

**TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO**

**Sezione Fallimentare**

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Elena Quaranta

-----  
**Fallimento N.10/2016 - L. 11/2016**

-----  
Astalegale.net  
-----

**Il perito estimatore**  
**Arch. Anna del Rosso**



TRIBUNALE CIVILE DI CAMPOBASSO

Sezione Fallimentare

ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Elena Quaranta

\*\*\*\*\*

Fallimento N.10/2016 - E. ....

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

A seguito dell'Istanza del Curatore Fallimentare dott.ssa Loredana Faccenda, in data 13/02/2017, all'Ill.mo G.D. per la nomina della sottoscritta arch. Anna del Rosso, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Campobasso al n. 277, con studio in Contrada Selva n. 46 a Campodipietra (CB), quale perito estimatore dei beni mobili ed immobili nella procedura fallimentare in epigrafe che fissava per il giorno 09/03/2017 la prestazione del giuramento di rito

invitando il consulente a procedere alla valutazione dei beni immobili e mobili, rispondendo ai seguenti quesiti:

1. Verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.
2. Accerti che l'immobile sia di esclusiva proprietà del fallito o da questi acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge o in comproprietà con terzi estranei al fallito determinando e valutando, in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.
3. Descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando, per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre) i dati catastali i depositi certificati e planimetrie aggiornate.
4. Verifichi la conformità delle costruzioni alle licenze e concessioni edilizie accertando, altresì, se i beni debbono essere oggetto di sanatoria ex legge 47/85 e, specificando, in caso positivo, gli interventi da svolgere per la sanatoria delle opere abusive e la spesa prevedibilmente occorrente per la definizione della relativa pratica amministrativa.



5. Accerti che gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione, con particolare riguardo all'esistenza di contratti registrati anteriormente al fallimento.
6. Se, come e quando gli immobili siano stati acquistati dai danti causa del concordante, tale ricerca a ritroso nel tempo dovrà essere compiuta fino a quando si risalga ad un acquisto compiuto almeno venti anni prima del fallito e non dovrà essere eseguita affatto se l'acquisto del fallito risalga ad un periodo uguale o superiore a venti anni prima.
7. Se e da quali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli risultino eventualmente gravanti, anche con riguardo ai danti causa della parte eseguita nell'arco del ventennio antecedente alla data di trascrizione del concordato preventivo.
8. Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite o della quota di pertinenza del concordato.
9. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene da porsi a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli gravanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo interesse storico-artistico.
10. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che, comunque risultano non opponibili all'acquirente.
11. La esistenza di quote di proprietà sui beni staggiti appartenenti a persone diverse dal fallito.

Tutto ciò premesso, la relazione peritale sarà distinta in due parti:

- Parte 1) - Beni immobili di proprietà della società E & C. s.n.c.;
- Parte 2) - Beni mobili di proprietà della società E & C. s.n.c..

.....



**Parte 1)**

\*\*\*\*\*

**Beni immobili di proprietà della società ..... & C. s.n.c.**

\*\*\*\*\*

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima, meglio descritti ed identificati successivamente, sono i seguenti:

1. Fabbricato sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa. (CB).
2. Fabbricato in corso di costruzione (realizzata solo la struttura in cemento armato) sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa. (CB).
3. Terreni siti in Contrada Fortore a Gambatesa. (CB).

**Quesito n.1:**

A seguito del sopralluogo e della documentazione in mio possesso ho accertato che i fabbricati ed i terreni di seguito elencati:

- Fabbricato sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa. (CB).
- Fabbricato in corso di costruzione (struttura in cemento armato) sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa. (CB).
- Terreni siti nel comune di Gambatesa. (CB).

**CORRISPONDONO TUTTI** a quelli indicati nei titoli di provenienza trascritti.

**Quesito n.2:**

- L'immobile in corso di costruzione individuato al foglio di mappa n. 21 particella 205 sub 1 e 2 è di proprietà della società ..... o & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf ..... 1/1.
- L'immobile individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 204 - sub 2 - categoria C/1- consistenza 171 mq - superficie catastale 192 mq - rendita 2.578,77 è di proprietà della società ..... & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf ..... 1/1.
- L'immobile individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 204 - sub 3 - categoria A/4- consistenza 5,5 vani - superficie catastale totale 114 mq totale escluse aree scoperte 96 mq- rendita 340,86 è di proprietà della società ..... s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA ..... 1/1.
- Fabb. rurale individuato al foglio di mappa n. 21 particella 81 (fabb. rurale diruto) superficie mq 29 è di proprietà della società ..... a ..... & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA ..... 1/1.



- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 86 qualità seminativo - classe 3 - superficie 32 are 90 ca - reddito dominicale 4,25 euro- agrario 7,65 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 98 qualità seminativo - classe 3 - superficie 12 are 50 ca - reddito dominicale 1,61 euro- agrario 2,91 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 102 qualità pascolo - classe 2 - superficie 15 are 80 ca - reddito dominicale 0,73 euro- agrario 0,41 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 160 qualità seminativo - classe 3 - superficie 03 are 20 ca - reddito dominicale 0,41 euro- agrario 0,74 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 163 porz. AA qualità seminativo - classe 2 - superficie 06 are 29 ca - reddito dominicale 1,14 euro- agrario 1,62 euro; particella 163 porz. AB qualità pascolo - classe 2 - superficie 20 are 24 ca - reddito dominicale 0,73 euro- agrario 0,42 euro; particella 163 porz. AC qualità pascolo - classe 2 - superficie 28 are 27 ca - reddito dominicale 1,31 euro- agrario 0,73 euro; le porzioni sono di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 206 qualità seminativo - classe 2 - superficie 90 are 00 ca - reddito dominicale 16,27 euro- agrario 23,24 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**
- Terreno individuato al foglio di mappa n. 21 - particella 209 qualità seminativo - classe 2 - superficie 41 are 39 ca - reddito dominicale 7,48 euro- agrario 10,69 euro è di proprietà della società **ARUBAPEC S.p.A. & C. s.n.c. con sede a Tufara (P.IVA cf 01120140964) per 1/1.**



**Quesito n 3:**

Gli immobili costituiti da fabbricati e da terreni sono, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Campobasso - Territorio Servizi Catastali, così individuati (allegato n. 1 visure catastali; stralcio di mappa catastale; planimetria catastale):

FABBRICATI - Gambatesa (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>	n.c.						<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Fabbricati del Comune di: Gambatesa (CB)								
Foglio	mappale	sub	zc	Categoria	classe	consistenza	Rendita Catastale	indirizzo
21	205	1 2		in corso di costruz.				C.da Fortore snc pianoT; variazione del 23/08/2013 prot. n. CB0116818 in atti dal 23/08/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19025.1/2013)

FABBRICATI - Gambatesa (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>	S.N.C.						<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Fabbricati del Comune di: Gambatesa (CB)								
Foglio	mappale	sub	zc	Categoria	classe	Consistenza / superficie catastale	Rendita Catastale	indirizzo
21	204	2		C/1	1	171 mq / Totale 192mq	2.578,77 €	C.da Fortore snc pianoT; variazione del 01/03/2016 prot. n. CB0022681 in atti dal 01/03/2016 aggiornamento planimetrico (n. 5792.1/2016)
21	204	3		A/4	4	5,5 vani/ Totale 111 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq	340,86 €	C.da Fortore snc pianoI; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito dominicale agrario	
21	81			Fabb. rurale		00 29		
21	86			Seminativo	3	32 90	4,25 €	7,65 €
21	98			Seminativo	3	12 50	1,61 €	2,29€
21	102			Pascolo arb.	2	15 80	0,73 €	0,41 €
21	160			Seminativo	3	03 20	0,41 €	0,74 €
21	206			Seminativo	2	90 00	16,27 €	23,24 €
21	209			Seminativo	2	41 39	7,48 €	10,69 €



TERRENI - GAMBATESA (CB)									
n.	Proprietari							Diritti e oneri reali	
<u>1</u>								<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)									
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito		
							dominicale	agrario	
21	163		AA	Seminativo	2	06 29	1,14 €	1,62 €	
			AB	Pascolo	2	20 24	0,73 €	0,42 €	
			AC	Pascolo arb.	2	28 27	1,31 €	0,73 €	

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

#### 1) Fabbricato sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa (CB).

Il fabbricato, situato in Contrada Fortore ed identificato al foglio di mappa n. 21 - particella 204 - sub 2 e 3, è destinato in parte ad uso commerciale, ristorante-pizzeria, ed in parte ad abitazione. All'immobile vi si accede dalla Strada Provinciale n. 114 che dalla fondovalle Tappino conduce al comune di Tufara (CB). La costruzione si sviluppa su due livelli di piano (allegato n. 1 planimetria catastale): il piano terra è adibito a ristorante-pizzeria ed è costituito da un vano destinato a pizzeria dove è collata la cella frigorifera ed il forno a legna, da una sala ristorante in parte divisa da un arco e comunicante con la sala d'ingresso; da un vano cucina; da uno spogliatoio; da un locale destinato a servizi igienici per una superficie lorda pari a circa 227,00 mq. Sempre al piano terra vi è un porticato-veranda con struttura in legno che si sviluppa lungo i lati Nord ed Ovest dell'immobile per una superficie paria a 157,50 mq e lungo gli altri due lati una tettoia in ferro ed in legno per una superficie pari a circa 210,00 mq. Da una scala in ferro, posta sul lato Sud dell'edificio, si accede al piano primo dove è ubicato un terrazzo di superficie pari a 133,00 mq, dal quale si accede all'abitazione costituita da un soggiorno-cucina, un disimpegno due camere il bagno ed un piccolo ripostiglio la cui superficie lorda è pari a 97,20 mq circa. L'immobile è dotato di impianto di video sorveglianza, di condizionamento ed illuminazione esterna posta lungo il viale di accesso e sul piazzale. In adiacenza al lato Sud-Est è presente una base in cemento armato con al centro sei pilastri, lateralmente un muro, sempre in cemento armato, di contenimento del terreno. (allegato n. 2 documentazione fotografica).

#### 2) Fabbricato in corso di costruzione sito in Contrada Fortore snc a Gambatesa (CB).

Il fabbricato, in corso di costruzione, è situato in Contrada Fortore ed è identificato al foglio di mappa n. 21 - particella 205 - sub 1 e 2. L'accesso alla struttura avviene dalla Strada Provinciale n. 114 che dalla fondovalle Tappino conduce al comune di Tufara (CB). Ad oggi è stata realizzata la sola struttura in cemento armato la cui superficie è complessivamente pari a circa 520 mq. Il lotto di terreno è recintato con un muro in cemento armato con sovrastante pannelli metallici (allegato n. 2 documentazione fotografica).



### 3) Terreni siti in Contrada Fortore a Gambatesa (CB).

In prossimità dei due fabbricati sono ubicati parte dei terreni di proprietà nello specifico le particelle nn. 209-206-98 e 86 su quest'ultima insiste un piccolo fabbricato rurale diruto individuato alla particella 81. Ai terreni vi si accede dalla Strada Provinciale n. 114 che dalla fondovalle Tappino conduce al comune di Tufara (CB). Solo il terreno individuato alla particella n. 209 non ha accesso dalla strada provinciale ma l'accesso avviene dalla strada privata che conduce al ristorante-pizzeria. Sulla strada provinciale n. 114, sul lato opposto ai terreni sopra descritti, sono ubicati gli altri terreni di proprietà individuati alle particelle nn. 163-102-160. La superficie totale dei terreni è pari a 25.088 mq.

#### Quesito n.4:

A seguito della richiesta inoltrata con pec al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gambatesa in data 11/05/2017 si è riscontrato che:

Per il fabbricato attualmente adibito a Ristorante - Pizzeria risulta:

- in data 28/06/2007 con numero di prot. 2338/T è stata presentata una D.I.A. che riguardava lavori di manutenzione interna , rifacimento degli intonaci esterni e del tetto oltre alla sistemazione dell'area esterna.
- in data 30/10/2008 con numero di prot. 3946/T è stata presentata una D.I.A. dove si comunicava la realizzazione di un porticato-veranda provvisorio ed un cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

**Allo stato attuale l'immobile risulta difforme sia per dimensione che per destinazione alle pratiche edilizie regolarmente depositate all'ufficio tecnico del Comune di Gambatesa. Inoltre vi sono delle irregolarità tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Campobasso.**

Per l'edificio in corso di costruzione risulta la richiesta di un Permesso di Costruire n. 6/2007 del 21/01/2008 "Realizzazione di un fabbricato rurale da adibire a pizzeria e ristorante per celiaci in Contrada Fortore a Gambatesa CB", sulla particella n. 203 del foglio di mappa n. 21. Si precisa che la particella n. 203 oggi risulta soppressa ed ha generato le particelle nn. 205-206-209 e ha ampliato la particella n. 204. Per l'edificazione della struttura sono state accorpate le particelle nn. 163 - 102 - 160 pertanto hanno di fatto perso il loro potenziale edificatorio ( vedi quesito n. 7 punto 3). Per la struttura in cemento armato con al centro sei pilastri ed i muri di contenimento **NON risulta nessuna pratica edilizia al comune di Gambatesa.**

Considerato che l'immobile adibito a Ristorante- pizzeria è difforme e che per regolarizzare la pratica occorre presentare la richiesta in Sanatoria oltre al pagamento, a titolo di oblazione, del





contributo di costruzione applicato in misura doppia oltre alla sanzione prevista per legge per una spesa complessiva di 15.000,00 euro.

**Quesito n.5:**

E' stato fornito alla scrivente un contratto di comodato stipulato in data 09/01/2016 tra il sig. C. \_\_\_\_\_ amministratore unico del \_\_\_\_\_ della durata di trentennale con scadenza alla data del 31/12/2045. (allegato n. 3 contratto di comodato).

**Quesito n.6:**

Gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg. Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 e atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 128 Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006.

**Quesito n.7:**

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, nei confronti della \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ **l. C. s.n.c.**, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro, dal 1987 al 2017 (Allegato n.4 -Ispezione Ipotecaria):

1. **Trascrizione a favore** del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg. Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 - Atto tra vivi - **COMPRAVENDITA** - immobili siti in Gambatesa (CB) - soggetto acquirente.
2. **Trascrizione a favore** del 04/01/2007 - Reg. Part. 128 Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 - Atto tra vivi - **COMPRAVENDITA** - immobili siti in Gambatesa (CB) - soggetto acquirente.
3. **Trascrizione contro** del 18/01/2008 - Reg. Part. 513 Reg. Gen. 698, pubblico ufficiale De Benedittis Marco - Repertorio 67434/10748 del 16/01/2008 - atto unilaterale d'obbligo edilizio - immobili siti in Gambatesa (CB) .
4. **Iscrizione contro** del 01/02/2008 - Reg. Part. 245 Reg. Gen. 1262, pubblico ufficiale pubblico ufficiale De Benedittis Marco - Repertorio 67447/10758 del 31/01/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Gambatesa (CB) - soggetto debitore.

**documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 890 del 31/07/2012 (restrizione beni)
5. **Iscrizione contro** del 10/04/2009 - Reg. Part. 483 Reg. Gen. 13764, pubblico ufficiale pubblico ufficiale De Benedittis Marco - Repertorio 67903/11119 del 08/04/2009 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Gambatesa (CB) -



soggetto debitore.

**documenti successivi correlati:**

1. Annotazione n. 819 del 18/07/2012 (800-annotazione ad iscrizione - atto di rinegoziazione)
6. **Iscrizione contro** del 22/01/2013 - Reg. Part. 60 Reg. Gen. 860, pubblico ufficiale Tribunale di Campobasso - Repertorio 2605 del 22/12/2012 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili siti in Gambatesa (CB) - soggetto debitore.
7. **Trascrizione contro** del 12/06/2015 - Reg. Part. 4742 Reg. Gen. 5921, pubblico ufficiale Corte di Appello di Campobasso - Repertorio 970 del 04/06/2015 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - immobili siti in Gambatesa (CB).
8. **Trascrizione contro** del 14/07/2016 - Reg. Part. 5253 Reg. Gen. 6878, pubblico ufficiale Tribunale di Campobasso - Repertorio 10/2016 del 06/07/2016 - Atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento- immobili siti in Gambatesa (CB).

**Quesito n. 8:**

Gli immobili oggetto della stima sono costituiti da fabbricati e terreni tutti ricadenti nel comune di Gambatesa alla contrada Fortore.

**LOTTO 1 - Fabbricato in corso di costruzione e terreno adiacente.**

FABBRICATI - Gambatesa (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Fabbricati del Comune di: Gambatesa (CB)								
Foglio	mappale	sub	zc	Categoria	classe	consistenza	Rendita Catastale	indirizzo
21	205	1 2		in corso di costruz.				C.da Fortore snc pianoT; variazione del 23/08/2013 prot. n. CB01116818 in atti dal 23/08/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19025.1/2013)

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito	
21	209			Seminativo	2	41 39	7,48 €	10,69 €

Il terreno sul quale insiste il fabbricato in corso di costruzione e pervenuto al fallito con atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg. Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 e atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 128



Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006.

**LOTTO 2 - Fabbricato adibito a Ristorante pizzeria e terreno adiacente.**

FABBRICATI - Gambatesa (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Fabbricati del Comune di: Gambatesa (CB)								
Foglio	mappale	sub	zc	Categoria	classe	Consistenza / superficie catastale	Rendita Catastale	indirizzo
21	204	2		C/1	1	171 mq / Totale 192mq	2.578,77 €	C.da Fortore snc pianoT; variazione del 01/03/2016 prot. n. CB0022681 in atti dal 01/03/2016 aggiornamento planimetrico (n. 5792.1/2016)
21	204	3		A/4	4	5,5 vani/ Totale 111 mq Totale escluse aree scoperte 96 mq	340,86 €	C.da Fortore snc pianoI; variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

TERRENI - GAMBATESA (CB)									
n.	Proprietari							Diritti e oneri reali	
<u>1</u>								<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)									
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito		
21	206			Seminativo	2	90 00	dominicale	agrario	
							16,27 €	23,24 €	

Il terreno sul quale insiste il fabbricato in corso di costruzione e pervenuto al fallito con atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg. Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 e atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 128 Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006.

**LOTTO 3 - Terreni siti nel comune di Gambatesa (CB) e di seguito indicati al Catasto**

**Terreni del Comune di Gambatesa:**

TERRENI - GAMBATESA (CB)									
n.	Proprietari							Diritti e oneri reali	
<u>1</u>								<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)									
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito		
21	102			Pascolo arb.	2	15 80	dominicale	agrario	
							0,73 €	0,41 €	
21	160			Seminativo	3	03 20	0,41 €	0,74 €	
21	163		AA	Seminativo	2	06 29	1,14 €	1,62 €	
			AB	Pascolo	2	20 24	0,73€	0,42€	
			AC	Pascolo arb.	2	28 27	1,31 €	0,73€	

I terreni sono pervenuti al fallito con atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg.



Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 e atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 128 Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006.

**LOTTO 4 - Terreni siti nel comune di Gambatesa (CB) e di seguito indicati al Catasto**

**Terreni del Comune di Gambatesa:**

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: <b>GAMBATESA (CB)</b>								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	classe	Superficie mq ha are ca	Reddito	
							dominicale	agrario
21	81			Fabb. rurale		00 29		
21	86			Seminativo	3	32 90	4,25 €	7,65 €
21	98			Seminativo	3	12 50	1,61 €	2,29 €

I terreni ed il fabbricato diruto sono pervenuti al fallito con atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 127 Reg. Gen. 154, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006 e atto di compravendita del 04/01/2007 - Reg. Part. 128 Reg. Gen. 155, pubblico ufficiale Giordano Elidoro - Repertorio 19326/7528 del 11/12/2006.

**Criteri di stima**

Premesso che il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerto sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratori edotti sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi va in questo momento trasformata con riferimento al particolare momento che attraversiamo.

Nella realtà oggi ci troviamo di fronte due valori non ragguagliabili: il valore potenziale del bene e cioè l'aspettativa motivata che il cedente oggi si aspetta dal mercato che incomincia a mostrare i primi segni insicuri di ripresa ben sapendo che la rivalutazione dei valori immobiliari tarderà oggettivamente ancora a concretizzarsi ed il valore di pronto realizzo del bene corrispondente al valore di massima offerta del richiedente assimilabile al valore d'assegnazione all'asta di beni simili posti in vendita in arco limitato di tempo (12 - 18 mesi) e con pagamento immediato.

Per quanto sopra esposto si assume come metodo di stima quello sintetico-comparativo che si basa sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato. Sono state prese in esame le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio, nel 1° semestre 2017, per Destinazione: Commerciale

**Negozi :** min. 470 €/mq - max 750 €/mq



**Abitazione** : min. 360 €/mq - max 540 €/mq

Al risultato della stima con il metodo sintetico-comparativo e si è applicato un ragionevole sconto che oscilla tra il 20 ed il 25%, sulla valutazione dell'immobile, per giungere al valore di "pronto realizzo".

**LOTTO 1 - Fabbricato in corso di costruzione e terreno adiacente.**

Considerato lo stato di finitura dell'immobile costituito dalla sola struttura in cemento armato, dai muri di recinzione, dalle opere in ferro, livellamento del terreno etc, si è applicato un valore di 200 €/mq:

Superficie complessiva della struttura 520 mq X 200,00 €/mq = 104.000,00 euro (valore commerciale).

Valore di pronto realizzo = 83.200,00 euro

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>	<u>708</u>						<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	€/mq	Superficie mq	VALORE	
21	209			Seminativo	2,50	4139	commerciale	di pronto realizzo
							10.347,50	8.277,90

**LOTTO 2 - Fabbricato adibito a Ristorante pizzeria e terreno adiacente.**

Considerato lo stato di finitura dell'immobile, l'ubicazione, l'esposizione opportunamente si sono applicati valori distinti per destinazioni d'uso dell'immobile.

Superficie Ristorante Pizzeria superficie 227,00 mq X 750,00 €/mq = 170.250,00 euro

porticato-veranda in legno superficie 157,50 mq X 470,00 €/mq = 74.025,00 euro

tettoia in ferro ed in legno superficie 210,00 mq X 350,00 €/mq = 73.500,00 euro

Appartamento superficie 97,20 mq X 540,00 €/mq = 52.488,00 euro

terrazzo superficie 133,00 mq

(superficie ragguagliata 40%) 53,20 mq X 540,00 €/mq = 28.728,00 euro

valore commerciale del cespite è di 398.991,00 euro, valore di pronto realizzo 319.192,80

euro.

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>	<u>708</u>						<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: GAMBATESA (CB)								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	€/mq	Superficie mq	VALORE	
21	206			seminativo	2,50	9.000	commerciale	di pronto realizzo
							22.500,00	18.000,00



**LOTTO 3 - Terreni siti nel comune di Gambatesa (CB) e di seguito indicati al Catasto****Terreni del Comune di Gambatesa:**

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: <b>GAMBATESA (CB)</b>								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	€/mq	Superficie mq	VALORE	
21	102			Pascolo arb.		1580		
21	160			Seminativo		320		
21	163		AA	Seminativo	2,50	629	18.450,00	14.760,00
			AB	Pascolo		2024		
			AC	Pascolo arb.		<u>2827</u>		
						<b>7.380,00</b>		

**LOTTO 4 - Terreni siti nel comune di Gambatesa (CB) e di seguito indicati al Catasto****Terreni del Comune di Gambatesa:**

TERRENI - GAMBATESA (CB)								
n.	Proprietari						Diritti e oneri reali	
<u>1</u>							<u>Proprietà per 1/1</u>	
Catasto Terreni del Comune di: <b>GAMBATESA (CB)</b>								
Foglio	mappale	sub	porz	qualità	€/mq	Superficie mq	VALORE	
21	81			Fabb. rurale		rudere	-	-
21	86			Seminativo		3290		
21	98			Seminativo	2,50	<u>1250</u>	11.350,00	9.080,00
						<b>4.540,00</b>		

**Quesito n.9:**

Dall'analisi dei documenti reperiti e dallo studio effettuato non risulterebbe l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 10:**

Dall'analisi dei documenti reperiti e dallo studio effettuato non risulterebbe l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 11:**

NON esistono quote di proprietà, sui beni staggiti, appartenenti a persone diverse dal fallito.



Parte 2)

\*\*\*\*\*

Beni mobili di proprietà della società \_\_\_\_\_ s.n.c.

\*\*\*\*\*

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

La valutazione dei beni mobili è stata condotta sulla base dei prezzi correnti di beni simili. Il criterio è quello del valore di mercato ovvero il valore di presunto realizzo in una compravendita dell'usato. Le condizioni di tali beni, come riscontrato nel corso del sopralluogo, non sono univoche. I valori indicati tengono conto oltre che dello stato e dell'età, anche della loro obsolescenza. Per quanto riguarda la vita media dei beni è possibile svolgere le seguenti considerazioni generali:

- i mobili di arredo presentano una vita media abbastanza lunga stimabile dai 10 ai 15 anni;
  - i macchinari e gli impianti generici e specifici hanno una vita media inferiore dipendente dall'uso e dalla loro manutenzione; per tale motivo la vita media di questi oscilla in genere dai 5 ai 8 anni.
- Inoltre, la valutazione delle attrezzature elettriche, dei macchinari e degli impianti è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione ma non è stato verificato di ognuno il corretto funzionamento. Non è possibile fornire garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative sulla sicurezza delle macchine che quindi devono essere verificate in futuro.
- Per quanto riguarda la funzionalità e l'efficienza delle attrezzature si ritiene che esse siano funzionanti essendo con regolarità utilizzate.

Alcuni beni mobili sono stati considerati di pertinenza dell'immobile in cui sono collocati in quanto trattasi di impianti e/o di arredi fissi in dotazione o a servizio dei beni immobili, come impianti tecnologici o installazioni di tipo fisso, funzionali all'attività svolta dalla società. Effettuare una valutazione distinta di tali beni, rispetto al valore del fabbricato, prevede il costo della rimozione, per una successiva ricollocazione in altro sito, e comporterebbe una notevole riduzione del valore degli stessi, e il prezzo di vendita potrebbe essere ridotto di una percentuale variabile tra il 35% e il 40% del valore stimato.

Sebbene la loro funzionalità non sia strettamente legata al fabbricato in cui sono installati, è probabile che essi non vengano rimossi ma rimangano come dotazione fissa, come miglioria apportata al bene.

La descrizione dei beni mobili è riassunta nella tabella allegata e fa riferimento ai beni materiali che risultano nei verbali d'inventario redatto dal Curatore dott.ssa Loredana Faccenda. Si riportano di



seguito l'elenco ed i valori di stima attribuiti ai beni visionati durante il sopralluogo tali valori derivano dall'applicazione dei criteri sopra esposti per le varie categorie di beni considerati.

\*\*\*\*\*

Dopo aver espletato il mandato conferitomi, con scrupolo ed obiettività, assegno la presente consulenza nelle mani dell'Ecc.mo Sig. Giudice Delegato.

Si allegano:

- Allegato 1 - visure catastali; stralcio di mappa catastale; planimetria catastale;
- Allegato 2 - documentazione fotografica;
- Allegato 3 - contratto di comodato;
- Allegato 4 - Ispezione Ipotecaria.

Campobasso, li 07/11/2017



II PERITO ESTIMATORE

