

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO “ ” n.53 /15

GIUDICE DELEGATO :dott. Mario Fucito

CURATELA : dott. Alessandro Pais

CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO : ing. Mario Di Nardo

Sommario

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE.....	3
SOPRALLUOGHI	4
PROVENIENZA DEI BENI	5
ISCRIZIONI CONTRO.....	6
STIMA DEGLI IMMOBILI : CRITERIO	7
LA STIMA DEI BENI	8
CONCLUSIONI.....	10

Il sottoscritto ing. Mario Di Nardo, nominato consulente nel fallimento
, a seguito di nomina del Curatore, dott. Alessandro Pais, giusta autorizzazione del giudice dott. Mario Fucito, analizza ed espone quanto segue.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha in primis visionato la documentazione fornita dalla Curatela, ovvero le visure catastali e ispezioni ipotecarie dalla Conservatoria. Immediatamente lo scrivente ha effettuato nuove visure catastali che hanno evidenziato un disallineamento iniziale con quanto nelle ispezioni. A tale conferma in data 8/10/2015 la Curatela ha inviato a questo consulente la certificazione ipocatastale effettuata dal notaio dott. D'Amato dalla quale si evince che tutti i beni del fallito sig. sono siti in Pagani. Il quadro d'insieme complessivo è il seguente :

	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	mq	Quota del sig. <input type="text"/> e quindi di pertinenza del fallimento
1	Terreno	4	891		Agrumeto	138	1/3
2	Appartamento	9	1682	1	A/5		1/3
3	Deposito	9	3687		C/2	118	1/3
4	Garage	9	1682	4	C/6	4	1/3
5	Deposito	9	1681	7	C/2	37	1/6

SOPRALLUOGHI

In data 13/10/2015 lo scrivente ha visitato i luoghi e ha potuto verificare gli stessi. In particolare per l'appartamento al punto 2 si è effettuato una misurazione di massima, per la quale l'appartamento misura circa mq 93 lordi. Inoltre non è stato identificato il bene al punto 4.

Si è visionato il terreno al punto 1 che si trova alla traversa Criscuolo, una stradina laterale alla più nota via Madonna di Fatima. Il terreno visionato è adibito in parte ad agrumeto e si trova sulla stradina già citata.

L'appartamento al punto 2 ha necessitato di un primo approfondimento come già evidenziato. Lo stato dello stesso è pessimo, è presente ancora il vecchio "scalandrone". L'appartamento, che si snoda su due piani oltre al piano terra, con una camera a piano, presenta diverse infiltrazioni e necessita di interventi. La categoria è di tipo a/5 (ultrapopolare) e si trova a ridosso del centro storico, non lontano dal centro del paese, ma comunque in una zona sicuramente non "pregiata".

L'abitazione ha accesso da via Pagliarone e risulta in un fabbricato in muratura apparentemente dei primi del 1900.

Il bene al punto 3 risulta essere un deposito agricolo in pessimo stato, il cui accesso è possibile solo attraverso un passaggio pedonale. Il deposito ha una copertura in lamiera di ferro, sistemata alla men peggio, ed in parte bucata. Viene utilizzato per materiale agricolo, e per la crescita di qualche animale. La pavimentazione è asfaltata. La consistenza è di mq 118.

Il bene al punto 5 è un deposito in pessimo stato la cui consistenza è di mq 37.

PROVENIENZA DEI BENI

La quota del bene al punto 1 è pervenuta al sig. [] in seguito alla successione post mortem della sig.ra [], nata a [] il [] ed ivi deceduta il [], (giusta denuncia di successione presentata all'agenzia delle Entrate di Pagani il 19/7/2002 al numero 8 volume 13)

La quota relativa ai beni ai punti 2, 3 e 4 è pervenuta al sig. [] in seguito alla denuncia post mortem del sig. [], nato in [] il [] ed ivi deceduto il [] (giusta denuncia di successione presentata all'agenzia delle Entrate di Pagani il 13/9/2002 al numero 9, volume 14).

Il bene descritto al punto 5 è pervenuto al sig. [] con atto di acquisto rogato dal Notaio Carlo Calabrese il 28/3/1984, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Salerno il 30/3/1984 ai numeri 8595/7244. Si precisa che detti beni sono stati acquistati in quota dal sig. [], assieme ai Germani, [], [], nata a [] il [] e [] nato a [] il []. Il sig. [] all'atto dell'acquisto era in comunione dei beni con la moglie [] nata a [] il []

Si precisa che la sig.ra [], germana del sig. [], fallito, nata a [] il [] è deceduta in data [] (cfr. Allegato Atto di morte []), così come il marito [], nato a [] il [] ed ivi deceduto il []. Gli eredi che risultano a questo consulente sono:

- [] nata a [] il []
- [] nato [] il []

Allo scrivente non risulta presentata alcuna Successione post Mortem né tanto meno alcun Testamento.

A seguito di quanto sopra discusso si analizzeranno i seguenti beni :

	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	mq	Quota del sig. [] e quindi di pertinenza del fallimento
1	Terreno	4	891		Agrumeto	138	1/3
2	Appartamento	9	1682	1	A/5	93	1/3
3	Deposito	9	3687		C/2	118	1/3
4	Garage	9	1682	4	C/6	4	1/3
5	Deposito	9	1681	7	C/2	37	1/6

Tabella 2 : quote dei beni

Si sottolinea che il sig. [] nato a [] il [] e germano del sig. [], fallito, vive nell'immobile individuato al punto 2 ed utilizza il deposito individuato al punto 5.

Tenendo presente che non essendo stato individuato il bene al numero 4 si procederà per questo ad un valore puramente teorico.

Si sottolinea ancora che la stima dell'immobile è effettuata sulla base dei dati attualmente in possesso dello scrivente che si riserva ulteriori accessi e un rilievo tecnico completo ed ulteriori indagini che potrebbero portare a variazioni del valore stimato ed ad ulteriori considerazioni.

ISCRIZIONI CONTRO

Come da relazione ipocatastale redatta dal notaio dott. D'Amato si riporta quanto segue :

- Ipoteca Legale iscritta presso l'agenzia del Territorio di Salerno il 10 febbraio 2006 ai numeri 8255/2856 in favore dell'E.T.R s.p.a gravante sugli immobili descritti sugli immobili 1,2,3,4
- Ipoteca Legale iscritta presso l'agenzia del Territorio di Salerno il 13 febbraio ai numeri 7788/1932 in favore dell'E.T.R e gravante sugli immobili descritti sugli immobili 1,2,3,4,

- Sentenza di fallimento trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Salerno il 23 luglio 2015 ai numeri 26267/21155.

STIMA DEGLI IMMOBILI : CRITERIO

Il criterio di stima scelto ed utilizzato è quello fornito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (da ora in avanti OMI). Questo utilizza il fattore posizionale al fine di evidenziare le differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Il Territorio nazionale risulta diviso in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni Comune è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

Al fine, poi, di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, sono raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Per il comune di Pagani si evidenziano, per la zona di competenza e per la tipologia di immobile, i seguenti valori :

Tipo di immobile	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)
Abitazione di tipo economico	690	950
Autorimesse e box	490	690

Per poter poi effettuare la valutazione dell'unità immobiliare specifica occorre assegnare un peso alle varie caratteristiche estrinseche ed intrinseche che compongono il valore di un immobile al fine di quantificarne l'influenza che hanno sul valore di stima.

A questo punto è opportuno classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione dell'immobile alle condizioni oggettive di mercato. I coefficienti per gli immobili considerati sono : Commerciabilità (D) e Stato dell'immobile (S) così definiti :

IMMOBILE	Foglio	Particella	SUB	D	S
Appartamento	9	1682	1	0,75	0,70
Deposito	9	3687		0,80	0,60
Garage	9	1682	4		
Deposito	9	1681	7	1	0.85

Il primo peso , la commerciabilità tiene conto del momento storico attuale ed è fissato a 0.75 mentre per lo stato dell'immobile si assume S pari a 0.70 viste le condizioni.

Si precisa che per i beni in tabella al numero 1, ovvero il terreno, si è applicato il valore di mercato da indagini svolte pari a 22 €/mq.

LA STIMA DEI BENI

- Il valore del terreno di mq 138 identificato al foglio 4 particella 891 è pari a € 22/mq. Pertanto il valore del terreno è pari a € 22 /mq * 138 mq ovvero € 3036. Il valore della quota del sig. _____ e quindi del fallimento è pari a € 1012. Dalla visione del Mappale si verifica che il bene è confinante con il terreno identificato al foglio 4 particella 890 intestato a (cfr visura catastale particella 890) :

- 1) _____ nata a _____ il _____
- 2) _____ Fu _____
- 3) _____ nata a _____ il _____
- 4) _____ nata a _____ il _____
- 5) _____ nato a _____ il _____
- 6) _____ Fu _____
- 7) _____ nato a _____ il _____
- 8) _____ nata a _____ il _____
- 9) _____ Fu _____
- 10) _____ nata a _____ il _____
- 11) _____ Fu _____
- 12) _____
- 13) _____ nato a _____ il _____
- 14) _____ nato a _____ il _____
- 15) _____ nata a _____ il _____
- 16) _____ nato a _____ il _____

I dati dei comproprietari del terreno confinante, sono stati ricavati dalla visura catastale. Dall'analisi della stessa presumibilmente ci sono dei disallineamenti e pertanto questo consulente ritiene che la vendita del terreno oggetto di stima sia piuttosto difficoltosa, visti "i numerosi vicini".

- Per il valore dell'appartamento identificato al foglio 9 particella 1682 sub 1 si precisa che il numero di metri quadri da considerarsi è di circa 93. Il valore di riferimento per metro quadro è pari al valore medio tra € 690 e €950 ovvero pari a € $(690+950)/2 = €820$. Pertanto moltiplicando € $820*93 = € 76.260$. Detto valore va moltiplicato per i relativi pesi D ed S ovvero € $76.260*0.70*0.75=40.036,5$. La quota di pertinenza del sig. _____, e quindi del Fallimento è pari a € 13.345,5.

- Per il valore del deposito identificato al foglio 9 alla particella 3687 pari a 118 mq si applica un valore medio tra € 490 e € 690 ovvero pari a € $(490+690)/2 = € 590$. Detto valore moltiplicato per 118 mq è pari a € 69.620. Quest'ultimo valore moltiplicato per i relativi pesi D ed S è pari a = € $69.620 * 0.60 * 0.80 = € 33.417$. Il valore della quota del sig. e quindi del fallimento è pari a € 11.139
- Per il garage al punto 4 si propone un valore teorico . Detto valore è dato dal numero di metri quadri quattro per il valore medio compreso tra €/mq 490 e €/mq 690. Pertanto il valore è € $4 * (490+690)/2 = € 2360$. Il valore presunto della quota del sig. e quindi del fallimento è pari a € 786,6
- Il valore del deposito identificato al foglio 9 alla particella 1681 sub 7 è pari a 37 mq si applica un valore medio tra € 490 e € 690 ovvero pari a € $(490+690)/2 = € 590$. Detto valore moltiplicato per 37 mq è pari a € 21.830. Quest'ultimo valore moltiplicato per i relativi pesi D ed S è pari a = € $21.830 * 0.85 * 1 = € 18.555,4$. Il valore della quota del sig. e quindi del fallimento è pari a € 3092,58

CONCLUSIONI

Si riportano agli Organi Fallimentari le risultanze delle analisi sopra descritte :

	Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Valore	Valore della Quota del sig. <input type="text"/> e quindi di pertinenza del fallimento
1	Terreno	4	891		Agrumeto	3.036	1.012
2	Appartamento	9	1682	1	A/5	40.036,5	13.345,5
3	Deposito	9	3687		C/2	33.417	11.139
4	Garage	9	1682	4	C/6	2.360	786,6
5	Deposito	9	1681	7	C/2	18.555,4	3092,58
	TOTALE					97.404,9	29.376

Tabella 3 : riassunto valutazioni