

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

G.D.: Dott. Aniello Maria De Piano – Curatore Dott. Francesco De Rosa

Procedura di Liquidazione Giudiziale N. 8/2024

Sentenza n.8/2024



Relazione di Stima dell'Esperto

Sala Consilina, 25 Gennaio 2025



L'esperto
Arch. Anna Marmo

Sommario

MANDATO	3
DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
PREMESSA	4
A. Terreni siti nel Comune di Sant'Arsenio	4
Identificazione Catastale	4
Diffformità catastali	7
Identificazione Catastale Storica	7
Provenienza.....	7
Ispezioni Conservatoria dei RR.II di Salerno	8
Stato di possesso	8
Situazione vincolistica	9
Ubicazione e Descrizione della zona	9
Destinazione Urbanistica	9
Descrizione dei cespiti	10
Dati planimetrici	12
Stima degli immobili	12
B. Beni aziendali.....	13
Premessa	13
Inventario delle attrezzature	13
Determinazione valori di stima	13
ELENCO ALLEGATI.....	14

Ill.mo Giudice del Tribunale di Lagonegro Dott. Aniello Maria De Piano

MANDATO

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico dal Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale dott. Francesco De Rosa a mezzo PEC in data 04/12/2024, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura iscritta al n. 8/2024 afferenti alla Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

In data 04/12/2024 la sottoscritta ha accettato l'incarico professionale ricevuto (Allegato 1B), trasmettendo a mezzo PEC l'Accettazione dell'incarico, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dal Curatore Fallimentare.

Ricevuto l'incarico la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali relativamente ai seguenti beni:

- A. Terreni siti nel Comune di Sant'Arsenio, fg. 8 p.lle 1206 – 1207 – 1208 – 1209;
- B. Beni aziendali costituiti da materiale ferroso e componentistica per impianti di pubblica illuminazione.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

DOCUMENTI PRODOTTI:

- ISPEZIONI IPOTECARIE, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, acquisite dalla C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, precisamente, Ispezioni ipotecarie del 14/01/2025 per soggetto n. T448254; per immobili del 14/01/2025 nn. T398251, T1 398251, T400221, T400627, T4011423 e del 25/01/2025 nn. T168396, T1 168396, T173067, T178166, T1 178166
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 14/01/2025 nn. T407484, T408587, T409282, T409886 e del 25/01/2025 nn. T167996, T169826, T409886
 - Visura storica per soggetto del 14/01/2025 nn. T405627/2025, T406024/2025.
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 14/01/2025 nn. T407242/2025, T408371/2025, T409095/2025, T409676/2025
 - Visura per soggetto del 14/01/2025 n. T410225/2025
 - Estratti di mappa digitali del 14/01/2025 n. T442848/2025
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Certificato di destinazione urbanistica.

PREMESSA

La società " [REDACTED] " svolgeva attività di lavorazione edili ed impiantistiche di tipo stradale.

In conformità all'incarico conferitomi, sono state condotte una serie di indagini ed analisi sui beni indicati allo scopo di determinare il più probabile "valore di liquidazione (o realizzo)".

Il "Valore di Liquidazione o realizzo" rappresenta l'ammontare lordo realizzabile dalla vendita dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un lasso di tempo limitato per trovare un compratore. I beni si intendono posti in vendita (in blocco o frazionati) liberi da vincoli e persone ed immediatamente disponibili per gli usi consentiti, con riguardo agli immobili, mentre "a corpo come visto e piaciuto", non funzionanti in assenza di adeguata documentazione tecnica, per quanto riguarda i beni mobili.

A. Terreni siti nel Comune di Sant'Arsenio

Identificazione Catastale

I beni risultano iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, nel Comune censuario di Sant'Arsenio, come segue:

- **Piena proprietà di Terreno** sito in loc. Fosso del Mulino, Comune di Sant'Arsenio (SA), riportato in Catasto terreni al Fg. 8, P.Illa 1206, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 1090 mq;
- **Piena proprietà di Terreno** sito in loc. Fosso del Mulino, Comune di Sant'Arsenio (SA), riportato in Catasto terreni al Fg. 8, P.Illa 1207, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 62 mq;
- **Piena proprietà di Terreno** sito in loc. Fosso del Mulino, Comune di Sant'Arsenio (SA), riportato in Catasto terreni al Fg. 8, P.Illa 1208, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 2931 mq;
- **Piena proprietà di Terreno** sito in loc. Fosso del Mulino, Comune di Sant'Arsenio (SA), riportato in Catasto terreni al Fg. 8, P.Illa 1209, Qualità Seminativo, Classe 02, Superficie 1038 mq;

(vedi allegato 1 – visure catastali)

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai beni oggetto di procedura di liquidazione:

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
				Ha are ca	
Sant'Arsenio	8	1206	Seminativo 2	10 90	[REDACTED] Proprietà per 1/1
PARTITA:		-			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) Repertorio n. 33842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18803.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/06/2010			

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
				Ha are ca	
Sant'Arsenio	8	1207	Seminativo 2	00 62	Proprietà per 1/1
PARTITA:		-			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) Repertorio n. 33842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18803.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/06/2010			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
				Ha are ca	
Sant'Arsenio	8	1208	Seminativo 2	29 31	Proprietà per 1/1
PARTITA:		-			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) Repertorio n. 33842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18803.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/06/2010			

Comune	Foglio	Part	Qualità Classe	Superficie (m2)	INTESTATARIO
				Ha are ca	
Sant'Arsenio	8	1209	Seminativo 2	10 38	Proprietà per 1/1
PARTITA:		-			
DATI DERIVANTI DA:		Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) Repertorio n. 33842 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18803.1/2010 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/06/2010			

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di procedura fallimentare non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Sant'Arsenio (SA) con l'ubicazione dei beni (figura 1), Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Sant'Arsenio (SA) (figura 2).

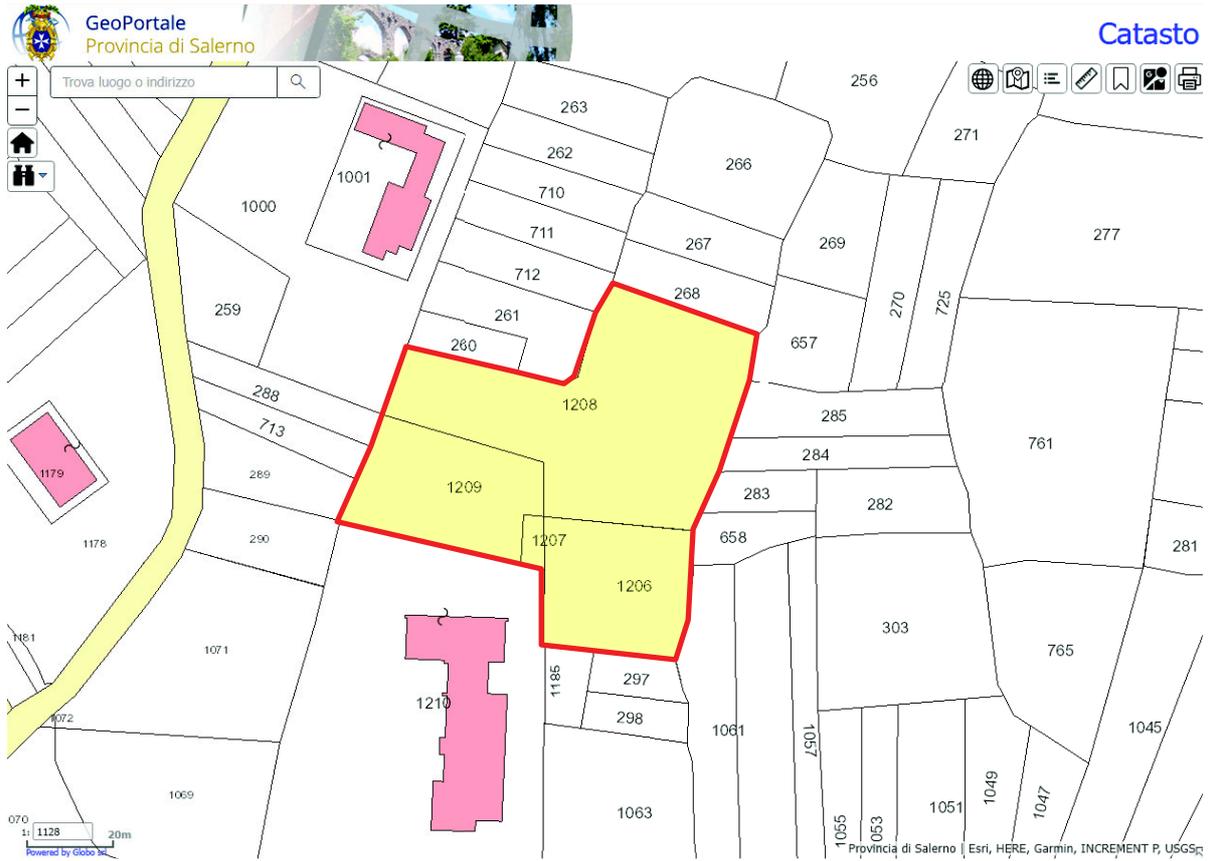


Figura 1: Stralcio Catastale, ubicazione dei terreni

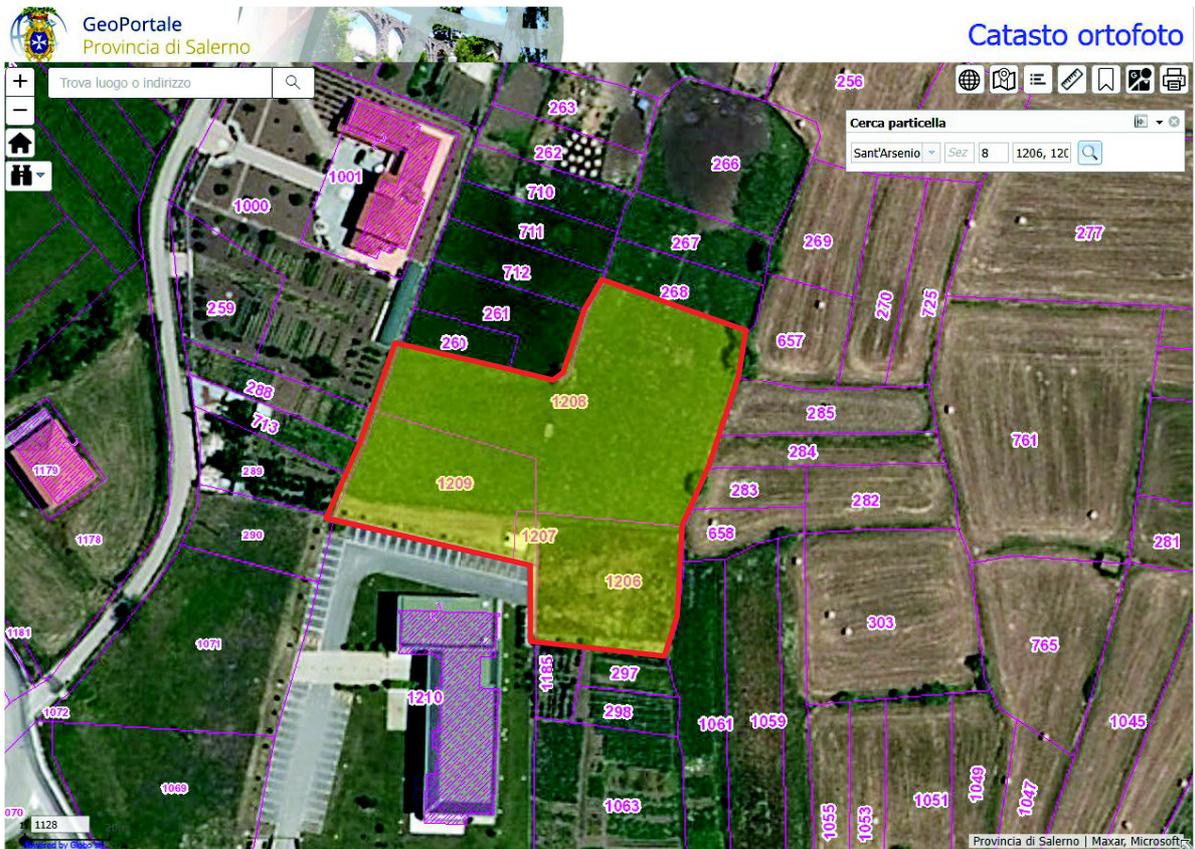


Figura 2: Stralcio Catastale su ortofoto, ubicazione dei terreni

Difformità catastali

Da un'attenta analisi tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale non si rilevano difformità. (vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificazione Catastale Storica

Dai riscontri effettuati in merito alla situazione catastale storica risulta che:

- la p.lla 1206 al fg. 8 deriva dalla variazione/soppressione delle p.lle 1182 e 1186 al fg. 8, a loro volta generate dalla soppressione della p.lla 287;
- la p.lla 1207 al fg. 8 deriva dalla variazione/soppressione delle p.lle 1182 e 1186 al fg. 8, a loro volta generate dalla soppressione della p.lla 287;
- la p.lla 1208 al fg. 8 deriva dalla variazione/soppressione delle p.lle 1182 e 1186 al fg. 8, a loro volta generate dalla soppressione della p.lla 286;
- la p.lla 1209 al fg. 8 deriva dalla variazione/soppressione delle p.lle 1182 e 1186 al fg. 8, a loro volta generate dalla soppressione della p.lla 286.

Si riporta di seguito uno stralcio delle mappe catastali d'impianto dove si evince la consistenza originaria delle particelle in esame.

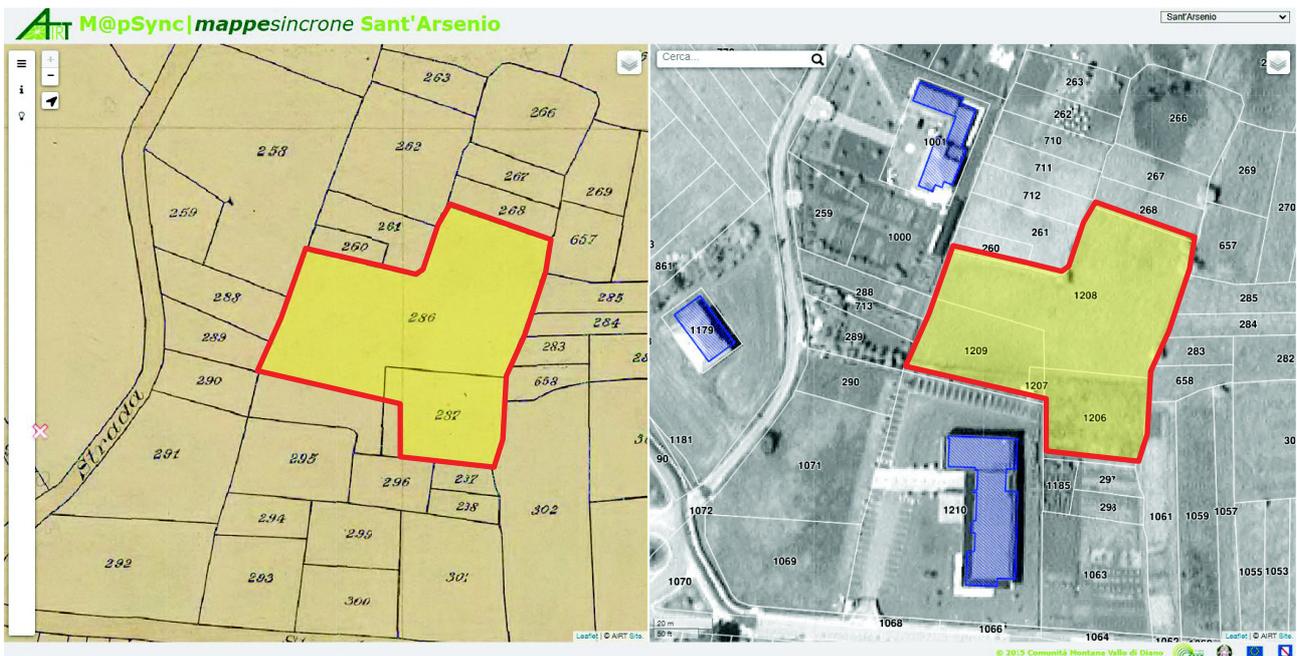


Figura 3: Estratto mappa Asincrona Catastale di Impianto/ortofoto su catastale attuale

Provenienza

I terreni, di cui alla presente, catastalmente identificati nel Comune di Sant'Arsenio al fg. 8 p.lle 1206 – 1207 – 1208 – 1209 sono pervenuti all'attuale intestatario a seguito dei seguenti atti traslativi della proprietà:

- Atto di COMPRAVENDITA Repertorio n. 33842 del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno ai n. 26516 Registro Generale ed al n. 18801 Registro Particolare a favore di [REDACTED]. In particolare, in detto atto la società "[REDACTED]" ha acquistato dalla venditrice [REDACTED] il terreno identificato al fg. 8 p.lla 1182 (ex p.lla 287 fg.8);
- Atto di COMPRAVENDITA Repertorio n. 33842 del 26/05/2010 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Sede TEGGIANO (SA) trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno ai n. 26517 Registro Generale ed al n. 18802 Registro Particolare a favore di [REDACTED]. In particolare, in detto atto la società "[REDACTED]" ha acquistato dalle venditrici [REDACTED] il terreno identificato al fg. 8 p.lla 1186 (ex p.lla 286 fg.8)

Precedentemente i terreni ex p.lle 286 – 287 erano pervenuti alle venditrici in virtù di successione testamentaria al germano [REDACTED].

La Successione testamentaria Rep 43/305 del 21/08/1995, trascritta a Salerno con nota in data 10/06/1996 al Registro Particolare n. 11042 ed al Registro Generale n. 13828, costituisce il titolo antecedente di venti anni alla trascrizione dell'atto giudiziario di liquidazione.

Pertanto vi è la regolarità delle trascrizioni nel ventennio.

(vedi allegato 3 – note di trascrizione)

Ispezioni Conservatoria dei RR.II di Salerno

Effettuate le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, si sono riscontrate le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Terreni Foglio 8, P.lla 1206 – 1207 – 1208 – 1209 Sant'Arsenio (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 10/09/2024	Registro Particolare 3962 Registro Generale 38306	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE	AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Trascrizione del 27/12/2024	Registro Particolare 44865 Registro Generale 54924	ATTO GIUDIZIARIO	Massa Creditori di [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

(vedi allegato 4 – ispezioni ipotecarie)

Stato di possesso

Allo stato di fatto i terreni risultano liberi ed incolti.

Si riscontra la presenza sulla p.lla 1207 di un serbatoio in uso alla vicina sede della [REDACTED].

Situazione vincolistica

Sono presenti i seguenti vincoli:

- La p.lla 1206 fg.8, ricade nel PSAI "Autorità di Bacino Reg.le Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele" in area rischio potenziale da frana R_utr5 e pericolosità potenziale da frana P_utr5 nelle rispettive cartografie, nonché in area inondabile per esondazione dei canali di bonifica relativamente alla carta di pericolosità da alluvione; ricade altresì nella faccia di rispetto per impianti di depurazione ed infine è sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ai sensi del DL n°42/2004, art. 142 comma 1) lettera c) ovvero "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde;
- Le p.lle 1207 – 1208 - 1209 del fg. 8, ricadono nel PSAI "Autorità di Bacino Reg.le Campania Sud ed Interregionale del Fiume Sele" in area rischio potenziale da frana R_utr5 e pericolosità potenziale da frana P_utr5 nelle rispettive cartografie, nonché in area inondabile per esondazione dei canali di bonifica relativamente alla carta di pericolosità da alluvione.

Si precisa, altresì, che su detti beni non sono presenti vincoli di tipo demaniale.

(vedi allegato 5 – certificato di destinazione urbanistica)

Ubicazione e Descrizione della zona

I terreni, oggetto della presente perizia, sono ubicati nella zona periferica nord del Comune di Sant'Arsenio; non risultano attualmente direttamente accessibili dalla strada e pertanto presentano la condizione di fondo intercluso.

L'area è posta a nord del comune di Sant'Arsenio a circa 1,1 km dal centro urbano, in zona pianeggiante prettamente a carattere agricolo. L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti a destinazione produttiva di media e piccola dimensione.

Destinazione Urbanistica

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, si evince che nel Comune di Sant'Arsenio (SA) per l'area in esame vige il PUA – Piano Urbanistico Attuativo, il quale classifica urbanisticamente l'area in oggetto.

Di seguito si riporta uno stralcio di detto PUA con l'individuazione in giallo dell'area di ubicazione dei cespiti oggetto di liquidazione:



Figura 4: Stralcio PUA con zonizzazione, in giallo lotto in liquidazione

Si può notare che i terreni, individuati al *Catasto Terreni del Comune di Sant'Arzenio* rispettivamente al fg. 8:

- La P.lla 1206 e parte della p.lla 1208 ricadono in Zona D2: avente destinazione d'uso commerciale;
- Le P.lle 1207 e 1209 ricadono in Zona omogenea Terziario: avente destinazione d'uso terziaria;
- Parte della p.lla 1208 ricade in Zona CT: con destinazione d'uso turistica; parte in zona F5: Attrezzature e servizi di quartiere; ed infine parte in zona E2 con destinazione d'uso agricolo

Descrizione dei cespiti

Le p.lle 1206 – 1207- 1208 - 1209 individuano un appezzamento di terreno della consistenza complessiva pari a circa 5.121 mq. Nella tabella delle categorie catastali dei terreni essi sono identificati come Seminativo: tale tipologia risulta sia dal punto di vista catastale che dallo stato di fatto reale (Allegato 1).



Figura 5



Figura 6



Figura 7



Figura 8

L'appezzamento di terreno presenta nel complesso una forma planimetrica trapezoidale, con sviluppo in direzione Nord-sud ed una giacitura pianeggiante. Il fondo presenta un'altitudine media di circa 400 m sul livello del mare; ha una buona esposizione, non presenta ristagni d'acqua. Il clima nella zona è tipicamente mediterraneo dell'entroterra, con temperature medie annue di circa 12,4°, con massime estive di 28,2°. Le minime invernali scendono in alcuni periodi dell'anno, sotto lo zero. Il fondo si presenta, al momento del sopralluogo, per lo più incolto. In particolare sulla p.lla 1207, come evidenziato sulle foto allegate, fig. 6 vi è una macchina termica/UTA su piattaforma cementizia a servizio dell'adiacente [REDACTED].

I cespiti si presentano come fondo intercluso, in quanto si accede agli stessi attraversando i fondi circostanti. Non sono state reperite fonti che attestino l'esistenza di eventuali servitù.

Il lotto è ubicato a nord del territorio comunale, in zona urbana a forte espansione territoriale caratterizzata per lo più da edifici di carattere industriale.

Dati planimetrici

I dati metrici sono stati desunti dalle visure catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in eccesso che in difetto, che la sottoscritta ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

TERRENO

SUP. COMPLESSIVA= 5.121 mq

Stima degli immobili

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche specifiche, tipologico-dimensionali dei beni e loro ubicazione;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- la stima avviene in regime di liquidazione giudiziale come "visto e piaciuto" con l'assenza di garanzie per vizi e difetti sia occulti che visibili;
- l'attuale momento è caratterizzato da una difficoltà strutturale di accesso al credito con la conseguenza di una grave crisi di liquidità in essere che sta influenzando significativamente le transazioni commerciali.

Relativamente ai terreni siti in località Fosso del Mulino, le indagini effettuate hanno interessato solo le valutazioni relative alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo in oggetto, quali ad esempio la giacitura, l'accesso, l'ubicazione e localizzazione. In particolare, per il lotto in esame, sono stati ricercati i prezzi concorrenti di mercato, nella zona del Vallo di Diano per i terreni dalle caratteristiche simili a quelle oggetto di liquidazione di tipo edificabile.

Nella stima di un terreno edificabile (ossia il valore del terreno al metro quadro) si applica la seguente formula:

$$V_{e\ Tot} = SL \times If \times V_{emq}$$

da cui segue che:

$$(V_{e\ tot} \times LA) / SL = V_l \text{ valore del terreno al mq}$$

Dove:

- SL= Superficie Lotto
- If= Indice di fabbricabilità
- V_{emq} = valore stimato di mercato al mq
- $V_{e\ tot}$ = valore totale del fabbricato
- LA = incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali)

Nel caso in esame, abbiamo i seguenti dati:

- SL= 5.121 mq
- If= 2,50 mc/mq ovvero 0,25 mq
- $V_{E\text{mq}}$ =Prezzo stimato al mq di un immobile tipo industriale da costruire= 300 € al mq
- LA = 15%

Si calcola prima il $V_{e\text{tot}}$, ossia il valore totale del fabbricato stimato:

$$V_{e\text{Tot}} = 5'121 \text{ mq} \times 0,25 \text{ mq} \times 300 \text{ €} \cong 384'075,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Dalla sommatoria dei valori precedentemente calcolati, otteniamo il valore del terreno al mq:

$$V_l = \frac{V_{e\text{tot}} \times LA}{SL} = \frac{384'075 \times 0,15}{2.245} = \frac{57'611,25}{5.121} \cong 11,25 \text{ Euro al mq}$$

Pertanto il valore del terreno:

$$V_{L\text{tot}} = V_l \times Sl \cong \text{€ } 11,25 \times 5'121 \cong \text{€ } 57'611,25$$

B. Beni aziendali

Premessa

Trattasi di beni aziendali di proprietà della società, costituiti da forniture specifiche relative a componentistiche per barriere stradali in metallo e per impianti di pubblica illuminazione.

Inventario delle attrezzature

Si allegano alla presente gli inventari delle attrezzature oggetto di liquidazione.

(vedi allegato 6 – Inventario Lotto barriere)

(vedi allegato 7 – Inventario Lotto materiale elettrico)

Determinazione valori di stima

Dalla disamina delle attrezzature inventariate, **si ritiene che le stesse non possano essere valutate in quanto non risultano adeguate alle vigenti normative in materia** per la loro eventuale messa in opera.

Pertanto si ritiene opportuno procedere allo smaltimento a discarica sia del materiale ferroso che delle forniture elettriche, anch'esse obsolete.

ELENCO ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- allegato 1 – visure catastali
- allegato 2 – estratto di mappa
- allegato 3 – note di trascrizione
- allegato 4 – ispezioni ipotecarie
- allegato 5 – certificato di destinazione urbanistica
- allegato 6 – Inventario Lotto barriere
- allegato 7 – Inventario Lotto materiale elettrico

Sala Consilina, 25/01/2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo

