

Ill.mo Dott. Giorgio Jachia,

il sottoscritto ing. Alfonso Malangone iscritto all'Ordine degli ingegneri di Salerno al n° 671, è stato nominato dalla S.V. quale “esperto” nel Fallimento N. 81/2009 R.G. “ALVI S.p.A. in liquidazione” con l'incarico di periziare e stimare i beni immobili di pertinenza fallimentare siti in Nocera Superiore (SA).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, vista la documentazione agli atti, e in particolare le visure ipocatastali relative agli immobili siti in Nocera Superiore, il sottoscritto ha esperito tutte le indagini ritenute necessarie per la identificazione degli immobili, ha acquisito la documentazione catastale (visure e planimetrie catastali) presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ha fatto ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Nocera Superiore ed acquisito documentazione al fine di accertare la conformità urbanistica degli immobili ed eventuali difformità rispetto alle Concessioni edilizie, ha accertato lo stato di occupazione, l'identità ed il titolo degli occupanti, ha fatto indagini di mercato al fine di procedere alla stima degli immobili periziati.

Visto che gli immobili oggetto della presente Perizia sono ubicati in località diverse del Comune di Nocera Superiore, gli stessi sono stati raggruppati in Lotti distinti per ubicazione e destinazione d'uso.

Per ciascun Lotto vengono riportati: dati catastali, titoli di proprietà, confini, situazione ipotecaria, conformità urbanistica, destinazione d'uso e identità degli occupanti, descrizione e consistenza, criteri di valutazione e stima.

A seguito delle indagini effettuate il sottoscritto rassegna la presente

RELAZIONE di PERIZIA

composta da:

A) - UNITA' IMMOBILIARI di PERTINENZA FALLIMENTARE :

- A.01) - LOTTO N. 1 : Complesso immobiliare in via Nazionale civ. 377
- A.02) - LOTTO N. 2 : Centro commerciale sito in loc. “Petraro Pucciani”
- A.03) - LOTTO N. 3 : Appezzamento di terreno in loc. “Petraro Pucciani”
- A.04) - LOTTO N. 4 : Locale commerciale sito in loc. Materdomini

B) - CONCLUSIONI.

A) - UNITA' IMMOBILIARI di PERTINENZA FALLIMENTARE

Dalle visure ipocatastali agli Atti risulta che la soc. “ALVI S.p.A. in liquidazione” è proprietaria dei seguenti immobili siti in Nocera Superiore (SA) così distinti:

A.01) - LOTTO N. 1 : Complesso immobiliare in via Nazionale civ. 377

Trattasi di due fabbricati contigui di superficie coperta di circa 525 mq, per complessive N. 8 unità immobiliari, con accesso da via Nazionale, ora civ. 377 e 379, costruiti in periodi diversi su lotto di terreno di superficie complessiva di 1320 mq riportato in Catasto N.C.T. di Nocera Superiore al fol. 8 p.lla 62 di are 10.24 e p.lla 287 di are 2.96.

- Il “Corpo A”, con portone di accesso da via Nazionale civ. 377, si sviluppa a piano terra già adibito ad attività commerciale, 1° - 2° e 3° piano a cui corrispondono tre abitazioni, oltre al sottotetto;

- il “Corpo B”, con accesso dalla traversa di via Nazionale, si sviluppa al piano seminterrato adibito ad autorimessa, al piano rialzato adibito ad attività commerciale, al 1° e 2° piano adibiti ad abitazione, oltre al sottotetto o piano mansarda;

- il piano rialzato dei due fabbricati costituisce un'unica unità immobiliare.

Dati catastali: le unità immobiliari sono riportate in Catasto N.C.E.U. al fol. 8 :

Un. 1) - p.lla 62 sub 1, via Nazionale 128, p.t. cat. D/8 - autorimessa R. €. 845,96

Un. 2) - p.lla 62 sub 2, via Nazionale 130, p.t. cat. D/8 - loc. comm. R. €. 386,72

Un. 3) - p.lla 62 sub 4, via Nazionale, 1° p. cat. A/2 cl. 7[^] - vani 6,5 R. €. 654,61

Un. 4) - p.lla 62 sub 5, via Nazionale, 1° p. cat. A/2 cl. 7[^] - vani 10 R. €. 1007,09

Un. 5) - p.lla 62 sub 6, via Nazionale, 2° p. cat. A/2 cl. 7[^] - vani 7,5 R. €. 755,32

Un. 6) - p.lla 62 sub 7, via Nazionale, 2° p. cat. A/2 cl. 7[^] - vani 11,5 R. €. 1158,15

Un. 7) - p.lla 62 sub 8, via Nazionale, 3° p. - in corso di definizione

Un. 8) - p.lla 62 sub 9, via Nazionale, 3° p. cat. A/2 cl. 7[^] - vani 7,5 R. €. 755,32

Note: L'unità 7 (p.lla 62 sub 8) costituisce il piano mansarda (sottotetto) del corpo “B”, in parte al grezzo, in parte rifinito.

Con denuncia di variazione n. 103/'86 il subalterno n. 3 del foglio 62 è stato accorpato al subalterno n. 2.

Titolo di proprietà: l'intero complesso immobiliare è pervenuto alla Soc. ALVI S.p.A. dalla Soc. SUPERCANDIDA S.p.A., in uno con i beni di cui ai succ. Lotti N. 2 e N. 3, con Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale per notaio Gustavo Trotta in data 10/11/1998 rep. N. 61019 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 24/04/1999 ai nn. 11779/9077.

Il terreno di cui al fol. 8 mappale 287 di are 2.96 è pervenuto alla soc. ALVI s.p.a. con atto di mutamento di denominazione per notaio Tirone in data 10/11/1998 rep. 61019, pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 24/04/1999 ai NN. 11779/9077.

Confini: il complesso confina nel suo insieme con via Nazionale, strada comune, beni [omissis], beni [omissis], beni [omissis], salvo altri.

Situazione ipotecaria: Su tale complesso immobiliare gravano le seguenti:

** Ipoteca volontaria di lire 5.000.000.000 con Atto per notaio Angelo Tirone iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 23/11/1995 ai nn. 30933/3483, a favore INTERBANCA - Banca per i finanziamenti a medio e lungo termine con sede in Milano - contro SUPERCANDIDA S.p.A. con sede in Nocera Superiore, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di lire 2.500.000.000.

** Ipoteca volontaria di € 10.500.000,00 con Atto per notaio Gustavo Trotta iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/05/2003 ai nn. 16282/2816, a favore BANCA INTESA BCI - Mediocredito S.p.A. con sede in Milano - contro la Soc. ALVI S.p.A. con sede in Nocera Superiore, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di € 6.000.000,00.

** Ipoteca giudiziale di € 115.950,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/11/2009 ai nn. 49841/5946, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 30/10/2009 a favore FESBA s.r.l. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 1.000.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/11/2009 ai nn. 51487/6202, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009 a favore MARTINI Alimentare s.r.l. con

sede in Ravenna e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 921.610,38.

** Ipoteca legale di € 221.792,88 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/12/2009 ai nn. 55322/6816, derivante da Intimazione Esattoriale in data 09/12/2009 a favore EQUITALIA POLIS s.p.a. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 21/12/2009 ai nn. 56952/7047, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/12/2009 a favore Prosciuttificio RIVIERA s.r.l. con sede in Vicenza e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 421.235,54.

Conformità urbanistica: ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica il sottoscritto ha acquisito le planimetrie catastali e fatto rilievi planimetrici degli immobili; ha preso visione delle Concessioni Edilizie.

Dai riscontri effettuati risulta che i fabbricati contigui, realizzati in epoche diverse, sono solo parzialmente conformi alle Concessioni Edilizie, e precisamente:

- il “Corpo A” risulta conforme alla Concessione Edilizia C-10/154 del 28/08/1968, a meno dell'abitazione del 3° piano, difforme alla C.E.;

- il “Corpo B” è stato realizzato su Concessioni Edilizie n. 10855 del 16/10/1974 e n. 571/745 del 18/01/1975; il 2° piano e la mansarda sono stati realizzati in difformità alle dette Concessioni Edilizie.

Le predette difformità sono state sanate mediante Istanza di Condono Edilizio ex Legge 47/'85 presentata al Comune di Nocera Superiore in data 28/09/1985 ed è stata pagata l'intera oblazione prevista, così come riportato nell'Atto pubblico di compravendita per notaio Gustavo Trotta in data 08/10/1988 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 20/10/1988 ai NN. 22464/28244.

Destinazione d'uso e identità degli occupanti:

La soc. ALVI s.p.a. con contratto in data 12/10/2009 reg.to a Mercato S. Severino in data 14/10/2009 al N. 1397 la Soc. ALVI s.p.a. ha concesso in locazione alla Soc. ALPA s.r.l., legale rappresentante sig. [omissis], l'intero complesso immobiliare. La durata del contratto è stabilita in anni nove rinnovabile per altri nove anni ed il canone annuo è di euro 36.000,00.

Si riportano le singole unità, distinte per destinazione d'uso e conduttore :

Un.1) - (p.lla 62/1 - p. interrato Corpo “B”) : autorimessa comune;

Un.2) - (p.lla 62/2 - p. terra Corpo “A” + “B”) : centro commerciale ora non attivo; condotto dalla Soc. ALPA s.r.l.;

Un.3) - (p.lla 62/4 - 1° p. Corpo “A”) : abitazione, condotta dalla sig.ra [omissis];

Un.4) - (p.lla 62/5 - 1° p. Corpo “B”) : abitazione, condotta dalla sig.ra [omissis];

Un.5) - (p.lla 62/6 - 2° p. Corpo “A”) : abitazione, condotta dalla sig.ra [omissis];

Un.6) - (p.lla 62/7 - 2° p. Corpo “B”) : abitazione, condotta dal sig. [omissis];

Un.7a) - (p.lla 62/8 - 3° p. Corpo “B”) : sottotetto comune, rifinito;

Un.7b) - (p.lla 62/8 - 3° p. Corpo “B”) : sottotetto al grezzo;

Un.8) - (p.lla 62/9 - 3° p. Corpo “A”) : abitazione, condotta dal sig. [omissis].

Descrizione e consistenza: entrambi i fabbricati sono stati realizzati con strutture portanti in cemento armato non sismiche e copertura a solaio inclinato a padiglione; presentano ai piani alti lievi lesioni di distacco tra le strutture portanti e le tambo-nature perimetrali; sono completi di intonaci esterni, di infissi, di impianti e servizi; l'ascensore è presente solo nel corpo “B”, manca nel corpo “A”.

Le abitazioni sono rifinite con intonaci civili, con infissi in legno, complete di pavimentazione, di impianti e servizi, di riscaldamento autonomo; il grado delle finiture interne delle abitazioni è del tipo comune, tipico dell'epoca di costruzione; il sottotetto del corpo “B” è suddiviso in due corpi, l'uno al grezzo, l'altro rifinito con intonaci, pavimentazione, infissi, impianti idrici ed elettrici e bagno.

Per ciascuna unità si riporta la consistenza espressa in mq di superficie; in particolare, per l'autorimessa e per il locale commerciale è riportata la superficie utile (s.ut.), per le abitazioni si riporta la superficie convenzionale (s.conv.), somma della superficie utile (s.ut.) e del 60% delle superfici non residenziali (snr). I dati sono riportati nella Tabella n° 1, unitamente ai valori di stima.

Criteri di valutazione e Stima: In merito ai criteri di valutazione delle unità immobiliari innanzi descritte il sottoscritto C.T.U. ritiene doversi adottare il metodo “sintetico - comparativo”, attribuendo ad esse il valore reale di mercato, tenuto conto dei parametri che concorrono alla determinazione del valore stesso;

si è tenuto conto dell'ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, consistenza e dotazione di impianti e servizi, del grado di finitura, nonché dello stato attuale di occupazione, della probabilità di collocazione sul mercato.

Sono state effettuate ricerche di mercato ed acquisiti i prezzi unitari (€/mq) riportati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2009.

Per ciascun immobile, distinto in UNITA', la stima viene fatta fissando un prezzo unitario, riferito alle superfici utili per quanto attiene l'autorimessa ed il locale commerciale, ed alle superfici convenzionali per quanto attiene gli appartamenti, fermo restando che la Stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

Visti lo stato di fatto, la destinazione d'uso e la consistenza degli immobili, tenuto conto dei parametri di stima di cui innanzi, il sottoscritto ritiene equo fissare i prezzi unitari riportati in Tabella n° 1:

Tabella 1: LOTTO n° 1 - Fabbricati in via Nazionale n° 377

Foglio 8 p.lla 62

UNITA' N°	DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	N° SUBALTERNO	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO
1	Autorimessa piano interrato Corpo B	1	302	900	€ 271800
2	Locale commerciale piano terra Corpi A + B	2	552	1400	€ 772800
3	Abitazione 1° piano Corpo A	4	188	1250	€ 235000
4	Abitazione 1° piano Corpo B	5	249	1100	€ 273900
5	Abitazione 2° piano Corpo A	6	188	1250	€ 235000
6	Abitazione 2° piano Corpo B	7	280	1100	€ 308000
7a	Sottotetto rifinito 3° piano Corpo B	8	163	900	€ 146700
7b	Sottotetto grezzo 3° piano Corpo B		112	700	€ 78400
8	Abitazione 3° piano Corpo A	9	188	1250	€ 235000
				TOTALE	€ 2556600

A.02) - LOTTO N. 2 : Centro Commerciale sito in via Petrarò Pucciani

Dati catastali: l'Opificio è stato realizzato su lotto di terreno di complessivi 15.342 mq, in Catasto N.C.T. al fol. 8 p.lla 71 (mq 15.240) e p.lla 1478 ex 765/b (mq 102).

Il complesso commerciale è riportato in Catasto N.C.E.U. di Nocera Superiore al fol. 8 p.lla 71 cat. D/8 - p.t. - R. €. 68.782,76.

Titolo di proprietà: immobile pervenuto alla Soc. ALVI S.p.A. con Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale per notaio Gustavo Trotta in data 10/11/1998 rep. N. 61019 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno il 24/04/1999 ai nn. 11779/9077.

Confini: via Petrarò Pucciani per due lati, beni eredi [omissis], beni [omissis].

Descrizione e consistenza: Trattasi di un Complesso Commerciale con ingresso da via Petrarò Pucciani realizzato negli anni '80/'90 su lotto di terreno di circa 15.340 mq, costituito da corpi fabbrica di superficie coperta di circa 5.400 mq ed aree di parcheggio e manovra per circa 10.000 mq, una pensilina di circa 300 mq sita sul lato sud del capannone, un corpo fabbrica di circa 280 mq distribuiti su due livelli ubicato sul confine a sud del lotto e adibito a centro elaborazione dati, oltre a due pensiline a strutture prefabbricate leggere costruite in aderenza sui lati est ed ovest del capannone ed una cabina Enel.

In particolare le superfici lorde coperte del capannone sono suddivise nei reparti:

- Galleria commerciale (abbigliamento, gioielleria, etc.), per circa 1.600 mq
- Reparto elettrodomestici ed elettronica, per circa 880 mq
- Reparto bar ed ipermercato, per circa 2.200 mq
- Celle frigo, laboratori e depositi, per circa 500 mq
- Uffici e servizi su due livelli, per circa 200 mq

Fanno inoltre parte del complesso i seguenti immobili:

- Pensilina sul lato sud
- Manufatto su due livelli sul confine sud del lotto
- Pensiline leggere di protezione degli ingressi lati est ed ovest

- Cabina ENEL prefabbricata
- Aree di parcheggio e manovra

Conformità urbanistica: Il Complesso è stato realizzato negli anni '80 con i seguenti titoli abilitativi:

➤ Concessione Edilizia N. 24 del 18/03/1982 per la costruzione di un Capannone ind.le per deposito detersivi - Attività industriale;

➤ Concessione Edilizia N. 1 del 05/01/1984 per la costruzione di un Capannone ind.le per la produzione e imbottigliamento di ipoclorito, in Variante alla Concessione N. 24/'82;

➤ Concessione Edilizia N. 25 del 13/04/1984 per la costruzione di un Opificio ind.le per la produzione di ipoclorito, in Variante alle Concessioni N. 24 del 18/03/'82 e N. 1 del 05/01/'84;

➤ Concessione N. 31 del 25/07/1986 per la costruzione di un Capannone ind.le da adibire a deposito, in Variante alle Concessioni N. 24 del 18/03/'82, N. 1 del 05/01/'84 e N. 25 del 13/04/'84.

➤ Con Concessione Edilizia in Sanatoria N. 107/2002 - prot. 25519 del 29/11/2002 - ex Legge 47/'85 “è stata concessa la sanatoria delle opere di ampliamento realizzate in assenza di Concessione Edilizia, con la prescrizione che l'inizio dei lavori di completamento dell'immobile è subordinato al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla Pratica N. 624 ex Legge 724/'94 “.

➤ Con “Attestazione di Suscettibilità” al Permesso in sanatoria ex Legge 47/'85, prot. 1280 del 12.01.2009, per la Pratica di Condono N. 624 ex Legge 724/'94 in risposta alla richiesta da parte dell'ALVI s.p.a. di definizione urgente della pratica, l'U.T.C. del Comune di Nocera Superiore attestava la completezza della documentazione tecnico-amministrativa, verificava la suscettibilità al favorevole rilascio dell'Atto concessorio in sanatoria, con riserva di determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori da versare a saldo.

In data 26.02.2009 l'U.T.C. di Nocera Superiore ha prodotto il calcolo degli oneri dovuti a saldo per la Pratica ex Legge 724/'94, così determinati:

Oblazione residua (a saldo)	€ 145.931,27
Oneri concessori residui (a saldo)	€ 307.703,13

Sommano € 453.634,40

oltre ulteriori interessi maturati e maturandi.

A tutt'oggi non risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria di cui alla Pratica N. 624 ex Legge 724/'94 per i lavori di completamento dell'immobile.

Identità degli occupanti: La soc. ALVI s.p.a. con contratto in data 19/10/2009 ha concesso l'intero centro commerciale in locazione alla Soc. ALPA s.r.l., il cui legale rappresentante è il sig. [omissis]. Il contratto prevede una durata di sei anni rinnovabile per altri sei anni ed un canone annuo pari ad euro 150.000,00.

Situazione ipotecaria: - Su tale complesso immobiliare gravano le seguenti:

** Ipoteca volontaria di lire 5.000.000.000 con Atto per notaio Angelo Tirone iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 23/11/1995 ai NN. 30933/3483, a favore INTERBANCA - Banca per i finanziamenti a medio e lungo termine con sede in Milano - contro SUPERCANDIDA S.p.A. con sede in Nocera Superiore, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di lire 2.500.000.000.

** Ipoteca volontaria di € 10.500.000,00 con Atto per notaio Gustavo Trotta iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/05/2003 ai NN. 16282/2816, a favore BANCA INTESA BCI - Mediocredito S.p.A. con sede in Milano - contro la Soc. ALVI S.p.A. con sede in Nocera Superiore, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di € 6.000.000,00.

** Ipoteca giudiziale di € 115.950,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/11/2009 ai NN. 49841/5946, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 30/10/2009 a favore FESBA s.r.l. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 1.000.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/11/2009 ai NN. 51487/6202, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009 a favore MARTINI Alimentare s.r.l. con sede in Ravenna e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 921.610,38.

** Ipoteca legale di € 221.792,88 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/12/2009 ai NN. 55322/6816, derivante da Intimazione Esattoriale in data 09/12/2009 a favore EQUITALIA POLIS s.p.a. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 21/12/2009 ai NN. 56952/7047, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/12/2009 a favore Prosciuttificio RIVIERA s.r.l. con sede in Vicenza e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 421.235,54.

Nota: sul Lotto di cui al fol. 8 p.lla n. 71 risultano pubblicate costituzioni di vincoli legali in favore del Ministero per i beni e le attività culturali trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/11/2006 ai NN. 58697/35709 e NN. 58698/35710.

Criteri di valutazione e Stima: Quanto ai criteri di valutazione del Complesso Commerciale il sottoscritto ritiene doversi preliminarmente tener conto dell'entità delle superfici da valutare e della possibilità di una congrua richiesta di mercato; viene adottato il metodo “sintetico-comparativo”, tenuto conto dei parametri che concorrono alla determinazione del valore stesso : ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, estensione, grado di finitura, dotazione di impianti e servizi.

Sono state fatte indagini di mercato ed acquisiti i prezzi unitari (€/mq) riportati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2009.

La valutazione viene fatta fissando un prezzo unitario riferito alle superfici coperte dei singoli corpi ed alle aree scoperte destinate a parcheggi ed aree di manovra.

Comunque la stima si intende a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano.

I prezzi unitari distinti per reparti del capannone sono riportati nella Tabella n° 2, unitamente alle superfici ed alla stima complessiva dei vari reparti.

Dai valori di stima riportati in tabella vanno detratti gli oneri concessori da versare al Comune a saldo del Condono Edilizio ex L. 724/'94, così come indicato nella “Attestazione di Suscettibilità” al Permesso in sanatoria ex Legge 47/'85, prot. 1280 del 12.01.2009 determinati in € 453.634,40.

Tabella 2:
LOTTO n° 2 - Centro commerciale in loc. Petraro-Pucciani
Foglio 8 p.lle 71 e 1478

UNITA' N°	DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO
1	Reparto galleria commerciale	1600	1100	€ 1760000
2	Reparto elettrodomestici ed elettronica	880	1100	€ 968000
3	Reparto bar, alimentari e diversi	2200	850	€ 1870000
4	Celle frigo, laboratori e depositi	500	600	€ 300000
5	Uffici e servizi su due livelli	200	750	€ 150000
6	Pensilina lato sud	300	150	€ 45000
7	Manufatto su due livelli a sud del lotto	280	600	€ 168000
8	Pensiline leggere (ingressi est ed ovest)	a corpo	5000	€ 5000
9	Cabina ENEL prefabbricata	a corpo	3000	€ 3000
10	Aree di parcheggio e manovra	10000	50	€ 500000
			TOTALE	€ 5769000
			A detrarre oneri condono 724/94	€ 453634

TOTALE	€ 5315366
---------------	------------------

A.03) - LOTTO N. 3 : Appezamento di terreno in loc. “Petraro Pucciani

in Zona omogenea B2 del vigente P.R.G. di Nocera Superiore

Dati catastali: il Lotto è così riportato in Catasto N.C.T. al fol. 8 p.lla 64 - are 5.18 ed N.C.T. al fol. 8 p.lla 139 are 11.9 per complessivi mq 1.709.

Titolo di proprietà: La p.lla n. 64 è pervenuta alla Soc. ALVI S.p.A. con Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale per notaio Gustavo Trotta in data 10/11/1998 rep. N. 61019 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 24/04/1999 al Reg. Gen. n. 11779 e Reg. Part. n.9077.

La p.lla n. 139 è pervenuta alla Soc. ALVI s.p.a. in virtù di Sentenza traslativa per Tribunale di Nocera Inferiore emessa in data 18/04/2005 e pubblicata presso l'Agencia del Territorio di Salerno in data 01/02/2006 ai NN. 6110/3452, nonché in data 11/04/2006 ai NN. 20522/12301.

Confini: proprietà ALVI s.p.a., beni [omissis], beni [omissis], salvo altri.

Situazione ipotecaria - Su tale complesso immobiliare gravano le seguenti:

** Ipoteca giudiziale di € 1.000.000,00 iscritta all'Agencia del Territorio di Salerno in data 13/11/2009 ai nn. 51487/6202, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009 a favore MARTINI Alimentare s.r.l. con sede in Ravenna e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 921.610,38.

** Ipoteca legale di € 221.792,88 iscritta all'Agencia del Territorio di Salerno in data 11/12/2009 ai nn. 55322/6816, derivante da Intimazione Esattoriale in data 09/12/2009 a favore EQUITALIA POLIS s.p.a. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta all'Agencia del Territorio di Salerno in data 21/12/2009 ai nn. 56952/7047, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/12/2009 a favore Prosciuttificio RIVIERA s.r.l. con sede in Vicenza e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 421.235,54.

** Nota: sul Lotto risultano pubblicate costituzioni di vincoli legali in favore del Ministero per i beni e le attività culturali trascritte presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/11/2006 ai NN. 58697/35709 e NN. 58698/35710.

Descrizione e consistenza: Trattasi di lotto di terreno edificabile esteso mq 1709 sito in loc. Petrarò-Pucciani con destinazione urbanistica “zona B2” del vigente P.R.G. per circa 1618 mq avente i seguenti parametri urbanistici:

➤ indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq - indice di copertura : il 40%
distanza dai confini mt 5,00 - dai fabbricati 10,00 mt - H max = 10,50 mt

piani fuori terra: n. 3

Il lotto non ha accesso diretto da vie pubbliche; l'unico accesso possibile è dal piazzale del Centro Comm.le ALVI, sul quale dovrà costituirsi servitù di passaggio.

Su detto lotto è possibile realizzare un fabbricato civile per una volumetria di 4.850 mc, di superficie coperta di 460 mq ed altezza 10.50 ml sviluppantesi a piano terra destinato ad attività comm.le e N. 2 piani destinati ad abitazioni, per complessivi 1380 mq di superficie coperta, oltre al piano seminterrato destinato ad autorimessa.

Criteri di valutazione e Stima: la stima del lotto è fatta in funzione della sua destinazione urbanistica, stimando il valore del suolo (incidenza) pari al 20% del valore delle unità immobiliari che eventualmente potranno essere realizzate e tenuto conto dell'incidenza della servitù di passaggio da costituirsi a carico del piazzale est del Centro Comm.le - p.lla 71 del fol. 8.

La stima viene fatta nell'ipotesi dell'effettivo sfruttamento urbanistico del lotto, subordinato alla servitù di passaggio ed al rilascio del Permesso di Costruire.

Visto il possibile utilizzo urbanistico del Lotto, tenuto conto che il prezzo corrente di mercato delle costruzioni realizzabili è di circa 1.350 €/mq, si ritiene congruo fissare per il lotto di terreno il valore unitario di circa 220,00 €/mq, per cui il valore del Lotto è stimato in:

$$\text{mq } 1.700 \times 220,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 374.000,00$$

(euro trecentosettantaquattromila/00)

A.04) - LOTTO N. 4 : Locale commerciale sito in loc. Materdomini

Dati catastali: immobile riportato in Catasto N.C.E.U. di Nocera Superiore al fol. 4 p.lla 1715 sub 2, cat. C/1 cl. 4[^] - mq. 206 - R. €. 1563,94

Confini: via Nicotera, beni [omissis] e [omissis], case IACP, salvo altri.

Titolo di proprietà: immobile pervenuto alla Soc. ALVI S.p.A. con Atto pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale per notaio Gustavo Trotta in data 10/11/1998 rep. N. 61019 trascritto ai RR.II. di Salerno in data 24/04/1999 al Reg. Gen. n. 11779 e Reg. Part. n.9077.

Descrizione e consistenza: trattasi di un ampio locale di superficie conv.le di circa 240 mq adibito a minimarket sito al piano terra-rialzato di un fabbricato con strutture in cemento armato di costruzione post sisma '80 con accesso dalla via Materdomini civ. 7, zona periferica di Nocera Superiore sita nei pressi del Santuario di Materdomini; costituisce pertinenza del locale un'area scoperta di circa 280 mq sita nella traversa sita sul lato est del fabbricato adibita al carico e scarico merci.

Il locale è dotato di N. 4 porte di accesso dalla via principale, oltre ad un accesso laterale dalla traversa lato est; è completo di impianti, di servizi, di infissi; trovasi in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione del pavimento in gres ceramico che si presenta eroso in più punti a causa dell'uso.

Conformità urbanistica: non risultano dichiarati difformità e/o abusi edilizi.

Identità degli occupanti: il locale è condotto in locazione dalla Soc. VEGA-MARKET di [omissis] con contratto di locazione stipulato con la Soc. SUPERCANDIDA s.p.a. in data 23/12/1997. La durata del contratto è di anni (6 + 6) con scadenza al 31/12/2009 ed il canone annuo è pari a £ 6.000.000 (lire seimilioni).

Situazione ipotecaria: - Su tale complesso immobiliare gravano le seguenti:

** Ipoteca volontaria di lire 5.000.000.000 con Atto per notaio Angelo Tirone iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno in data 23/11/1995 ai nn. 30933/3483, a favore INTERBANCA - Banca per i finanziamenti a medio e lungo termine con sede in Milano - contro SUPERCANDIDA S.p.A. con sede in Nocera Superiore,

derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di lire 2.500.000.000.

** Ipoteca volontaria di € 10.500.000,00 con Atto per notaio Gustavo Trotta iscritta all' Agenzia del Territorio di Salerno in data 05/05/2003 ai nn. 16282/2816, a favore BANCA INTESA BCI - Mediocredito S.p.A. con sede in Milano - contro la Soc. ALVI S.p.A. con sede in Nocera Superiore, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento del capitale di € 6.000.000,00.

** Ipoteca giudiziale di € 115.950,00 iscritta all' Agenzia del Territorio di Salerno in data 03/11/2009 ai nn. 49841/5946, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno in data 30/10/2009 a favore FESBA s.r.l. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 1.000.000,00 iscritta all' Agenzia del Territorio di Salerno in data 13/11/2009 ai nn. 51487/6202, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 06/11/2009 a favore MARTINI Alimentare s.r.l. con sede in Ravenna e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 921.610,38.

** Ipoteca legale di € 221.792,88 iscritta all' Agenzia del Territorio di Salerno in data 11/12/2009 ai nn. 55322/6816, derivante da Intimazione Esattoriale in data 09/12/2009 a favore EQUITALIA POLIS s.p.a. con sede in Salerno contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 115.950,00.

** Ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta all' Agenzia del Territorio di Salerno in data 21/12/2009 ai nn. 56952/7047, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 09/12/2009 a favore Prosciuttificio RIVIERA s.r.l. con sede in Vicenza e contro ALVI S.p.A. con sede in Roma, a garanzia del capitale di € 421.235,54.

Criteri di valutazione e Stima: Per la valutazione del Locale Commerciale il sottoscritto ha adottato gli stessi criteri adottati per i precedenti immobili, ricorrendo al metodo “sintetico-comparativo”, visti i prezzi unitari (€/mq) riportati dalla Banca dati dell' Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2009 e tenuto conto dei parametri che concorrono alla determinazione del valore stesso: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, superficie, dotazione di impianti e servizi.

Per tutto quanto innanzi si ritiene congruo fissare il valore unitario di 1.300,00 €/mq, per cui il valore dell' immobile è stimato in:

mq 240 x 1.300,00 €/mq = € 312.000,00

(euro trecentododicimila/00).

B) - CONCLUSIONI

Si riporta il quadro degli immobili di pertinenza del fallimento della Soc. ALVI s.p.a. in liquidazione siti nel Comune di Nocera Superiore (SA), che sono stati raggruppati per LOTTI distinti per ubicazione e destinazione d'uso. Per ciascun Lotto vengono riportati i dati catastali, le consistenze, la descrizione sintetica e destinazione d'uso degli immobili, i prezzi unitari adottati ed i valori di stima.

LOTTO n° 1 - Fabbricati in via Nazionale n° 377

Foglio 8 p.lla 462

UNITA' N°	DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	N° SUBALTERNO	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO
1	Autorimessa piano interrato Corpo B	1	302	900	€ 271800
2	Locale commerciale piano terra Corpi A + B	2	552	1400	€ 772800
3	Abitazione 1° piano Corpo A	4	188	1250	€ 235000
4	Abitazione 1° piano Corpo B	5	249	1100	€ 273900
5	Abitazione 2° piano Corpo A	6	188	1250	€ 235000
6	Abitazione 2° piano Corpo B	7	280	1100	€ 308000
7a	Sottotetto rifinito 3° piano Corpo B	8	163	900	€ 146700
7b	Sottotetto grezzo 3° piano Corpo B		112	700	€ 78400

8	Abitazione 3° piano Corpo A	9	188	1250	€ 235000
				TOTALE	€ 2556600

(euro duemilioni cinquecentocinquantaseimila seicento/00)

LOTTO n° 2 - Centro commerciale in loc. Petrarò-Pucciani Foglio 8 p.lle 71 e 1478
--

UNITA' N°	DESCRIZIONE E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	VALORE STIMATO
1	Reparto galleria commerciale	1600	1100	€ 1760000
2	Reparto elettrodomestici ed elettronica	880	1100	€ 968000
3	Reparto bar, alimentari e diversi	2200	850	€ 1870000
4	Celle frigo, laboratori e depositi	500	600	€ 300000
5	Uffici e servizi su due livelli	200	750	€ 150000
6	Pensilina lato sud	300	150	€ 45000
7	Manufatto su due livelli a sud del lotto	280	600	€ 168000
8	Pensiline leggere (ingressi est ed ovest)	a corpo	5000	€ 5000
9	Cabina ENEL prefabbricata	a corpo	3000	€ 3000
10	Aree di parcheggio e manovra	10000	50	€ 500000

TOTALE	€ 5769000
A detrarre oneri condono 724/94	€ 453634
TOTALE	€ 5315366

(euro cinquemilioni trecentoquindicimila trecentosessantasei/00)

LOTTO n° 3 – Appezamento di terreno in loc. Petraro-Pucciani
Foglio 8 p.lle 64 e 139

Il lotto ricade in zona omogenea B2 del vigente P.R.G. di Nocera Superiore ed è edificabile per circa mq 1618 i cui parametri urbanistici sono:

indice di fabbr. : 3,00 mc/mq - indice di copertura : 40% - H max = 10,50 m

distanza dai confini mt 5,00 - dai fabbricati 10,00 m - piani fuori terra : n. 3

Il lotto non ha accesso diretto da vie pubbliche; l'unico accesso possibile è dal piazzale del Centro Comm.le ALVI, sul quale dovrà costituirsi servitù di passaggio.

Valore di Stima, calcolato come incidenza suolo delle unità immobiliari realizzabili:

Valore stimato Lotto N. 3 € 374.000,00

(euro trecentosettantaquattromila/00)

LOTTO n° 4 – Locale commerciale in loc. Materdomini
Foglio 4 p.lla 1715 sub 2

Si tratta di un locale di superficie conv.le di circa 240 mq adibito a minimarket sito nei pressi del Santuario di Materdomini.

Valore stimato Lotto N. 3 € 312.000,00

(euro trecentododicimila/00)

RIEPILOGO STIMA		
LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE STIMATO
1	Fabbricati in via Nazionale	€ 2556600
2	Centro commerciale in loc. Petraro-Pucciani	€ 5315366
3	Appezzamento di terreno in loc. Petraro-Pucciani	€ 374000
4	Locale commerciale in loc. Materdomini	€ 312000
-	TOTALE	€ 8557966
€ ottomilioni cinquecentocinquantasettemila novecentosessantasei/00)		

Tanto il sottoscritto esperto ha potuto accertare e qui riferisce ad espletamento dell'incarico conferitogli.

Lì, 31 marzo 2010

(ing. Alfonso Malangone)

