C/2, 1-S	SS 18		Interno 8 - Passo carrario 215/M	Via Santa Chiara	Altro immobile	Altro immobile
2	b N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub. 30 cat. D/8	Via s. Chiara		Via Saale 18 - terrapieno	Altra proprietà - Zona comune	Passaggio Comune	Terrapieno - Altra Proprietà
3	c N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub. 1 cat. C1	C.so V. Emanuele, 32 piano 1		Altra Proprietà - zona comune	C.so V. Emanuele	Altro immobile	Altro immobile
4	d N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub. 3 cat. A4	C.so V. Emanuele, 36 piano 1		Altra Proprietà - zona comune	C.so V. Emanuele	Altro immobile	Altro immobile
5	e N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2627 sub. 2 cat. A5	Via Origlia 21 piano 1		Altro immobile	Stessa Ditta	Altro immobile	Via Origlia
6	f N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 33 cat. C6	Via Santa Chiara, piano S1		Interno 18	Passo carrario 215/M	Passo carrario 215/M	Interno 16
7	g N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub. 92 cat. A2	Via Fronda piano 2 interno 4 scala 5 lt 7		Altra proprietà stesso immobile	Proprietà condominiale	Proprietà condominiale	Proprietà condominiale - altra immobile stesso parco

	4/92 sub 103 cat C6	S internio 5 scala 5 h 7	proprietà	proprietà condominiale	proprietà condominiale	proprietà condominiale
7	1 N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 6 cat A2	Via Nuova Olivella 1bis, piano 1, int 3, sc 5 U	Proprietà condominiale	Proprietà condominiale	Appartamento altra proprietà	Proprietà condominiale
		8	1 N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 22 cat C6	Corte comune	Proprietà condominiale	Box auto altra proprietà
9	1 N.C.T. FOGLIO 12 part. 111 FABB. TERRENI	Via degli Olivetani 11	Particella 112	Particella 112	Particella 112	Particella 112
		10	k N.C.T. FOGLIO 18 part. 2628, terreno agrumeto	Particella 2626	Particella 5610	Altro Foglio n.12
m	n N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610, terreno seminativo	Via degli Olivetani 11	Particella 5610	Particella 7911	Altro Foglio n.12	Particella 2636
		11	n N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 2 cat A2, piano T-1	Terreno [redacted]	Passo Carraro - striscia terreno [redacted]	Proprietà [redacted]
12	o N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 3 cat A2, piano 1	Via Onglia 11	Terre [redacted]	Passo Carraro - striscia terreno [redacted]	Proprietà [redacted]	Proprietà Antonio [redacted]
		13	p N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 4 cat A2, piano 2	Terre [redacted]	Passo Carraro - striscia terreno [redacted]	Proprietà [redacted]
14	q N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 5 cat A2, piano 3	Via Onglia 11	Terre [redacted]	Passo Carraro - striscia terreno [redacted]	Proprietà [redacted]	Proprietà Antonio [redacted]
		r N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 6 cat C2 piano 1S	Via Onglia 11	Terre [redacted]	Passo Carraro - striscia terreno [redacted]	Proprietà [redacted]

A. Valutazione degli immobili

Segue è riportata la valutazione degli immobili considerando tale divisione:

TO 1

a) della descrizione dei beni

$$332mq \cdot 600.00€ = 199200.00€$$

TO 2

b) della descrizione dei beni

$$652mq \cdot 1000€ = 652000.00€$$

TO 3

c) della descrizione dei beni

$$50mq \cdot 2600.00€ = 130000.00€$$

TO 4

d) della descrizione dei beni

$$60mq \cdot 2100.00€ = 126000.00€$$

TO 5

e) della descrizione dei beni

$$40mq \cdot 1000€ = 40000.00€$$

TO 6

f) della descrizione dei beni

$$33mq \cdot 700.00€ = 23100.00€$$

TO 7

g) ed h) della descrizione dei beni

$$(111,60mq + 0,25 \cdot 27,88mq) \cdot 1300.00€ = 154141.00€$$

$$17mq \cdot 700.00€ = 11900.00€$$

TOTALE € 166041.00

TO 8

i) ed j) della descrizione dei beni

$$(122,24mq + 0,25 \cdot 23,04mq) \cdot 1500.00€ = 192000.00€$$

$$13,80mq \cdot 700.00€ = 9366.00€$$

TOTALE € 201366.00

D9

a) della descrizione dei beni

$$88mq \cdot 1000€ = 88000€$$

D10

a) della descrizione dei beni

$$268,00mq \cdot 1200€ = 321600,00€$$

In questa valutazione si è tenuto conto del potere edificatorio del terreno

D11

a) ed m) della descrizione dei beni

$$430mq \cdot 0,18 = 77,40mq$$

$$[(178,59mq + 0.25 \cdot 42,24mq) + 77,40] \cdot 1700.00€ = 453135.00€$$

D12

a) ed m) della descrizione dei beni

$$430mq \cdot 0,18 = 77,40mq$$

$$[(178,59mq + 0.25 \cdot 42,24mq) + 77,40] \cdot 1700.00€ = 453135.00€$$

D13

a) ed m) della descrizione dei beni

$$430mq \cdot 0,18 = 77,40mq$$

$$[(178,59mq + 0.25 \cdot 42,24mq) + 77,40] \cdot 1700.00€ = 453135.00€$$

$$68.56mq \cdot 600.00€ = 41136.00€$$

TOTALE € 494271.00

D14

a) ed m) della descrizione dei beni

$$430mq \cdot 0,18 = 77,40mq$$

$$[(70.56mq + 0.25 \cdot 30,24mq) + 77,40] \cdot 1700.00€ = 264384.00€$$

$$146.00mq \cdot 600€ = 87600.00€$$

TOTALE € 351984.00

7. Tabella riepilogativa dei beni con individu

LOTTO		INDIVIDUAZIONE CATASTALE	VALORE QUOTA PARTE €	VALORE LOTTO PER QUOTA PARTE €
1	a	N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 34 cat. C/2, 1-S	SS ; 199.200,00	€ 199.200,00
2	b	N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 30 cat D/8	Via; 652.000,00	€ 652.000,00
3	c	N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub 1 cat C1	C.s; € 32.500,00 Em 32 j	€ 32.500,00
4	d	N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub 3 cat A4	C.s; € 31.500,00 Em 36 j	€ 31.500,00
5	e	N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2627 sub 2 cat. A5	Via ; 13.200,00 pian	€ 13.200,00
6	f	N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub 33 cat C6	Via ; 23.100,00 Chiz S1	€ 23.100,00
7	g	N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub 92 cat A2	Via ; 154.141,00 pian inter 5 lt	€ 166.041,00
	h	N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub 103 cat C6	Via ; 11.900,00 pian inter 5 lt	
8	i	N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub 6 cat A2	Via ; 64.000,00 Oliv 1bis int 3	€ 67.122,00

Trascrizioni ed iscrizioni.

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti trascrizioni a favore:

- 1) Trascrizione del 18/10/1993 registro particolare n.21893, registro generale n. 26490
Conferimento in società del 30/09/1993 Repertorio 67328
Vedi pag 4 allegato visure immobiliari
- 2) Trascrizione del 02/06/1994 registro particolare n.11520, registro generale n. 14863
Compravendita del 11/05/1994 Repertorio 20132
Vedi pag 6 allegato visure immobiliari

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti trascrizioni contro:

- 3) Trascrizione del 29/12/1995 registro particolare n. 27632 registro generale n. 34428
Compravendita del 15/12/1995 Repertorio 49091
Vedi pag 8 allegato visure immobiliari
- 4) Trascrizione del 11/01/2002 registro particolare n.924, registro generale n. 1144
Domanda Giudiziale:revoca atti soggetti a trascrizione del 20/12/2001 Repertorio 20519/2001
Vedi pag 10 allegato visure immobiliari
- 5) Trascrizione del 11/01/2002 registro particolare n.926, registro generale n. 1146
Domanda Giudiziale:revoca atti soggetti a trascrizione del 20/12/2001 Repertorio 20519/2001
Vedi pag 12 allegato visure immobiliari

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti iscrizioni:

- 6) Iscrizione del 20/04/1994 registro particolare n. 1190 registro generale n. 10312
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
del 19/04/1994 Repertorio 12847
Vedi pag 14 allegato visure immobiliari
- 7) Iscrizione del 31/10/2001 registro particolare n.4809 registro generale n. 30299
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
del 25/10/2001 Repertorio 895
Vedi pag 16 allegato visure immobiliari
- 8) Iscrizione del 22/11/2001 registro particolare n. 5161 registro generale n. 33375
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
del 14/11/2001 Repertorio 736/2001
Vedi pag 18 allegato visure immobiliari
- 9) Iscrizione del 11/07/2002 registro particolare n. 3879 registro generale n. 25849
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
del 07/01/2002 Repertorio 736/2001
Vedi pag 41 allegato visure immobiliari

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti trascrizioni a favore:

1) Trascrizione del 11/07/1985 registro particolare n. 12754, registro generale n. 15478

Compravendita

Vedi pag 47 allegato visure immobiliari

2) Trascrizione del 08/10/1987 registro particolare n. 21676, registro generale n. 27123

Compravendita

Vedi pag 50 allegato visure immobiliari

3) Trascrizione del 06/0/1996 registro particolare n. 8337, registro generale n. 10480

Assegnazione a socio cooperativa edilizia

del 15/04/1996 Repertorio 81576

Vedi pag 55 allegato visure immobiliari

4) Trascrizione del 20/08/2004 registro particolare n. 29321, registro generale n. 38098

Certificato di denuncia successione

del 08/09/2000 Repertorio 83/1163

Vedi pag 20 poker allegato visure immobiliari

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti trascrizioni contro:

5) Trascrizione del 11/01/2002 registro particolare n. 922, registro generale n. 1142

Revoca atti soggetti a trascrizione

del 28/12/2001 Repertorio 1111/2001

Vedi pag 23 allegato visure immobiliari

6) Trascrizione del 11/01/2002 registro particolare n. 923, registro generale n. 1143

Revoca atti soggetti a trascrizione

del 20/12/2001 Repertorio 20517/2001

Vedi pag 27 allegato visure immobiliari

Il soggetto [redacted] oggetto del fallimento esistono le seguenti iscrizioni:

7) Iscrizione del 31/10/2001 registro particolare n.4809 registro generale n. 30299

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento

del 25/10/2001 Repertorio 895

Vedi pag 31 allegato visure immobiliari

8) Iscrizione del 22/11/2001 registro particolare n.5161 registro generale n. 33375

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

del 14/11/2001 Repertorio 736/2001

Vedi pag 34 allegato visure immobiliari

9) Iscrizione del 11/07/2002 registro particolare n.3879 registro generale n. 25849

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

del 07/01/2002 Repertorio 20/2002

Vedi pag 41 allegato visure immobiliari

completezza della seguente perizia di valutazione sono state effettuate anche le visure al R.R.I.I. avente

il soggetto la Sig.ra [REDACTED] madre del Signor [REDACTED] e defunta, queste vengono riportate di

il soggetto [REDACTED] esistono le seguenti trascrizioni a favore:

- 1) Trascrizione del 15/04/1986 registro particolare n.7512, registro generale n. 9009
Compravendita
Vedi pag 66 allegato visure immobiliari
- 2) Trascrizione del 31/07/1987 registro particolare n.17426, registro generale n. 21786
Compravendita
Vedi pag 68 allegato visure immobiliari
- 3) Trascrizione del 20/08/2004 registro particolare n.29321, registro generale n. 38098
Certificato di denuncia successione
del 08/09/2000 Repertorio 83/1163
Vedi 20 poker allegato visure immobiliari

il soggetto [REDACTED] esistono le seguenti trascrizioni contro:

- 4) Trascrizione del 30/10/2001 registro particolare n. 23990, registro generale n. 31704
Cessione di diritti reali a titolo oneroso
del 14/10/1999 Repertorio 206684
Vedi pag 787 allegato visure immobiliari
- 5) Trascrizione del 30/10/2001 registro particolare n.23177, registro generale n. 30074
Atto di individuazione catastale di proprietà
del 03/10/2001 Repertorio 209788
Vedi pag 80 allegato visure immobiliari

il soggetto [REDACTED] esistono le seguenti iscrizioni:

- 6) Iscrizione del 23/06/1994 registro particolare n.1953 registro generale n. 17210
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
del 15/06/1994 Repertorio 13310
- 7) Iscrizione del 22/11/2001 registro particolare n.5161 registro generale n. 33375
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
del 14/11/2001 Repertorio 736/2001
Vedi pag 34 allegato visure immobiliari
- 8) Iscrizione del 12/08/2002 registro particolare n.4633 registro generale n. 30511
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
del 02/07/2002 Repertorio 16912/2002

LOTTO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	VALORE IMMOBILE €	VALORE LOTTO €	VALORE QUOTA PARTE €	VALORE LOTTO PER QUOTA PARTE €
1	a N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 34 cat. C/2, 1/S	€ 199.200,00	€ 199.200,00	€ 199.200,00	€ 199.200,00
2	b N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub. 30 cat. D/8	€ 652.000,00	€ 652.000,00	€ 652.000,00	€ 652.000,00
3	c N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub. 1 cat. C1	€ 32.500,00	€ 32.500,00	€ 32.500,00	€ 32.500,00
4	d N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2980 sub. 3 cat. A4	€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00	€ 31.500,00
5	e N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 2627 sub. 2 cat. A5	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
6	f N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 211 sub. 33 cat. C6	€ 23.100,00	€ 23.100,00	€ 23.100,00	€ 23.100,00
7	g N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub. 92 cat. A2	€ 154.141,00	€ 154.141,00	€ 154.141,00	€ 154.141,00
	h N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 4702 sub. 103 cat. C6	€ 11.900,00		€ 11.900,00	
8	i N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub. 6 cat. A2	€ 492.000,00	€ 201.366,00	€ 64.000,00	€ 67.122,00
	j N.C.E.U. FOGLIO 9 part. 414 sub. 22 cat. C6	€ 9.366,00		€ 3.122,00	
9	l N.C.T. FOGLIO 12 part. 111 FABB. TERRENI	€ 88.000,00	€ 88.000,00	€ 14.520,00	€ 67.584,00
10	k N.C.T. FOGLIO 18 part. 2628, terreno agrumeto	€ 321.600,00	€ 321.600,00	€ 53.064,00	

LOTTO	INDIVIDUAZIONE CATASTALE	VALORE IMMOBILE €	VALORE LOTTO €	VALORE QUOTA PARTE €	VALORE LOTTO PER QUOTA PARTE €
11	m N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610	€ 131.580,00	€ 453.135,00	€ 21.710,70	€ 74.767,28
	n N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 2 cat. A2 piano T-1	€ 321.555,00		€ 53.056,58	
12	m N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610	€ 131.580,00	€ 453.135,00	€ 21.710,70	€ 74.767,28
	o N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 3 cat. A2	€ 321.555,00		€ 53.056,58	
13	m N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610	€ 131.580,00	€ 494.271,00	€ 21.710,70	€ 81.554,72
	p N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 4 cat. A2 piano 1S - piano 2	€ 362.691,00		€ 59.844,02	
14	m N.C.T. FOGLIO 18 part. 5610	€ 131.580,00	€ 351.984,00	€ 21.710,70	€ 58.077,36
	q N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 5 cat. A2, piano 3	€ 132.804,00		€ 21.912,66	
	r N.C.E.U. FOGLIO 18 part. 5610 sub 6 cat. C2 piano 1S	€ 87.600,00		€ 14.454,00	
TOTALE			€ 3.699.832,00		€ 1.541.413,63

* N.B. il valore è stato calcolato considerando 1/3 della quota parte di 1/2 della Sig.ra Fiorenza Carifera

La mole dell'oggetto del fallimento non è facile effettuare una sintesi di tutto quanto esposto fino a questo momento ne trarne delle conclusioni, pertanto il tecnico ha ritenuto opportuno riportare solo ed esclusivamente una tabella riepilogativa inerente il valore degli immobili secondo la divisione in lotto menata, ed invita, per qualsiasi altra informazione, a leggere l'intera perizia di stima

Pagani M. 07-06

