
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

n. 120/2004



GIUDICE: DOTT.SSA GIUSEPPA D'INVERNO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bifulco Vincenzo

Identificazione Lotto n. 1:



Immobile (fabbricato per civile abitazione) con annesso terreno ubicato in Sessa Aurunca (CE) località Piedimonte/Piombo ed identificato catastalmente al N.C.E.U. foglio n. 219 particella n. 132 sub n. 2, n. 3 e n. 4 e al N.C.T. foglio n. 219 particella n. 132.

Coordinate G.P.S: 41°09'49,34" N - 13°52'10,55" E

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(ing. Vincenzo Bifulco)**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarietà	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2004 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.731,66	18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 07/06/2018, il sottoscritto Ing. Bifulco Vincenzo, con studio in Via Sant'Antonio, 8 - 80034 - Marigliano (NA), email vincenzo.bifulco@libero.it, PEC bifulco.vincenzo@ingpec.eu, Tel. 328 83 10 944, Fax 081 88 54 467, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c..

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione con annesso terreno ubicato a Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/Piombo (Coord. Geografiche: 41°09'49,34" N - 13°52'10,55" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato con annesso terreno di circa 3.175 mq sito in Sessa Aurunca (CE) in località Piedimonte/Piombo. L'immobile si colloca in una zona periferica e poco urbanizzata. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (locali deposito piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) ed è caratterizzato da uno stato manutentivo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria. Esso risulta completo di recinzione e due cancelli con accesso diretto alla viabilità pubblica.

Per una migliore comprensione di seguito si riporta uno stralcio della documentazione fotografica.





Inquadramento satellitare



Esterni - piscina



Esterni



Esterni – facciata esterna



Esterni – facciata esterna



Interni – piano seminterrato (deposito)



Interni – piano rialzato



Interni – piano primo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione con annesso terreno ubicato a Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/piombo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nell'ambito della presente procedura non è stata prodotta la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla _____ :

-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Confini

L'immobile confina:

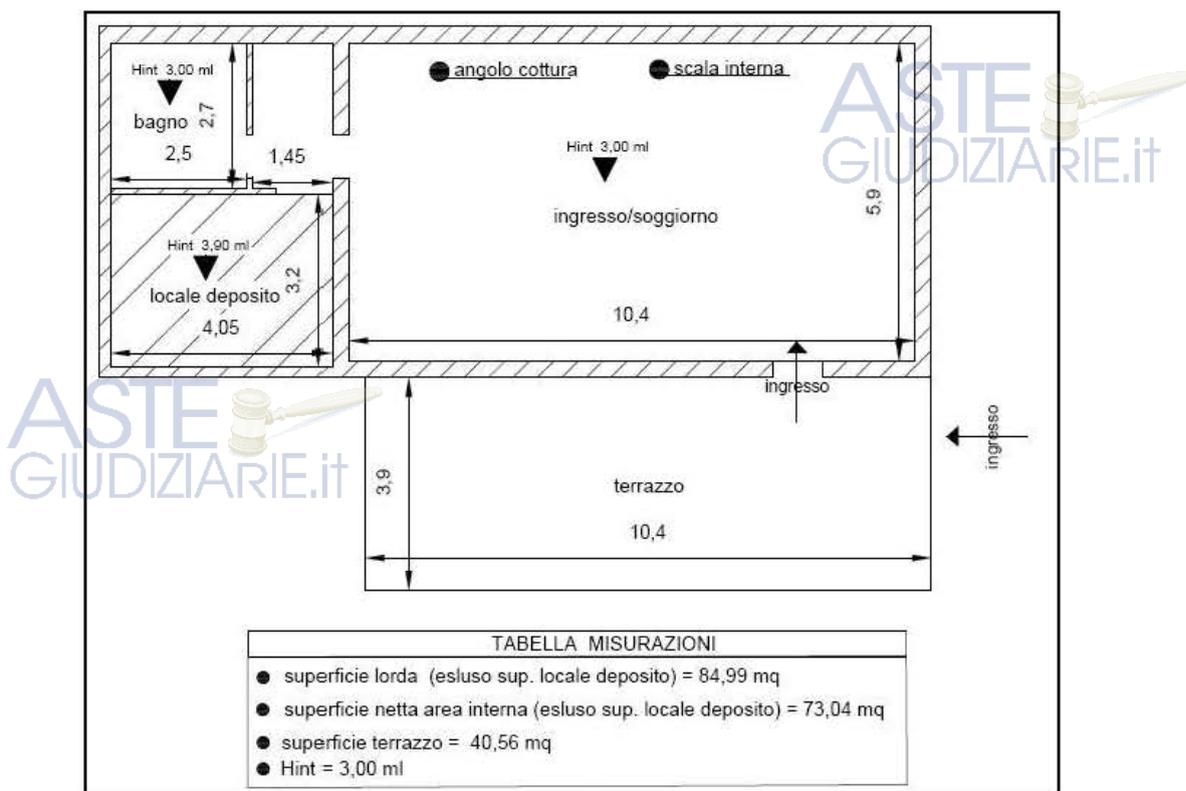
- a ovest, con strada pubblica;
- a nord, con strada pubblica;
- a est, con strada pubblica;
- a sud, con altre proprietà (terreni) identificate catastalmente al N.C.T. foglio n. 219 particella n. 33.

CONSISTENZA

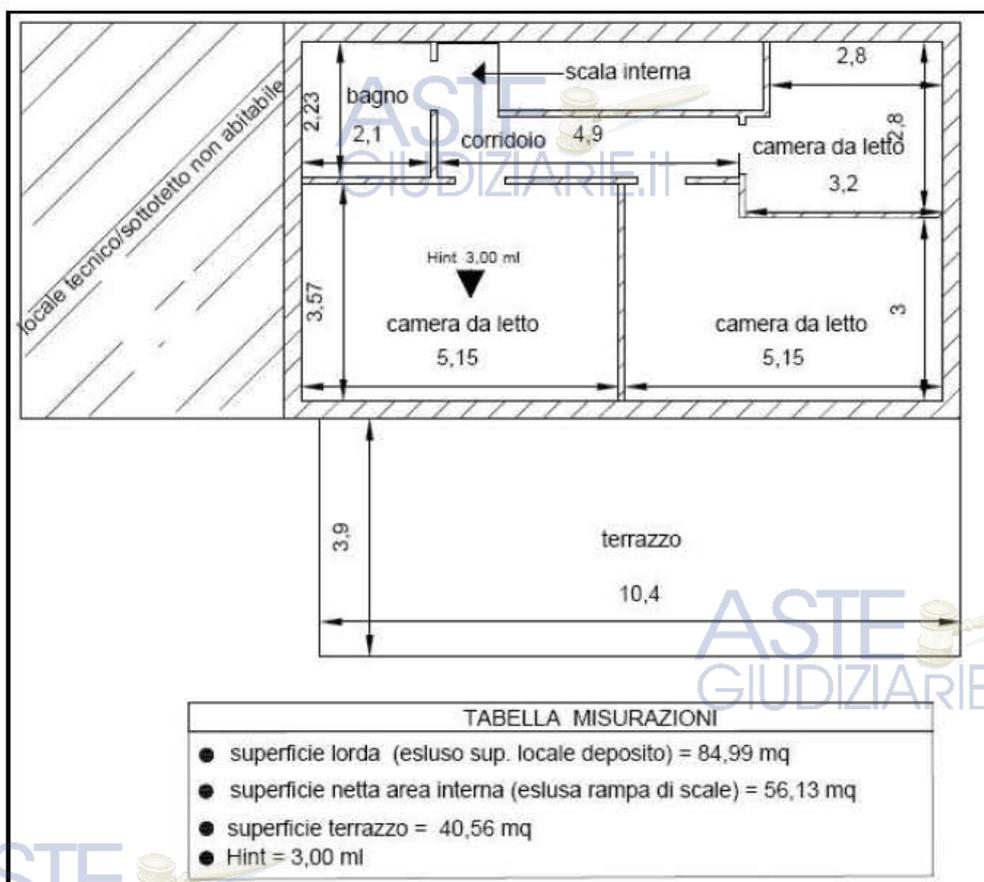
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,04 mq	84,99 mq	1,00	84,99 mq	3,00 m	rialzato
Terrazza	40,56 mq	40,56 mq	0,30	12,17 mq	-----	rialzato
Abitazione	56,13 mq	84,99 mq	1,00	84,99 mq	3,00 m	primo
Terrazza	40,56 mq	40,56 mq	0,30	12,17 mq	-----	primo
Locali di deposito	41,02 mq	46,82 mq	0,20	9,36 mq	-----	seminterrato
Terreno agricolo	3175,00 mq	3175,00 mq	0,03	95,25 mq	-----	-----
Totale superficie convenzionale:				298,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				298,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

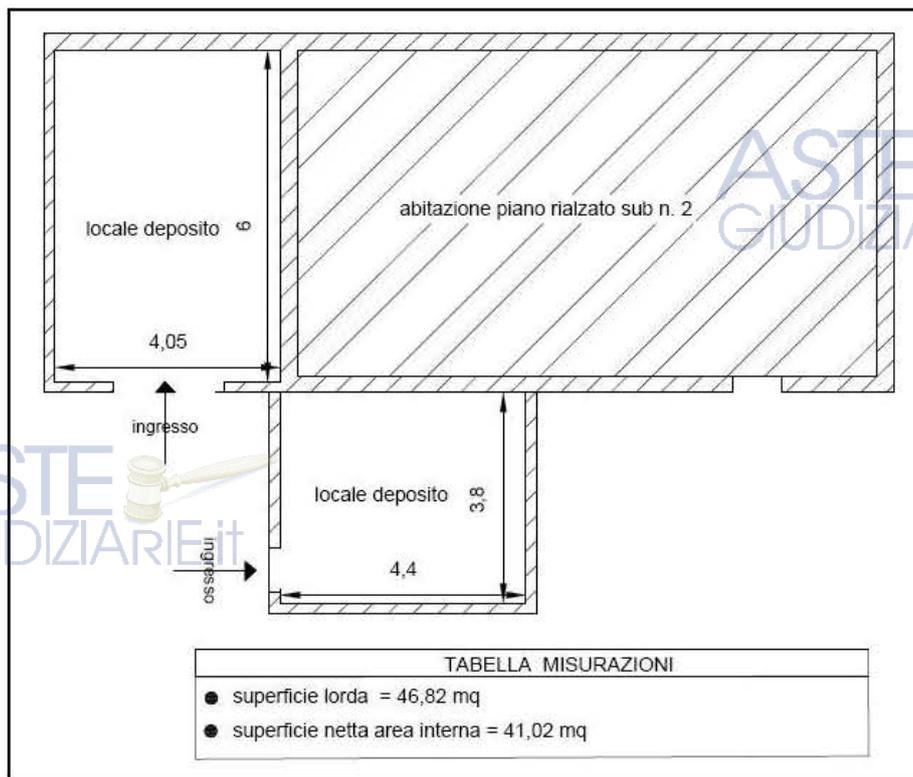
Per completezza, di seguito si riporta il rilievo grafico eseguito nel corso delle attività peritali.



Piano rialzato



Piano primo



Piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/1985 al 07/12/2018		Catasto Terreni Fg. 219, Part. 132 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3300 Reddito dominicale 11,08 Reddito agrario € 15,34
Dal 25/06/1986 al 07/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 219, Part. 132, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 41 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 88,93 Piano S1
Dal 25/06/1986 al 07/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 219, Part. 132, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 177,66 Piano primo
Dal 25/06/1986 al 07/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 219, Part. 132, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 177,66 Piano terra

I titolari catastali corrispondono, a meno del terreno, a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	219	132	2		A4	3	4 vani	48 mq	177,66	terra		
	219	132	3		A4	3	4 vani	72 mq	177,66	primo		
	219	132	4		C2	2	41 mq	48 mq	88,93	S1		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
219	132				Seminativo	1	3300	11,08	15,34	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi relative agli immobili corrisponde alle planimetrie catastale esistenti. In riferimento al terreno esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente ma la superficie totale indicata catastalmente (3.300 mq) non è aggiornata in quanto è quella originaria, prima della costruzione del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati acquisiti dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pollena Trocchia le seguenti certificazioni:

- il certificato di residenza storico del sig.

dal quale risulta che lo stesso è _____ e da tale data risulta residente nel comune

- il certificato di stato di famiglia del suindicato amministratore unico. Dal suddetto risulta che alla _____ risulta iscritta la famiglia composta dallo stesso

PATTI

Al momento del **sopralluogo effettuato in data 25 gennaio 2019, l'immobile non risultava abitato.** L'immobile attualmente risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (locali deposito e abitazione) è caratterizzato da un stato conservativo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria come risulta dalla documentazione fotografica allegata.

Nel dettaglio, nel corso del sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2019 sono stati rilevati fenomeni di umidità ed di infiltrazione in corrispondenza del solaio di copertura e alcuni fenomeni fessurativi in corrispondenza di alcune pareti del primo piano.

L'area esterna (terreno non edificabile) necessita di interventi di pulizia e di decespugliamento.

PARTI COMUNI

Sulla base di quanto dichiarato dal rappresentante della società fallita e sulla base di quanto potuto constatare, l'immobile risulta indipendente da qualsiasi contesto condominiale. Pertanto, non risultano in essere parti comuni e non risultano attribuite quote millesimali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli atti acquisiti e sulla base di quanto dichiarato dal rappresentante della
non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno agli anni '80 con struttura portante principalmente in muratura e in parte con cemento armato. Esso si sviluppa su tre livelli (di cui uno seminterrato destinato a locali deposito) oltre il lastrico solare.

Il bene è accessibile direttamente da viabilità comunale costituita nell'ultimo tratto da una strada sterrata e non asfaltata.

Le caratteristiche del locale oggetto di procedura sono di seguito elencate.

Esposizione: Est, Sud, Ovest e Nord.

Altezza interna utile: 3,00 m.

Str. verticali: muri perimetrali in muratura e pilastri in c.a. in discrete condizioni, quest'ultimi caratterizzati da avanzati fenomeni di ammaloramento del calcestruzzo.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: ultimo livello costituito da solaio piano coperto da tegole di proprietà esclusiva.

Pareti esterne ed interne: divisioni interne realizzate con tramezzi di spessore di circa 10 cm. Alcuni di essi sono caratterizzati da fenomeni fessurativi e pertanto necessitano di interventi di manutenzione straordinaria;

Pareti esterne realizzate in muri perimetrali.

Pavimentazione interna: gres porcellanato in discrete condizioni.

Infissi esterni ed interni: presenti infissi in legno a singolo vetro con persiana in pvc avvolgibile manualmente. Al piano rialzato sono presenti anche grate di protezione in ferro.

Scale: presente una rampa di scale interna di collegamento tra il piano rialzato e piano primo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: E' presente l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V, l'impianto idrico alimentato da pozzo e impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi (termosifoni).

Terreno esclusivo: presente.

Coltura in essere: nessuna.

Livello del suolo: in tratti pianeggiante e in tratti in pendenza;

Recinzione: presente.

Cancello di accesso: sono presenti due cancelli con accesso diretto su viabilità pubblica.

Piscina: presente ma necessita di interventi di manutenzione.

Posto auto: è possibile parcheggiare all'aperto presso l'area esterna.

Soffitta, cantina o simili: locali deposito al piano seminterrato.

Dotazioni condominiali: assenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta abitato.

L'immobile attualmente risulta locato alla



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NAPOLI aggiornate al 27/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto al Comune di Sessa Aurunca (CE) il certificato di destinazione urbanistica in data 17/11/2018.

Con nota prot. n. 26616 del 20/12/2018 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava "che le aree delle particelle n. 132 del foglio di mappa n. 219 ricade in "zona Agricola" prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972 con decreto 10/Bis. ... Si rappresenta che tale zona è soggetta a vincolo Idrogeologico ...". Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato rilasciato riportato in allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In riscontro alla richiesta inviata dal sottoscritto con p.e.c. in data 17/11/2018, il Comune di Sessa Aurunca (CE) con nota prot. n. 24223 del 19/11/2018 (allegato al presente elaborato) attestava che per gli immobili in questione:

- sono state rilasciate due concessioni in sanatoria e precisamente n. 135/b/95 del 16/10/1995 (costruzione fabbricato per civile abitazione) e n. 307/02 del 18/05/2002 per la realizzazione di una piscina.

- non risultano rilasciati titoli abilitativi (SCIA, DIA, concessione edilizia, Permessi di Costruire, etc.).

Si allega al presente elaborato la concessione edilizia in sanatoria n. 135/b/95 del 16/10/1995 completa di elaborati grafici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato attuale dell'immobile in questione risulta, con buona approssimazione, corrispondente a quello rappresentato nei grafici allegati alla suddetto titolo abilitativo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto dichiarato dal rappresentante della società fallita e sulla base di quanto potuto constatare non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni oggetto della presente procedura è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/Piombo
Trattasi di un fabbricato con annesso terreno di circa 3.175 mq sito in Sessa Aurunca (CE) in località Piedimonte/Piombo. L'immobile si colloca in una zona periferica e poco urbanizzata. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (locali deposito piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) ed è caratterizzato da uno stato manutentivo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria. Esso risulta completo di recinzione e due cancelli con accesso diretto alla viabilità pubblica.
Identificato: al catasto Terreni - Fg. 219, Part. 132, Qualità Seminativo; al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 132, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.304,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/piombo	298,93 mq	650,00 €/mq	€ 194.304,50	100,00	€ 194.304,50
Valore di stima:					€ 194.304,50

Valore di stima: € 194.304,50

Deprezzamento del 7,50 %

Valore finale di stima: € 179.731,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La valutazione dell'immobile, è stata svolta utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il suddetto metodo attribuisce il valore al terreno, applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame, con riferimento al periodo temporale in esame.

Esso si esplica attraverso le seguenti fasi: - individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; - attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare con riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti. In particolare, il suo valore varia in funzione di fattori o condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato che influiscono positivamente o negativamente sul valore dei beni stessi.

A tal proposito lo scrivente si è recato presso agenzie immobiliari locali, presso tecnici esperti del paese, ha consultato riviste specializzate del settore ed i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia dell'Entrate.

Dall'insieme di tali informazioni, tutte concordi in linea di massima, risulta che il parametro più usato per la valutazione di unità immobiliari analoghe è la superficie utile (mq = metro quadrato) e che il **valore di mercato, alla data odierna, risulta essere pari a €650,00 €/mq.**

Il suddetto valore tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonchè dello stato manutentivo dell'intero bene.

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene sopra individuato detratto dei seguenti importi:

- **€ 9.715,225 (pari al 5% del valore di stima) per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- **€ 4.857,61 (pari al 2,5% del valore di stima) per l'eventuale mancata indisponibilità immediata del bene alla data di aggiudicazione in quanto lo stesso risulta locato.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marigliano, li 03/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bifulco Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 07/12/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/12/2018)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia e attestazioni urbanistiche (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 6 Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Rilievi grafici del bene (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 8 - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 27/01/2019)
- ✓ N° 9 - Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 03/02/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione ubicato a Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/piombo

Trattasi di un fabbricato con annesso terreno di circa 3.175 mq sito in Sessa Aurunca (CE) in località Piedimonte/Piombo. L'immobile si colloca in una zona periferica e poco urbanizzata. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (locali deposito piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) ed è caratterizzato da uno stato manutentivo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria. Esso risulta completo di recinzione e due cancelli con accesso diretto alla viabilità pubblica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 219, Part. 132, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 132, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune di Sessa Aurunca (CE) il certificato di destinazione urbanistica in data 17/11/2018. Con nota prot. n. 26616 del 20/12/2018 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava "che le aree delle particelle n. 132 del foglio di mappa n. 219 ricade in "zona Agricola" prevista dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972 con decreto 10/Bis. ... Si rappresenta che tale zona è soggetta a vincolo Idrogeologico ...". Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato rilasciato riportato in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 179.731,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2004 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.731,66

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sessa Aurunca (CE) - località Piedimonte/piombo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 219, Part. 132, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 132, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 219, Part. 132, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	298,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (locali deposito e abitazione) è caratterizzato da un stato conservativo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria come risulta dalla documentazione fotografica allegata. Nel dettaglio, nel corso del sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2019 sono stati rilevati fenomeni di umidità ed di infiltrazione in corrispondenza del solaio di copertura e alcuni fenomeni fessurativi in corrispondenza di alcune pareti del primo piano. L'area esterna (terreno non edificabile) necessita di interventi di pulizia e di decespugliamento.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato con annesso terreno di circa 3.175 mq sito in Sessa Aurunca (CE) in località Piedimonte/Piombo. L'immobile si colloca in una zona periferica e poco urbanizzata. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (locali deposito piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) ed è caratterizzato da uno stato manutentivo tale da richiedere necessari interventi di manutenzione straordinaria. Esso risulta completo di recinzione e due cancelli con accesso diretto alla viabilità pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta non risulta abitato. L'immobile attualmente risulta locato alla società		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it