

OGGETTO: Fallimento “--- Omissis ---” N-Fallimento 48-2019, con sede legale in ----- (AV) alla via -----.

-Perizia di stima dei beni immobili di cui al fallimento di cui in oggetto-

Giusto incarico conferitomi in data 04-03-2020 ed accettato in data 06-03-2020 per determinare il valore dei beni indicati nell'inventario e descrivere in modo dettagliato i beni oggetto del fallimento, costituito dai seguenti beni come indicato nel conferimento mandato dato al sottoscritto:

- 1) Locale box censito in NCEU di Solofra (AV) sez.A foglio 8 p.lla 818 sub 14,cat.C/6 r.c Euro 45,45 via Michele Napoli snc piano S°1;
- 2) Terreno edificabile al NCT di Montoro foglio n°03 p.lla 77 ,r.d 25.68 località Casaforte frazione di Banzano;
- 3) Locale deposito al NCEU di Montoro foglio n°03 p.lla 601 sub 2 categoria C/6 mq 53 r.c E 84.85 via Casa Forte snc piano terra;
- 4) Appartamento in NCEU di Montoro foglio n°03 p.lla 601 sub 3,categoria A/2,classe 1°,consistenza 6.5 vani r.c E 369.27 via Casa Forte piano 1-2 frazione di Banzano Comune di Montoro;
- 5) Appartamento al NCEU di Montoro foglio 3 p.lla 599 sub 3 categoria A/2 classe 1° consistenza 6,5 vani r.c E 369.27, via Casa Forte snc piano 1-2 frazione Banzano Comune di Montoro;
- 6) Appartamento al NCEU di Solofra foglio 8 p.lla 818 sub 17,categoria A/4 classe 55°,consistenza 2 vani r.c E 101,23 via Michele Napoli 2,piano T Comune di Solofra (AV);
- 7) Appartamento al NCEU di Solofra foglio 8 p.lla 818 sub 16,categoria A/4 classe 5,consistenza 4 vani,r.c E 202.45, via Michele Napoli 25 piano terra, Comune di Solofra (AV).

PREMESSO:

1. Che in data 06-03-2020, veniva nominato come tecnico estimatore il sottoscritto tecnico Geometra Serafino Donnarumma iscritto regolarmente al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino col n°2450 e con studio in Torrioni (AV) per procedere alla stima dei beni prima menzionati.
2. Che in data 10-06-2020, il sottoscritto si recava in loco e per la precisione nel Comune di Solofra (AV) e in tale data procedeva alla misurazione del box-garage censito in NCEU alla sezione A del Comune di Solofra (AV), alla via Michele Napoli censito in NCEU al foglio 8 p.lla n° 818 sub. 14 ; Nella stessa data si portava nel Comune di Montoro (AV), per procedere alla misurazione del lotto di terreno censito in NCT al foglio n°03 p.lla 77, alla località “Casa Forte”, il detto lotto di terreno risulta in parte essere asfaltato (strada) di accesso alle villette poste a monte ed in parte a terreno invaso da sterpaglie.
3. Che da verifiche effettuate emergeva l'impossibilità di acquisire al fallimento i beni indicati ai n. 3, n.4, n.5, n.6 e n. 7, in quanto :
 - Gli immobili di cui ai n. 3,4 e 5 siti in Montoro, frazione Banzano località Casa Forte, sono oggetto del contratto di permuta del 23.05.1995 rep. 110817 raccolta 12207 per Notaio Pellegrino d'Amore, con la Sig. --- Omissis ---. Tale contratto di permuta, regolarmente eseguito, prevedeva la cessione del terreno sito in Montoro di proprietà della Sig. --- Omissis --- a fronte della costruzione di una serie di unità immobiliari. La Sig. --- Omissis --- avrebbe ricevuto pertanto in cambio le unità immobiliari site in Montoro così come prima identificate catastalmente; Veniva , inoltre, riscontrata la sussistenza di un successivo atto di trasferimento a titolo oneroso tra la Sig. --- Omissis --- ed il figlio --- Omissis --- Rocco ad opera del notaio Vincenzo Giordano Rep. 88034 Racc. n. 32341 del 23.06.2010 , con il quale la Sig. --- Omissis --- dichiarandosi proprietaria esclusiva delle unità trasferiva al figlio --- Omissis --- Rocco tali unità immobiliari a titolo gratuito in conto di anticipata successione in virtù di quanto risolte in vita dallo stesso in denaro ed altre utilità. Tale atto di cessione, congiuntamente all'atto di

permuta tra la Sig. --- Omissis --- e la società --- Omissis ---, **comportano la non convenienza per la procedura fallimentare la loro valutazione e la conseguente acquisizione alla massa attiva;**

- Gli immobili cui al n. 6 e 7, risulterebbero essere stati soppressi in corso di ricostruzione/ristrutturazione dell'edificio sito in Via Michele Napoli come dichiarato dallo stesso Sig. in sede di inventario. Al fine di valutare l'esistenza di tali unità, lo scrivente in data 8 giugno 2021, previo regolare avviso affisso dalla Curatrice Avvocato De Guglielmo Maria Giovanna e dalla dottoressa Silvestro Stefania, si recava in loco al fine di verificare lo stato dei luoghi. Giunto nell'edificio riscontrava l'esistenza di sole due unità immobiliari site al piano terra presumibilmente coincidenti con le p.lla 818 sub 3 e 4; Al fine di riscontrare la coincidenza dello stato dei luoghi alle risultanze planimetriche catastali e al fine ultimo di verificare un'eventuale accorpamento della p.lla 818 sub 16 e 17 nei sub 3 e 4, come da preventivo avviso, lo stesso richiedeva di accedere alle abitazioni, in tale circostanza veniva negato l'accesso e quindi si rendeva impossibile visionare gli ambienti e procedere alle misurazioni.

TANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Il sottoscritto tecnico precisa di poter procedere a valutazione dei soli immobili indicati ai n.1 e n. 2 del precedente elenco.

Precisa che per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato in tempi recenti, per i beni immobili simili a quelli in esame.

Il sottoscritto alla luce di quanto anzi detto, passa alla stima dei beni visionati e regolarmente misurati:

1. Immobile- Box –garage censito in NCEU alla sezione A del Comune di Solofra (AV) del foglio n°8 p.lla 818 sub 14 di:
Mq.17,29 x 500,00 euro= € 8. 645,00 euro

2. Lotto di terreno in Montoro (B) alla frazione Banzano ricadente in zona C1 (edificabile) del PUC del Comune anzi menzionato, censito in NCT al foglio n°03 p.lla 77; dalla visura risulta essere vigneto di classe 2°, di are 22 e ca 10.
Dal rilievo effettuato essa risulta pari a mq. 1900 circa, la restante superficie è stata occupata dall'ampliamento della sede stradale.
Mq 1900 x 80,00 euro= Euro 152.000,00 Riepilogo:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Box –garage in Solofra | Euro 8.645,00 |
| 2. Lotto di terreno in Montoro (B) | Euro 152.000,00 |

Alla presente si allegano:

- Verbali di sopralluogo;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale box –garage;
- Disegno box-garage;
- Mappa Montoro(B) foglio n°03;
- Stralcio PUC comune di Montoro;
- Rappresentazione grafica p.lla 77;

IL TECNICO
Geom. Serafino Donnarumma