
TRIBUNALE DI NOLA



SECONDA 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. 2:

Immobile (locali negozi/botteghe + area esterna) ubicato in Pollena Trocchia (Na) alla via Garibaldi ed identificato catastalmente al foglio n. 3 particella n. 179 sub n. 1 cat. C/1 e particella n. 179 (ente urbano)

Coordinate G.P.S: 40°51'41.89"N; 14°21'52.58"E



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo FALLIMENTO n. 120/2004.....	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 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..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locali per attività commerciali, ubicati a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi, piano terra (Coord. Geografiche: 40°51'42,47"N; 14°21'52,83"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Trattasi di un ampio locale ad uso commerciale (negozi/botteghe) con annessa area esterna di circa 371 mq. Esso è ubicato al piano terra (PT) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia (NA) alla Giuseppe Garibaldi nn. 327, 329, 335, 337. L'immobile si colloca in una zona semi-centrale ed urbanizzata. Il locale è in discreto stato manutentivo e si sviluppa su un unico livello al quale si accede direttamente dalla viabilità comunale.

Per una migliore comprensione di seguito si riporta uno stralcio dell'allegato fotografico.



Inquadramento satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inquadramento satellitare



accesso da via comunale



interni

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ampio locale ad uso commerciale (negozi/botteghe), Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano T con annessa area esterna di circa 371 mq.

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 della presente procedura, appartiene alla :

-

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

-

(Proprietà 1/1)

Confini

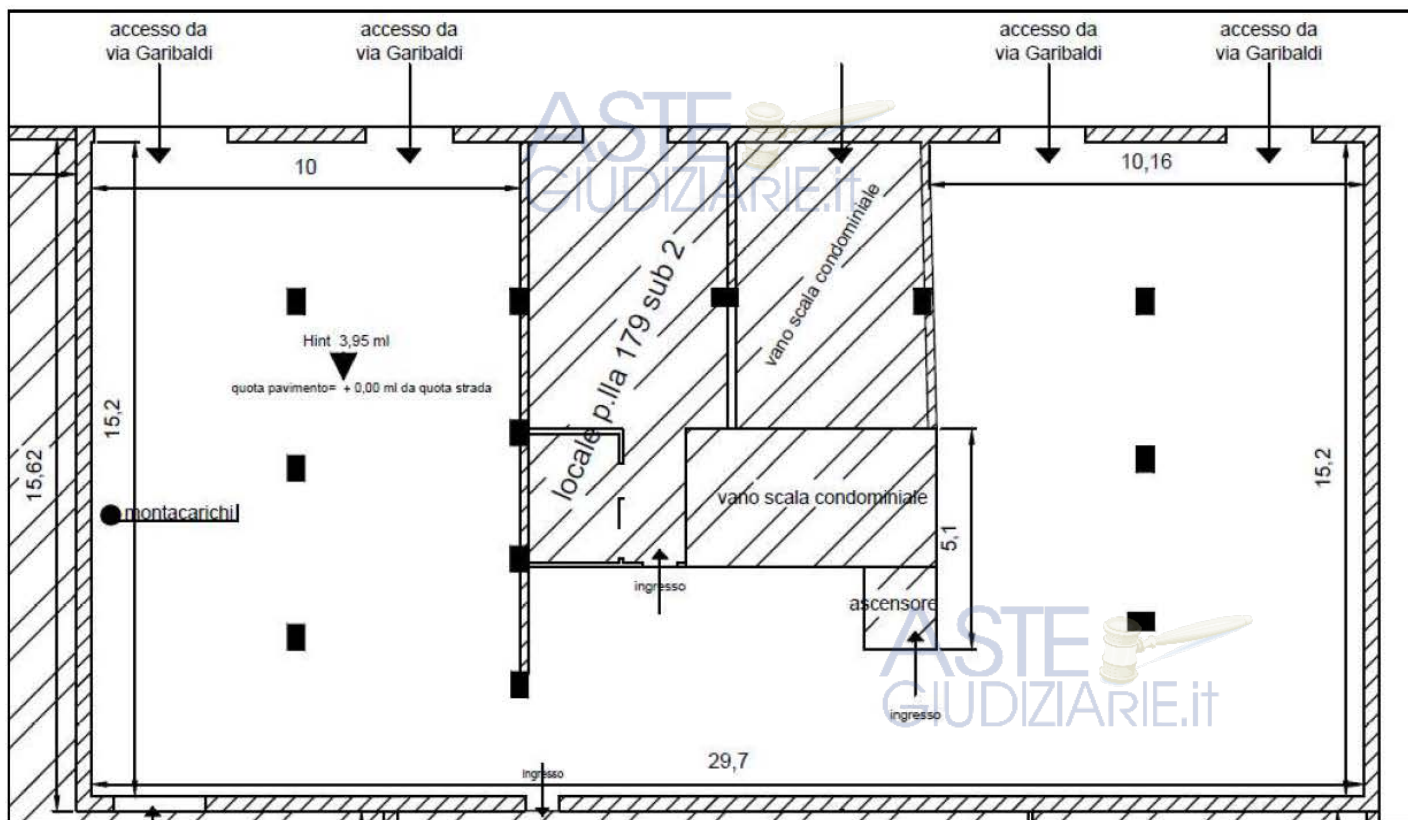
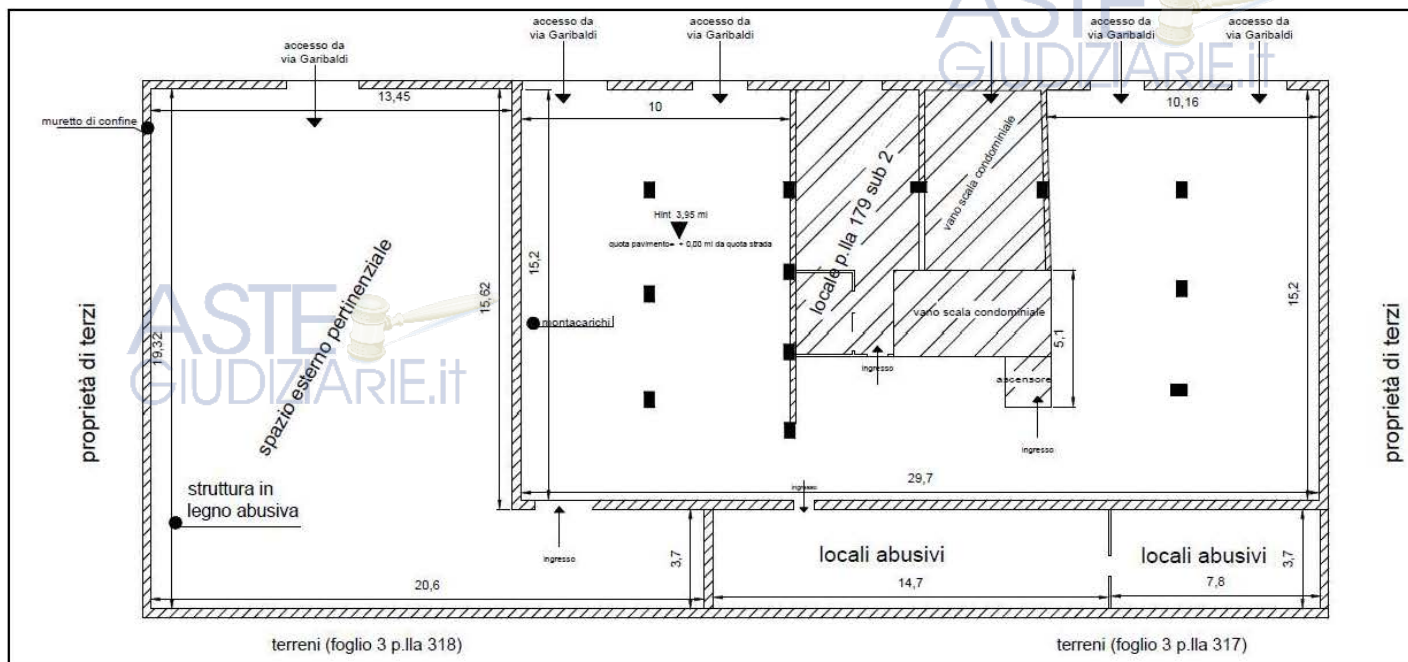
L'immobile confina:

- a ovest, con strada comunale via Giuseppe Garibaldi;
- a nord, con altro fabbricato di proprietà di terzi (foglio 3 particella n. 201);
- a est, con terreni identificati al N.C.T. al foglio 3 particella n. 317 e 318;
- a sud, con terreno identificati al N.C.T. al foglio 3 particella n. 268.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale ad uso commerciale	351,00 mq	381,79 mq	1,00	381,79 mq	3,95 m	terra (T)
Area esterna	371,00 mq	371,00 mq	0,05	18,55	-	
Totale superficie convenzionale:				400,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				400,34 mq		

Per completezza, di seguito si riporta il rilievo grafico eseguito nel corso delle attività peritali. Le parti tratteggiate non fanno parte del bene in questione.



Il bene è comodamente divisibile in natura.

Il bene può essere comodamente divisibile in natura. **E' possibile ricavare, mediante realizzazione di**

divisioni interne, fino a quattro locali commerciali tra di essi indipendenti.

Si rende necessario eseguire dei lavori al fine di rendere indipendente il bene dal restante contesto condominiale mediante:

- a) eliminazione del montacarichi e chiusura vano solaio di collegamento con il piano interrato;
- b) chiusura **dell'accesso** lato est realizzato in corrispondenza del confine con il terreno identificato catastalmente con la particella n. 318.

Per completezza, la superficie netta dei locali è pari a 351,00 mq **mentre la superficie dell'area esterna** è pari a 371,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 372 mq Superficie catastale 399 mq Rendita € 5.302,57 Piano terra (T)

I titolari catastali corrispondono 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
	3	179	1		C1	4	372 mq	399 mq	€5.302,57	terra (T)	

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	
3	179				ENTE URBANO		11 08	-	-		

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

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

- il certificato di residenza storico
residente

dal quale risulta che lo stesso è
risulta residente

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT  e da tale data

PATTI

L'immobile attualmente risulta locato alla società

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (locali commerciali) è caratterizzato da un discreto stato conservativo come risulta dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di procedura è all'interno di un fabbricato di 5 livelli (di cui 4 fuori terra) e risulta inserito in contesto condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

Sulla base di quanto dichiarato dal rappresentante della società fallita e sulla base di quanto potuto constatare, l'immobile in questione è collocato in un fabbricato dove non è costituito il condominio, trattandosi di un fabbricato "con gestione familiare".

Pertanto, non risultano attribuite quote millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato su cinque livelli (di cui uno interrato) oltre il lastrico solare.

Il locale situato al piano terra è accessibile direttamente da via G. Garibaldi.

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

Esposizione: Est, Sud e Ovest.

Altezza interna utile: 3,95 m.

Str. verticali: muri perimetrali e pilastri in c.a. in buone condizioni.

Solai: in cemento armato.

Copertura: ultimo livello costituito da solaio piano di proprietà condominiale.

Pareti esterne ed interne: assenza di divisioni interne;

pareti esterne realizzate in muri perimetrali.

Pavimentazione interna: gres porcellanato in discrete condizioni.

Infissi esterni ed interni: assenti.

Scale: condominiali in buone condizioni.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: E' presente esclusivamente l'impianto elettrico sottotraccia a 220 V.

Terreno esclusivo: presente.

Posto auto: assente.

Soffitta, cantina o simili: assente.

Dotazioni condominiali: vano ascensore (da isolare per rendere il bene indipendente dal contesto condominiale).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta locato alla

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di NAPOLI aggiornate al 13/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
- **Ipoteca legale** derivante da Ispezione ipotecaria ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento



Trascrizioni



- **Atto tra vivi - locazione Ultrannuale**
- **domanda giudiziale - accertamento simulazione atti**
- **domanda giudiziale - accertamento di inefficacia**



NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto al Comune di Pollena Trocchia (NA) il certificato di destinazione urbanistica in data 17/11/2018.

Con nota prot. n. 16691 del 29/11/2018 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava "che le aree delle particelle n. 179, 318, 317, 315 del foglio di mappa n. 3 ricadono in zona "B2" - residenziale di completamento, per la suddetta zona sono previste le allegate norme di attuazione; che le particelle suddette sono soggette alle norme dettate dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ...*omissis*; che le citate particelle è soggetta alle Norme di Attuazione del Piano Territoriali Paesistico ...*omissis*; che il territorio comunale è soggetto alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico ...*omissis*; che il territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 - Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana".

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato rilasciato riportato in allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In riscontro alla richiesta inviata dal sottoscritto con p.e.c. in data 17/11/2018, il Comune di Pollena Trocchia (NA) con nota prot. n. 16691 del 29/11/2018 (allegato al presente elaborato) attestava che per l'immobile in questione "è stata rilasciata:

- 1) Concessione Edilizia n. 359 rilasciata in data 05 giugno 1968 con relativi grafici a firma dell'arch.



2) certificato di agibilità rilasciato in data 26 marzo 1971;

3) certificato di agibilità in data 08 gennaio 1994 con relativi grafici a firma dell'ing.

Non sono state presentate e rilasciati altri titoli abilitativi (SCIA, DIA, concessione di condono)."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato attuale dell'immobile in questione risulta, con buona approssimazione, corrispondente a quello rappresentato nei grafici allegati alla suddetto titolo abilitativo a meno della presenza di locali abusivi ubicati **sull'area esterna identificata** catastalmente con la particella n. 179 (ente urbano).

Nel dettaglio, come meglio rappresentato nel grafico riportato in allegato e alla pagina n. 6 della presente relazione, sono stati realizzati senza titolo abilitativo dei locali abusivi sul lato est del fabbricato ai quali si accede tramite il locale in questione.



locali abusivi lato est



accesso ai locali abusivi dal bene in questione

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, l'immobile in questione è collocato in un fabbricato dove non è costituito il condominio, trattandosi di un fabbricato "con gestione familiare". Pertanto, non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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** – Negozio/bottega ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi, piano T. Trattasi di un ampio locale ad uso commerciale (negozi/botteghe) con annessa area esterna di circa 371 mq. Esso è ubicato al piano terra (T) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 327, 329, 335, 337. L'immobile si colloca in una zona semi-centrale ed urbanizzata. Il locale è in discreto stato manutentivo e si sviluppa su un unico livello quota strada al quale si accede direttamente dalla viabilità comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1 e al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 179 (Ente Urbano).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 340.289,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio/bottega Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi, piano T	400,34	850,00 €/mq	€ 340.289,00	100,00	€ 340.289,00
				Valore di stima:	€ 340.289,00

Valore di stima: **€ 340.289,00**

Deprezzamento di **€ 54.321,67** (pari al 15,96339 %)

Valore finale di stima: € 285.967,33

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 €850,00 €/mq. Il suddetto valore tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene sopra individuato detratto dei seguenti importi pari complessivamente a € 54.321,67:

- di €20.000,00 (pari ad un deprezzamento del 5,877% del valore di stima) quale costo stimato per i lavori necessari alla demolizione delle strutture e locali abusivi.
- di €8.000,00 (pari ad un deprezzamento del 2,351% del valore di stima) quale costo stimato per i lavori necessari al fine di rendere indipendente il bene dal restante contesto condominiale mediante:
a) eliminazione del montacarichi e chiusura vano solaio di collegamento con il piano interrato; b) chiusura del cancello lato est in corrispondenza del terreno identificato catastalmente con la particella n. 318.
- € 800,00 (pari al 0,235% del valore di stima), per la verifica e certificazioni impianti;
- € 17.014,45 (pari al 5% del valore di stima) per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- € 8.507,22 (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 occupato.

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.

02/02/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ 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 29/11/2018)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievo grafico del bene (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 13/01/2019)

- ✓ N° 9 Altri allegati – certificato Ufficio anagrafe (Aggiornamento al 18/12/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati – quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 11/01/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio/bottega ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi, piano T. Trattasi di un ampio locale ad uso commerciale (negozi/botteghe) con annessa area esterna di circa 371 mq. Esso è ubicato al piano terra (T) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 327, 329, 335, 337. L'immobile si colloca in una zona semi-centrale ed urbanizzata. Il locale è in discreto stato manutentivo e si sviluppa su un unico livello quota strada al quale si accede direttamente dalla viabilità comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1 e al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 179 (Ente Urbano).

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune di Pollena Trocchia (NA) il certificato di destinazione urbanistica in data 17/11/2018. Con nota prot. n. 16691 del 29/11/2018 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava "che le aree delle particelle n. 179, 318, 317, 315 del foglio di mappa n. 3 ricadono in zona "B2" - residenziale di completamento, per la suddetta zona sono previste le allegate norme di attuazione; che le particelle suddette sono soggette alle norme dettate dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ...omissis; che le citate particelle è soggetta alle Norme di Attuazione del Piano Territoriali Paesistico ...omissis; che il territorio comunale è soggetto alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico ...omissis; che il territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 - Norme Urbanistiche per i Comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana". Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato rilasciato riportato in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 285.967,33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO N. 120/2004

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 285.967,33

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Locale commerciale (negozi/bottega)			
Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale ad uso commerciale (negozi/botteghe) con annessa area esterna identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1 e al catasto terreni Part.179 (ente urbano)	Superficie	400,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (locale ad uso commerciale, negozi/botteghe) è caratterizzato da un discreto stato conservativo come risulta dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio locale ad uso commerciale (negozi/botteghe) con annessa area esterna di 371,00 mq. Esso è ubicato al piano terra (T) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 327, 329, 335, 337. L'immobile si colloca in una zona semi-centrale ed urbanizzata. Il locale è in discreto stato manutentivo e si sviluppa su un unico livello quota strada al quale si accede direttamente dalla viabilità comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta locato ad una società.		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT