ORIGINALE

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Fallimentare

INGEGNERE PAOLO NORMANNO – VIA FELICE DE STEFANO 36 – 83029 SOLOFRA (AV) – TEL. 328/6135312

OGGETTO

PROCEDURA FALLIMENTARE N° 165/2000 R.F.

[redacted]

GIUDICE DELEGATO: dott. Pasquale Russolillo

CURATORE FALLIMENTARE: avv. Daria Dattolo

ELABORATO

INTEGRAZIONE/CHIARIMENTI provvedimento dell'Ill.mo Signor G.D.

DATA

novembre 2023

IL TECNICO

dott. ing. Paolo Normanno

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO
DOTT. ING. PAOLO NORMANNO
ISCRITTO AL N. 2190
SETT. CIVILE-AMBIENTALE INDUSTRIALE-INFORMAZIONE
- SEZIONE A -

INDICE

1. PREMESSA_____pag. 1

2. RISPOSTE AI CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI_____pag. 3

ALLEGATI :

Ordinanza dell' Ill.mo Signor G.D._____pagg. segg.

Dott. Ing. Paolo Normanno

Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONI/CHIARIMENTI provvedimento del Signor G.D.

Fallimento Capobianco Pellegrino

iscritto al **n° 165/2000 R.F.**

GIUDICE DELEGATO dott. Pasquale Russolillo

CURATORE avv. Daria Dattolo

TECNICO ESTIMATORE ing. Paolo Normanno

1. Premessa

Con decreto del Signor Giudice Delegato del 17.05.2023, notificato a mezzo pec dal Curatore avv. Daria Dattolo in data 23/05/2023, relativo al fallimento pendente presso il Tribunale di Avellino ed allibrato al n° 165/2000 del R.F., l'Ill.mo Signor Giudice Delegato dr. Pasquale Russolillo chiedeva al nominato tecnico estimatore incaricato, dott. ing. Paolo Normanno, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino col n° 2190 e a quello dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Avellino al n° 1424, di fornire i necessari chiarimenti ed integrazioni alla perizia di stima trasmessa a mezzo pec al Curatore in data 17.04.2023, sia in ordine alle integrazioni richieste dal Curatore con informativa trasmessa in data 18.04.2023 e che lo scrivente estimatore di seguito riporta:

- "*dall' esame dell' elaborato si evidenziano alcune incongruenze, e più precisamente*
  - *nella tabella a pag. 6 della relazione riepilogativa dei beni ispezionati, non si rinviene la particella n. 1234, che deriverebbe dal frazionamento della originaria part.lla 872, ad oggi soppressa, come afferma il tecnico a pag. 3 dell' elaborato: dall' estratto di mappa, allegato alla relazione, si evince che tale particella n. 1234 corrisponde al terreno su*

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

cui insite il fabbricato censito con la particella n. 1225 (identificato al NCEU con la part.lla 1225 sub 2 e sub 3) e ne costituisce area circostante;

- *la valutazione dei beni (par. 9 della relazione) è stata effettuata senza riportare le particelle catastali che li identificano, ma utilizzando la sola descrizione e/o estensione degli stessi e tanto può determinare confusione nella fase di vendita soprattutto per quanto concerne gli appezzamenti di terreno elencati a pag. 12; inoltre, non è chiaro se la particella di terreno n. 1234 sia stata o meno stimata;*
- *la valutazione dei beni è stata compiuta raggruppando i cespiti in base alla loro natura (fabbricati o terreni), anziché prevedere, quando possibile e più opportunamente, l' accorpamento dei fabbricati con la relativa aerea di terreno circostante;*
- *non è stata proposta la divisione dei beni in lotti, ai fini della vendita;*
- *non è stata precisata la esatta titolarità dei beni in base ai titoli di provenienza, ed in particolare non si rinviene il titolo (da reperire tramite ispezione ipotecaria a supporto della affermazione riportata a pag. 5 dell' elaborato) per cui la part.lla 1224 risulta catastalmente intestata alla RACOL società semplice e non al fallito."*

e in aggiunta a quanto già rilevato dal Curatore di rispondere ai seguenti punti:

a) *"se gli abusi rilevati siano sanabili ed ogni caso quali siano i prevedibili costi della sanatoria a carico dell'aggiudicatario, somme da dedursi ai fini della corretta determinazione del valore dell'immobile;*
b) *quale sia l'atto di provenienza anteventennale, atteso che il testamento pubblico indicato non è sufficiente a garantire la necessaria conti-*

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

nuità delle trascrizioni in favore del fallito per la durata di almeno un ventennio".

2. Risposte ai chiarimenti e integrazioni

Premesso quanto innanzi lo scrivente tecnico estimatore, di seguito risponderà puntualmente ai diversi punti, cosi come sopra elencati e cioè i cinque (5) punti richiesti dal Curatore e i punti a) e b) richiesti dall' Ill.mo Signor G.D.;

- Relativamente al primo punto dei chiarimenti richiesti dal Curatore, per mero errore, la p.lla 1234 riportata a pag. 3 del paragrafo 3 della relazione estimativa a suo tempo trasmessa, non è stata più riportata nei successivi paragrafi, quindi la particella 1234 va inserita in quanto deriva dal frazionamento dell' originaria p.lla n° 872, cosi come già riportato a pag. 3 della relazione.
- Per quanto concerne il secondo punto, chiarimenti al "paragrafo 9 valutazione dei beni" della relazione a suo tempo trasmessa, si chiede di riportare il numero di p.lla catastale che identifica il singolo bene facente parte del compendio immobiliare ed aggiungere la p.lla 1234 con relativa valutazione.

  Per la risposta si rinvia a quanto riportato nel corpo del chiarimento al punto a) nella seguente pag. 9.
- Per quanto concerne i punti terzo e quarto, accorpamento del fabbricato con il relativo terreno e divisione in lotti - esaminate le consistenze, la natura, la topografia dei luoghi e l'economia del compendio - si ritiene questi, da un punto di vista tecnico, non divisibile e pertanto si procederà alla individuazione di un unico lotto.

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

- Per quanto riferibile al punto quinto in ordine alla titolarità del bene p.lla 1224 che catastalmente risulta intestata alla "RACOL società semplice" e non al fallito, va ulteriormente precisato che dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia del Territorio è stata rinvenuta solo la trascrizione del 06.10.2016, Reg. Part. 13103, Reg. Gen. 15826 Pubblico Ufficiale Branno Tommaso Rep. N° 17539/7858 del 39.09.2016, ATTO TRA VIVI – [redacted]sto atto la società è stata tra-[redacted] mentre nonostante gli ulteriori sforzi ed approfondimenti presso l' Agenzia dell' Entrate, ultimo accesso in ordine di tempo effettuato nei primi giorni del corrente mese di novembre, non è stata rinvenuta nessuna trascrizione in favore della RACOL s.r.l. e nessun titolo di provenienza che attesti [redacted] della [redacted]

- Per quanto concerne il punto a) sanabilità degli abusi e prevedibili costi, dei chiarimenti chiesti dal Signor G.D., il Tecnico Estimatore già nella relazione a suo tempo depositata, ha sommariamente quantificato i possibili costi da sostenere per sanare gli abusi, nonchè i possibili costi per quelle parti non sanabili e passibili di demolizione. Tali costi sono stati quantificati operando una decurtazione percentuale sul valore dei beni colpiti dal fallimento, tenendo conto anche delle opportune scelte tecniche ed operative da compiere per effettuare una idonea demolizione senza compromettere l' intera struttura. Comunque per completezza di risposta lo scrivente argomenterà in merito a quanto richiesto con appropriate precisazioni, e cosi quantificare opportunamente i prevedi-

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

bili costi.

Il compendio immobiliare è costituito da terreni con entrostanti due distinti manufatti, di cui uno completamente rifinito ed adibito a residenza e l'altro allo stato rustico (pilastri e solaio). L' area in cui è ricompreso il compendio immobiliare come da certificato di destinazione urbanistica ricade in "Zone E agricole" del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), con limitazioni dovute a fasce di rispetto stradale e vincolo idrogeologico. Dalla disamina delle norme tecniche, allegate al certificato di destinazione urbanistica, relative alla zona in cui ricade il compendio immobiliare e cioè:

Capo VII Zone E agricole art. 20, commi 17 e 18 risulta possibile sanare alcune delle difformità riscontrate sul fabbricato adibito a residenza alla stregua di quanto sottoriportato:

17 Per edifici rurali che ricadono su terreni già asserviti a capacità insediativa satura sono consentiti, una tantum, in caso di necessità, interventi di ampliamento nella misura del 15% del volume preesistente e fino ad un massimo di 25 mq di SLP, esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 1.8 della L.R. 14/82.
Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 1.7 del titolo II della L. R. 14/82 sono consentiti, una tantum, per esigenze igienico - funzionali, interventi di ampliamento (sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare) nella misura massima del 10% del volume preesistente e fino ad un massimo di 25 mq di SLP esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 1.8 della L.R. 14/82 e purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo.

18 Eventuali tettoie, legnaie e altre superfici impermeabilizzanti non possono superare il 20% della superficie residenziale coperta preesistente, con un massimo di 35 mq.; tali manufatti debbono essere realizzati prevalentemente in adiacenza all'edificio preesistente e comunque all'interno dell'area di pertinenza dello stesso.
Eventuali porticati, fermo restanti i parametri di superficie precedenti, debbono essere realizzati solo in adiacenza all'edificio residenziale preesistente.
Tutti i manufatti debbono essere realizzati con tecnologie e materiali rispettosi delle tradizioni locali.

Esaminando attentamente, l'unico documento concessorio rinvenuto

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

presso l' archivio dell' Ufficio tecnico comunale, ossia la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5678 rilasciata dal comune di Avellino in data 29.07.1999 e dai grafici ad essa allegati, relativamente all' immobile adibito a residenza si rileva:

Volume (V) = 683,75 mc e Superficie Residenziale (SR) 123,44 mq, per tanto si ha:

- ✓ comma 17 (ampliamento): (V) 683,75 mc x 15% = 102,75 mc, questo valore percentuale del volume diviso l' altezza d' interpiano pari a 3,00 m (RUEC art. 2.8 - Volume virtuale), restituisce la superficie (SLP) per cui 102,75 mc / 3,00 m = 34,19 mq > 25,00 mq, pertanto l' ampliamento di superficie massimo consentito è pari a **25,00 mq** (S1)**.**

  Il valore di 25,00 mq non è sufficiente a poter sanare le maggiori superfici riscontrate e quindi anche la scelta operativa e tecnica nel definire le superfici da sanare non è semplice. Però opportuno è sicuramente sanare la maggiore altezza interna, pari a 20 cm, riscontrata al piano terra, già descritta nel paragrafo 3 della relazione a suo tempo depositata, per cui si ha: 123,44 mq x 0,20 m = 24,68 mc e dividendo questo valore per 3,00 m si ottiene la superficie e quindi 24,68 mc / 3,00 m = 8,23 mq. Alla superficie su calcolata è possibile aggiungere altre superfici per un totale di 16,77 mq, cosi da raggiungere la massima superficie sanabile di 25,00 mq. Queste superfici vanno ricavate al piano terra o al piano primo lungo il lato nord.
- ✓ comma 18 (tettoie, legnaie e altre superfici impermeabili) – (SR) 123,44 mq x 20% = 24,69 mq < 35,00 mq, per cui la superficie max da sanare è pari a **24,69 mq** (S2).

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

Relativamente a questo comma, le possibili superfici da sanare, sono tutte quelle ubicate al piano terra lungo il lato nord ed ovest, ed anche in questo caso, dato che le superfici non conformi sono maggiori, bisogna effettuare opportune scelte tecniche e di destinazione.

Per stimare i costi occorrenti per sanare quanto sopra descritto, lo scrivente si riporta a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n° 145 del 11.08.2020 relativamente agli Oneri di Urbanizzazione e ai Costi di Costruzione:

- Oneri di Urbanizzazione 14,13 €/mc
  Oneri = [(V x 14.13 €) x 2] = [((S1 + S2) x 3,00) x 214,13] x 2 = [((25,00 + 24,69) x 3,00) x 14,13] = [(49,69 x 3,00) x 14,13] x 2 = [149,07 x 14,13] x 2 = 2.106,35 x 2 = **4.212,72 €**
- Costi di Costruzione 250,11 €/mq
  Costo = [Sup. Conv. è (SU + 60% SNR) x 250,11 x 1,5 x 0,0875] x 2 = [49,69 x 250,11 x 1,5 x 0,0875] x 2 = 1.631,17 x 2 = **3.262,34 €**

Totale costi = (4.212,72 € + 3.262,34 €) = **7.475,06 €** (diconsi euro settemilaquattrocentosettantacinque/06).

Inoltre bisogna tenere in conto sia i costi da sostenere per la demolizione delle opere non suscettibili di sanatoria e sia le spese tecniche per la redazione delle opportune pratiche edilizie. Naturalmente nei costi per la demolizione va da se che sono computate anche le spese di trasporto, di discarica e di analisi dei materiali di risulta. Tali costi lo scrivente li ha definiti effettuando una puntuale analisi, rispetto ad una sua opportuna e coerente scelta tecnica d' intervento. Di seguito riporta i costi:

Demolizione = **9.000,00 €**

Spese Tecniche **2.000,00 €**.

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

Sommando le voci di spesa per la sanatoria, la demolizione e tecniche si ottiene il seguente costo totale:

7.475,0,06 + 9.000,00 + 2.000,00 = **18.475,00 €** (diconsi euro **diciottomilaquattrocentosettantacinque/00**).

In definitiva dalla puntuale analisi svolta, frutto dell' incessante lavoro di richiesta di documentazione e di confronto con l' Ufficio tecnico del comune di Avellino, il valore dell' immobile adibito a residenza va rivisto tenendo conto dei costi cosi puntualmente definiti, pertanto il valore dell' immobile completamente rifinito ed adibito ad abitazione è pari a **271.121,00 €** (diconsi euro duecentosettantunomilacentoventuno/00) cosi ottenuti 289.596,00 € - 18.475,00 € = 271.121,00 €.

Invece per l' immobile allo stato rustico, come già si è avuto modo di argomentare, allo stato risulta privo di qualsiasi titolo abilitativo e non suscettibile di possibile sanatoria. Nella valutazione effettuata pari a 25.000,00 €, lo scrivente ha ritenuto opportuno tale valore, tenendo in considerazione che - una volta effettuata la demolizione della sola struttura fuori terra del manufatto - la restante superficie a raso è utilizzabile come area di parcheggio pertinenziale a servizio del fondo e dell'abitazione.

In fine si riporta la valutazione complessivamente rimodulata ad effetto delle precisazioni come sopra argomentate.

VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto riguarda i terreni, la valutazione viene fatta sulla scorta dei valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Campania, sul B.U.R.C. n° 1 del 01/02/2019, trattandosi di terreni a vocazione non edificatoria. Pertanto la valutazione è la seguente:

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

a) appezzamento di terreno, p.lla 866 di Ha 00.03.20 (pari a 320,00 mq), di natura bosco ceduo €/mq 0,702; valore : 320,00 mq x 0,702 €/mq = 224,64 €;
b) appezzamento di terreno, p.lla 868 di Ha 00.07.48 (pari a 748,00 mq), di natura bosco ceduo €/mq 0,702; valore : 748,00 mq x 0,702 €/mq = 525,10 €;
c) appezzamento di terreno, p.lla 870 di Ha 00.35.28 (pari a 3528,00 mq), di natura noccioleto €/mq 4,382; valore : 3528,00 mq x 4,382 €/mq = 15.459,70 €;
d) appezzamento di terreno, p.lla 1238 di Ha 00.02.59 (pari a 259,00 mq), di natura seminativo arborato €/mq 1,671; valore : 259,00 mq x 1,671 €/mq = 432,79 €;
e) appezzamento di terreno, p.lla 1234 di Ha 00.19.74 (pari a 1.974,00 mq), di natura seminativo arborato €/mq 1,671; valore : 1.974,00 mq x 1,671 €/mq = 3.298,55 €;

per un totale di **19.940,00 €** (diconsi euro **diciannovemilanovecentoquaranta/00**) in cifra tonda.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale, p.lla 1225 sub 2 e 3, si premette che, in prima analisi e di non trascurabile importanza, i valori di mercato individuati sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero inseriti nel contesto temporale – economico del mercato. Per la stima dell'immobile si adotta il metodo sintetico comparativo con espresso riferimento al valore di mercato degli immobili: il su menzionato criterio di stima consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire all' immobile e accessori e pertinenze, nell'ipotesi di libero mercato e libera concorrenza; ovvero, qualora detti beni risultas-

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

sero oggi liberi e alienabili, la stima del valore di mercato di riferimento verrebbe determinata sulla base di compravendite recenti di beni immobili analoghi per consistenza e destinazione e ancora per comparazione tra i beni immobili, oggetto della stima e beni immobili di prezzo noto ed attuale; il tutto previa indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed imprenditori locali, nonché desunti dalle valutazioni dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Si precisa che si opta per una stima a metro quadro di superficie ragguagliata trattandosi di immobile residenziale con pertinenze.

Ciò premesso da una indagine di mercato fatta nella zona, la valutazione di immobili simili per consistenza, per ubicazione, per rifiniture e per eventuali pertinenze, risulta in linea con le valutazioni OMI della zona D4, con un valore medio di 1.200,00 €/mq. Ne consegue che il più probabile valore di mercato dell' immobile è di **271.121,00 €** (diconsi euro **duecentosettantunomilacentoventuno/00**) cosi calcolati:

- Piano terra considerato che il titolo abilitativo in sanatoria definisce vani adibiti a pertinenze lo scrivente ritiene ragionevole applicare un coefficiente pari a 0,60 per quelli attualmente utilizzati ad abitazione e cioè:

- ✓ Ingresso soggiorno 20,60 mq x 0,60 x 1.200 €/mq = 20.640,00 €
- ✓ Letto 18,90 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 13.608,00 €
- ✓ Cucina 26,85 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 19.332,00 €
- ✓ Cantina 22,05 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 15.876,00 €
- ✓ Bagno 5,20 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 3.744,00 €
- ✓ Disimpegno 5,60 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 4.032,00 €
- ✓ Ripostiglio 7,80 mq x 0,60 x 1.200,00 €/mq = 5.616,00 €

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

Applica un coefficiente pari a 0,50 per il deposito;

- ✓ Deposito 12,45 mq x 0,50 x 1.200,00 €/mq = 7.470,00 €

Applica un coefficiente pari a 0,40 per il portico;

- ✓ Portico 29,80 mq x 0,40 x 1.200,00 €/mq = 14.304,00 €

Applica un coefficiente pari a 0,30 per la legnaia;

- ✓ Legnaia 13,25 mq x 0,30 x 1.200,00 €/mq = 4.770,00 €

- ❖ Piano primo lo scrivente applica un coefficiente pari ad 1,00 per i seguenti ambienti:

- ✓ Letto 17,40 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 20.880,00 €
- ✓ Letto 21,60 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 25.920,00 €
- ✓ Disimpegno 14,10 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 16.920,00 €
- ✓ Salone 23,15 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 27.780,00 €
- ✓ Bagno 6,90 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 8.280,00 €
- ✓ Lavanderia 5,25 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 6.300,00 €
- ✓ Cucina pranzo 29,75 mq x 1,00 x 1.200,00 €/mq = 35.700,00 €

Applica un coefficiente pari a 0,40 per la veranda e la tettoia;

- ✓ Veranda 24,65 mq x 0,40 x 1.200,00 €/mq = 11.832,00 €
- ✓ Tettoia 47,15 mq x 0,40 x 1.200,00 €/mq = 22.632,00 €

Applica un coefficiente pari a 0,30 per i balconi;

- ✓ Balcone 3,40 mq x 0,30 x 1.200,00 €/mq = 1.224,00 €
- ✓ Balcone 3,40 mq x 0,30 x 1.200,00 €/mq = 1.224,00 €
- ✓ Balcone 4,20 mq x 0,30 x 1.200,00 €/mq = 1.512,00 €

per un totale di 289.596,00 €

A questo valore totale ottenuto, bisogna sottrarre i possibili costi per la sanatoria, come sopra calcolati, per tanto si ha:

289.596,00 € - 18.471,00 € = <u>271.121,00 €</u>

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

Per quanto riguarda il manufatto che si presenta allo stato rustico, p.lle 1224 e 1239, lo scrivente ritiene che il metodo più attendibile ai fini di una giusta e normale valutazione è quello in base al costo, però tenendo conto che allo stato il manufatto – come anticipato - risulta privo di titolo abilitativo e senza possibilità di sanatoria, ritiene ragionevole confermare il valore di 25.000,00 € in ragione del potenziale utilizzo come area di parcheggio pertinenziale.

In conclusione il più probabile e attendibile valore di mercato della consistenza immobiliare è di complessivi **€ 316.061,00** (diconsi euro trecentoisedicimilasessantuno/00) cosi ottenuti:

1.	per il fabbricato rurale (p.lla 1225 sub 2 e 3)	271.121,00 €
2.	per i terreni(a+b+c+d+e) (p.lle 866, 868,870, 1238 e 1234)	19.940,00 €
3.	per il manufatto allo stato rustico (p.lle 1224 e 1239)	25.000,00 €
TOTALE		**316.061,00 €**

- Per quanto concerne il punto b); il Curatore ha optato per una relazione sostitutiva di certificazione.

Infine, per completezza, lo scrivente precisa che quanto scritto nel corpo del paragrafo 3, della relazione a suo tempo deposita, "*è da intendersi superficie di ingombro del fabbricato e non aree di sedime del fabbricato*"

Tanto riferisce lo scrivente Tecnico Estimatore, in evasione all'incarico ricevuto, e nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni ulteriore delucidazione.

Solofra (Av), novembre 2023 il Tecnico Estimatore

Dott. Ing. Paolo Normanno

Allegato: Ordinanza dell' Ill.mo Signor G.D.

Dott. Ing. Paolo Normanno
Via Felice De Stefano,36 – 83029 Solofra (Av)
Cell: 328/6135312 – Fax: 0825/583763
Email: ing.paolonormanno@libero.it

ALLEGATI

ALLEGATO	**PROVVEDIMENTO DELL' ILL.MO SIGNOR G.D.**

PROC. N. 1625/2000 R.F. a carico di AUTO JERRY

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

Sezione prima civile

Ufficio procedure concorsuali

DECRETO

Il Giudice delegato, dott. Pasquale Russolillo,

vista l'informativa depositata in data 18/04/2023 dal curatore, avv. DARIA DATTOLO , relativa al deposito della perizia di stima di parte del compendio immobiliare da parte del tecnico incaricato, Ing. Paolo Normanno;

rilevato che la relazione dello stimatore, redatta in forma telematica, deve rispettare le specifiche tecniche per la redazione previste dal Ministero della Giustizia, secondo i modelli eventualmente già disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche ;

considerato che in ogni caso essa deve recare, se relativa ad immobili, tutti i contenuti informativi di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.;

rilevato che il curatore ha ritenuto necessarie integrazioni alla perizia;

considerato che occorre, in aggiunta a quanto già rilevato dal curatore, richiedere al professionista incaricato:

a) se gli abusi rilevati siano sanabili ed ogni caso quali siano i prevedibili costi della sanatoria a carico dell'aggiudicatario, somme da dedursi ai fini della corretta determinazione del valore dell'immobile;

b) quale sia l'atto di provenienza anteventennale, atteso che il testamento pubblico indicato non è sufficiente a garantire la necessaria continuità delle trascrizioni in favore del fallito per la durata di almeno un ventennio;

considerato che occorre acquisire le visure ipocatastali necessarie verificare le formalità da cancellare in caso di vendita, comprese quelle eventualmente trascritte o iscritte a carico dell'avente causa del fallito ove si tratti di immobili oggetto di revocatoria;

ritenuto che il curatore dovrà a tal fine e per le ragioni di cui al punto b) valutare l'opportunità di affidare ad un notaio la redazione di una relazione sostitutiva di certificazione;

considerato, quanto al compenso dello stimatore, che esso, ai sensi dell'art. 161 co. 3 disp. Att. C.p.c., è calcolato "*sulla base del prezzo ricavato dalla vendita*" e che "*prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima*", sempre che vi sia sufficiente disponibilità liquida;

considerato che la predetta norma va applicata anche alla procedura fallimentare sia in caso di vendite eseguite ai sensi dell'art. 107 co. 1 l.f. che in caso di vendite eseguite ai sensi del codice di procedura civile (Corte Cost. 17 aprile 2019, n. 90);

ritenuto, pertanto, che al termine delle operazioni peritali lo stimatore ha diritto a percepire l'intero compenso solo in relazione ad operazioni diverse dalla stima di beni mobili ed immobili;

P.Q.M.

Manda al curatore di richiedere all'ing. Normanno le integrazioni necessarie con termine di giorni trenta per la risposta;

Autorizza la nomina dell'arch. Maurizio Giovanniello per la stima degli ulteriori immobili siti in Santa Maria del Cedro (CS);

Dispone per il resto come in parte motiva invitando il curatore a verificare, prima della presentazione dell'**istanza di vendita,** l'esistenza della seguente documentazione:

per i beni immobili

1) relazione di stima del c.t.u.,

2) estratto storico del catasto relativo alle singole particelle immobiliari,

3) certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **nei venti anni anteriori alla dichiarazione di fallimento, fino ad arrivare al primo atto traslativo anteventennale**, ovvero **relazione notarile** sostitutiva;

4) attestazione del curatore di avvenuto accertamento della continuità delle trascrizioni per almeno un ventennio,

5) certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni,

6) avviso ai creditori ammessi al passivo aventi un diritto di prelazione sugli immobili (adempimento che potrà anche compiersi all'atto dell'emissione dell'ordinanza di vendita),

7) attestazione del curatore che i beni non risultano staggiti nell'ambito di procedure esecutive individuali,

8) bozza ordinanza di vendita secondo la modalità prescelta (vendita analogica ove la telematica sia pregiudizievole per gli interessi della massa; vendita telematica sincrona; vendita telematica mista; vendita telematica asincrona).

Si comunichi.

Avellino, 17 maggio 2023

il Giudice delegato

Dott. Pasquale Russolillo