

## **TRIBUNALE DI VARESE**

FALLIMENTO RISTORANTE DEL LAGO S.A.S.  
di Cerrato Antonino & C.

n. 4661/2019 Reg. Fall.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA VALENTINA LEGGIO  
CURATORE FALLIMENTARE DOTT. LORENZO LUISETTI

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, a seguito del conferito incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà del fallito, nonché di eseguire le trascrizioni a Varese e Salerno della sentenza di fallimento, presento la perizia che segue.

I beni immobili di proprietà Cerrato Antonino sono posti nei comuni di Gavirate e Sarno, con la conseguente formazione di due lotti.

Già è stata presentata la perizia per gli immobili in Gavirate, Primo Lotto.

### **SECONDA PERIZIA – LOTTO DUE**

Redatta senza accessi in loco sia per la visione degli immobili che in tutti gli uffici pubblici locali, ma col solo riferimento a visure svolte mediante collegamento telematico.

#### **1) Descrizione**

Nel comune di Sarno (provincia di Salerno) i seguenti beni immobili.

- 1) In fabbricato in via Serrazetta n. 31, appartamento composto da un vano a piano terra e un vano, disimpegno e ripostiglio a primo piano, raggiungibile con scala comune, con forno e wc comuni nel vano scala;
- 2) In fabbricato in via Serrazetta n. 31, un appartamento composto a piano terra da due vani, corridoio, disimpegno, accessorio e altro vano nel fronte in corpo staccato ed al primo piano da disimpegno, accessorio e un vano;
- 3) In via Serrazetta n. 31 un accessorio a piano terra;
- 4) In via Serrazetta n. 31, adiacente accessorio a piano terra per la quota di 334/1000.

#### **2) Ubicazione**

Immobili posti in un unico contesto di vecchi fabbricati.

#### **3) Il contesto nel quale l'immobile è inserito**

In contesto di fabbricati di vecchia costruzione di tipologia popolare.

4) I servizi da cui è servito

Strada per l'accesso

5) Identificazione catastale

Catasto Fabbricati – Comune di Sarno

Immobile 1

Intestato

Cerrato Antonino nato Sarno il 15 giugno 1973

Dati identificativi e di classamento

Foglio 28 mappale 1198 sub. 1 via Serrazetta n. 31 piano T-1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale Totale 87 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup> Rendita € 169,91

(Denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 21 dicembre 2000)

Immobile 2

Intestato

Cerrato Antonino nato Sarno il 15 giugno 1973

Dati identificativi e di classamento

Foglio 28 mappale 3334 via Serrazetta n. 31 piano T-1 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 5,0 vani Superficie Catastale Totale 111 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 111 m<sup>2</sup> Rendita € 242,73

(Denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno in data 4 gennaio 2001)

Immobile 3

Intestato

Cerrato Antonino nato Sarno il 15 giugno 1973

Dati identificativi e di classamento

Foglio 28 mappale 4245 via Serrazetta n. 31 piano T Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 18 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale 24 m<sup>2</sup> Rendita € 13,94

(Denuncia del 6 dicembre 2019 protocollo SA0220203 Costituzione n. 3984.1/2019)

Immobile 4

### Intestati

Cerrato Antonino nato Sarno il 15 giugno 1973 proprietà 334/1000

Cerrato Rosa nata a Nocera Inferiore 11 ottobre 1967 proprietà 333/1000

Tortora Alfonso nato a Sarno il giorno 1 dicembre 1962 proprietà 333/1000

### Dati identificativi e di classamento

Foglio 28 mappale 4246 via Serrazetta n. 31 piano T Categoria C/2 Classe 1

Consistenza 17 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale 22 m<sup>2</sup> Rendita € 13,17

(Denuncia del 6 dicembre 2019 protocollo SA0220204 Costituzione n. 3985.1/2019)

### 6) Confini

Immobilabile 1 – mappale 1198 sub. 1

Vano scala comune, proprietà Sirica Antonio, proprietà De Vivo Cicerato, cortile comune;

Immobilabile 2 – mappale 3334

Mappale 865, 322, 1201, 4245, 4246 cortile e fabbricato mappale 1188

Immobilabile 3 – mappale 4245

Mappale 4246, mappale 3334, mappale 1201, mappale 3782

Immobilabile 4 – mappale 4246

Cortile comune mappale 1188, mappale 3334, mappale 4245, cortile comune mappale 1198.

### 7) Provenienza e precedenti acquisti

Immobilabile 1 – mappale 1198 sub. 1

Acquisto da Esposito Annamaria con atto in data 10 settembre 2001 repertorio n. 6219 della dott. Eleonora Napolitano, trascritto a Salerno il 25 settembre 2001 ai numeri 25778/20269.

Immobilabile 2 – mappale 3334

Donazione accettata da De Vivo Cerrato Teresa con atto in data 22 settembre 2010 repertorio n. 20349/9775 del dott. Paolo Califano trascritto a Salerno il 12 ottobre 2010 ai numeri 40827/28660 e successivo atto di divisione in data 22 settembre 2010 repertorio n. 20350/9776 del dott. Paolo Califano trascritto a Salerno il 12 ottobre 2010 ai numeri 40828/28661

Immobilabile 3- mappale 4245

Ex mappale 1691 acquistato da Esposito Annamaria con atto in data 10 settembre 2001 repertorio n. 6219 della dott. Eleonora Napolitano, trascritto a Salerno il 25 settembre 2001 ai numeri 25778/20269.

Immobilabile 4 – mappale 4246 – Da Ente Urbano mappale 1198 in comproprietà tra i soggetti proprietari del fabbricato mappale 1198 ed in particolare Cerrato Antonino per acquisto da Esposito Annamaria con atto in data 10 settembre 2001 repertorio n. 6219 della dott. Eleonora Napolitano, trascritto a Salerno il 25 settembre 2001 ai numeri 25778/20269.

Non è stata svolta alcuna ricerca presso gli uffici locali per la verifica della storia ventennale delle proprietà.

8) Evidenze in atti notarili come da note di trascrizione

Nell'atto di acquisto in data 10 settembre 2001 del mappale 1198 sub. 1 è precisato che la vendita, convenuta a corpo, si riferisce allo stato di fatto attuale dei beni trasferiti ed è comprensiva di ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva o passiva comunque inerente gli stessi, nonché delle proporzionali quote di comproprietà su tutte le parti comuni dei fabbricati nei quali sono comprese le unità alienate, quali risultano citate nell'articolo 1117 del codice civile e su tutte le aree scoperte, i vani, gli spazi, i servizi e gli impianti da considerarsi comuni, per legge o per destinazione e in particolare, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sul cortile condominiale e sulla scala di accesso ai vani al primo piano, più volte innanzi citati, sul loggiato che segue la scala, sul porticato antistante la stessa, sul locale wc sottoposto ad uno dei pilastri di detto porticato, sul forno ubicato sotto il primo pianerottolo della scala ed infine sul pozzo e sul lavatoio, ad esso attigui, ubicati in fronte alla stessa.

Nell'atto di donazione in data 29 settembre 2010, al riguardo del fabbricato mappale 3334 è precisato che i dati catastali della stessa unità e la planimetria, relativa alla consistenza immobiliare oggetto del presente atto, sono pienamente conformi allo stato di fatto della consistenza medesima sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

9) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù, usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Nulla al riguardo risulta trascritto.

10) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria a nome Cerrato Antonino con aggiornamento dei repertori alla data del 17 agosto 2021 è risultata la seguente formalità pregiudizievole.

1) Trascrizione n. 46600/36914 in data 15 novembre 2021 della Sentenza dichiarativa di fallimento, a favore della massa dei creditori.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

11) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire

Dall'ispezione ipotecaria non è risultata trascrizione di preliminari.

12) Stato di possesso dell'immobile - Spese condominiali

Nulla è stato possibile verificare al merito.

13) Pratiche edilizie e Posizione urbanistica

Nulla è stato possibile accertare al merito.

Posizione urbanistica non accertabile.

#### 14) Descrizione

Descrizioni come da planimetrie catastali.

Unità immobiliari ubicate in unico contesto, costituito da vecchi fabbricati, con presumibili semplici finiture per lo più tipiche della remota epoca di costruzione.

Unità mappale 1198 sub. 1 si compone di appartamento composto da un vano a piano terra e un vano, disimpegno e ripostiglio a primo piano, raggiungibile con scala comune, con forno e wc comuni nel vano scala;

Unità mappale 3334 di compone di un appartamento composto a piano terra da due vani, corridoio, disimpegno, accessorio e altro vano nel fronte in corpo staccato ed al primo piano da disimpegno, accessorio e un vano;

Unità mappale 4245 è costituito da metà vano deposito nel cortile.

Unità mappale 4246 è costituito dalla residua parte del mappale 4245, porzione che però insiste sul cortile comune, pertanto accatastata a nome di tutti i comproprietari del fabbricato e quindi per 334/1000 a nome di Cerrato Antonino.

#### 15) Superfici

Dati come rilevabili dalle visure e planimetrie catastali.

Dell'unità mappale 198 sub. 1: 87 m<sup>2</sup>. Altezze interne a piano terra metri 4,00 ed a primo piano metri 4,10.

Dell'unità mappale 3334: 111 m<sup>2</sup>. Altezze interne non conosciute

Dell'unità mappale 4245: 24 m<sup>2</sup>. Altezza al colmo metri 3,75 ed all'imposta metri 3,15.

Dell'unità mappale 4246: 22 m<sup>2</sup>. Altezze interne metri 3,75 al colmo e metri 3,15 all'imposta.

#### 16) Valutazione

Si adotta il criterio di stima comparata con riferimento a valori pubblicati da banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e da ricerca per proposte di vendita nel mercato immobiliare locale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in stato conservativo normale in Sarno località presumibile simile a quella in esame riporta valori da € 780,00 a € 1.050,00 a m<sup>2</sup>.

Da ricerche nelle proposte di vendita non è risultata la proposta di vendita per appartamenti per tipologia simile a quella degli immobili in oggetto, se non per alcune proposte con prezzi richiesti di circa € 750,00 e € 850,00 a m<sup>2</sup>, per immobili non conosciuti.

Si rappresentano le seguenti valutazioni, da intendersi di larga massima ed attribuiti senza alcuna visione degli immobili e non possibile accertamento di loro regolarità.

Unità	Superficie m <sup>2</sup>	Valore m <sup>2</sup>	Quota	Valore €
1198/1	87	390,00	1000/1000	33.930,00

3334	111	780,00	1000/1000	86.580,00
4245	24	195,00	1000/1000	4.680,00
4246	22	195,00	334/1000	1.432,00
			Totale €	126.622,00

Detrazione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

Da cui € 126.622 x 0,95 = € 120.290,00.

Immobili per i quali è risultato il complessivo valore di larga massima e per arrotondamento di € 120.000,00.

Allegati

- visura catasto fabbricati
- planimetrie catastali
- estratto di mappa
- sintetico ipotecario a nome Cerrato Antonino con note di trascrizione

Varese, 24 luglio 2023

geom. Giuseppe Ribera

