
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

n. 120/2004



GIUDICE: DOTT.SSA GIUSEPPA D'INVERNO/ DOTT. GENNARO BEATRICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Identificazione Lotto n. 6:



Fabbricato industriale ubicato in Buccino (SA) - zona industriale - alla via Buccino stazione snc ed identificato catastalmente al N.C.E.U. foglio n. 52 particella n. 540.

Coordinate G.P.S: 40°35'50,70" N - 15°22'24,33" E

Giugno 2019

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2004 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.879.612,98	21

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 C.T.U..

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc (Coord. Geografiche: 40°35'50,70" N - 15°22'24,33" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di uno stabilimento industriale realizzato alla fine degli anni '80 per la produzione di olio ubicato nell'area industriale di Buccino (SA), area periferica rispetto al centro ma urbanizzata dal punto di vista produttivo.

Il bene è costituito da un capannone sviluppato su un unico livello di superficie complessiva pari a circa 3.709 mq con adiacente fabbricato sviluppato su due livelli adibito ad uffici ed alloggio residenziale e da un'area esterna di circa 6.728 mq pavimentata per la maggior parte da pavimentazione in conglomerato bituminoso. L'intera area è dotata di recinzioni lungo l'intero perimetro e di un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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



Inquadramento satellitare









LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc

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 ai seguenti esecutati:

-

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

-

CONFINI

L'immobile confina:

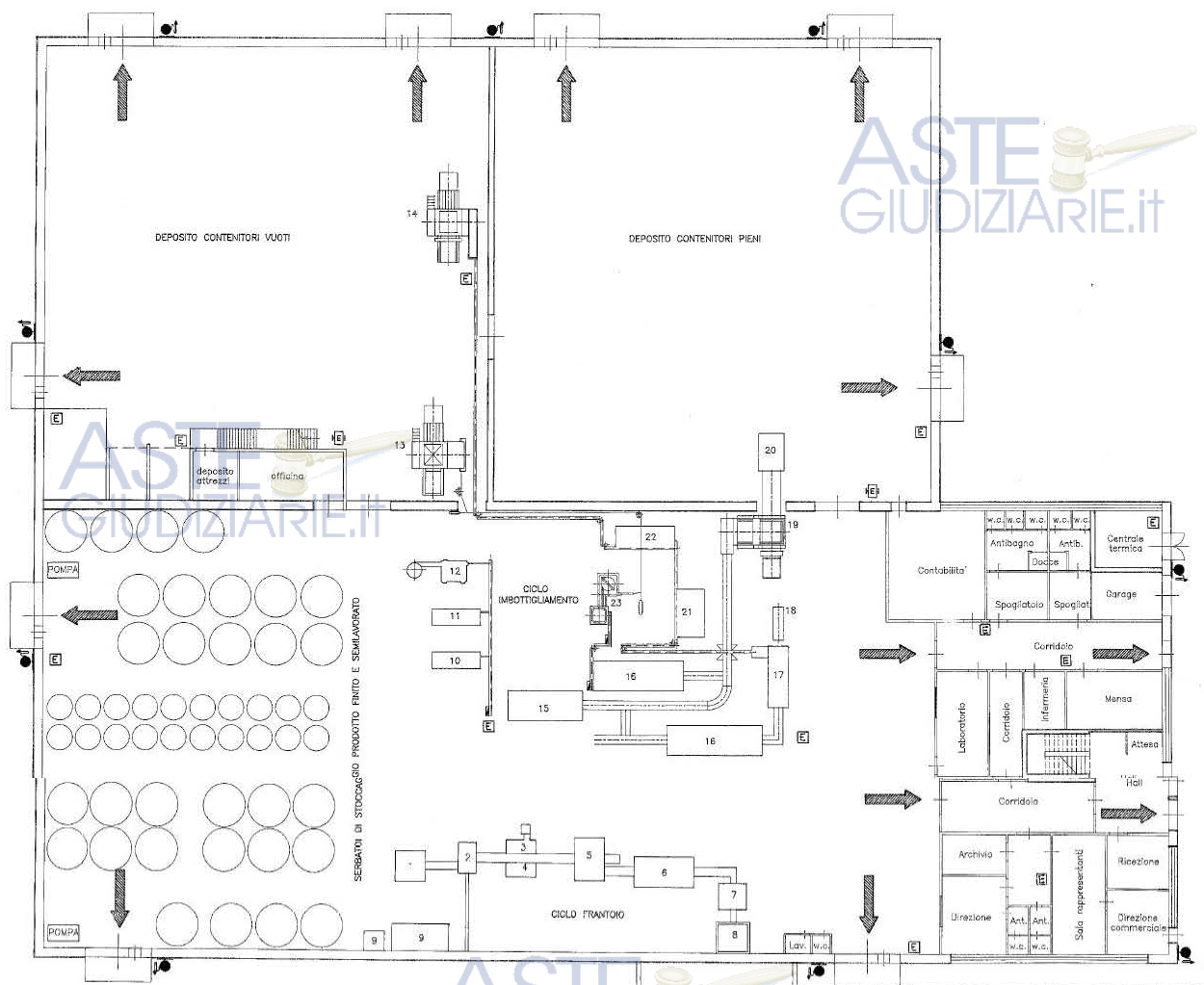
- a ovest, con lo stabilimento industriale identificato catastalmente al foglio n. 52 p.lla n. 583;
- a nord, con una viabilità stradale;
- a est, con lo stabilimento industriale identificato catastalmente al foglio n. 52 p.lla n. 622;
- a sud, in parte con lo stabilimento industriale identificato catastalmente al foglio n. 52 p.lla n. 544 e in parte con una viabilità stradale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali ufficio e laboratorio	482,64 mq	482,64 mq	1,00	482,64 mq	3,00 m	terra
locali ufficio e alloggi	482,64 mq	482,64 mq	1,00	482,64 mq	3,00 m	primo
capannone industriale	3709,40 mq	3709,40 mq	1,00	3709,40 mq	6,10 m	terra
strutture impianti tecnologici	78,97 mq	78,97 mq	0,25	19,74 mq	0,00 m	terra
area esterna (strade, parcheggi, verde, pensilina)	6728,99 mq	6728,99 mq	0,07	672,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5367,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5367,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per completezza, di seguito si riporta il rilievo grafico estratto dalla planimetria antincendio rinvenuta sui luoghi.



Pianta livello piano terra

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2001 al 23/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 540 Categoria D7 Rendita € 21.453,62 Piano T-1
Dal 23/09/2004 al 07/12/2018		Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 540 Categoria D7 Rendita € 21.453,62 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

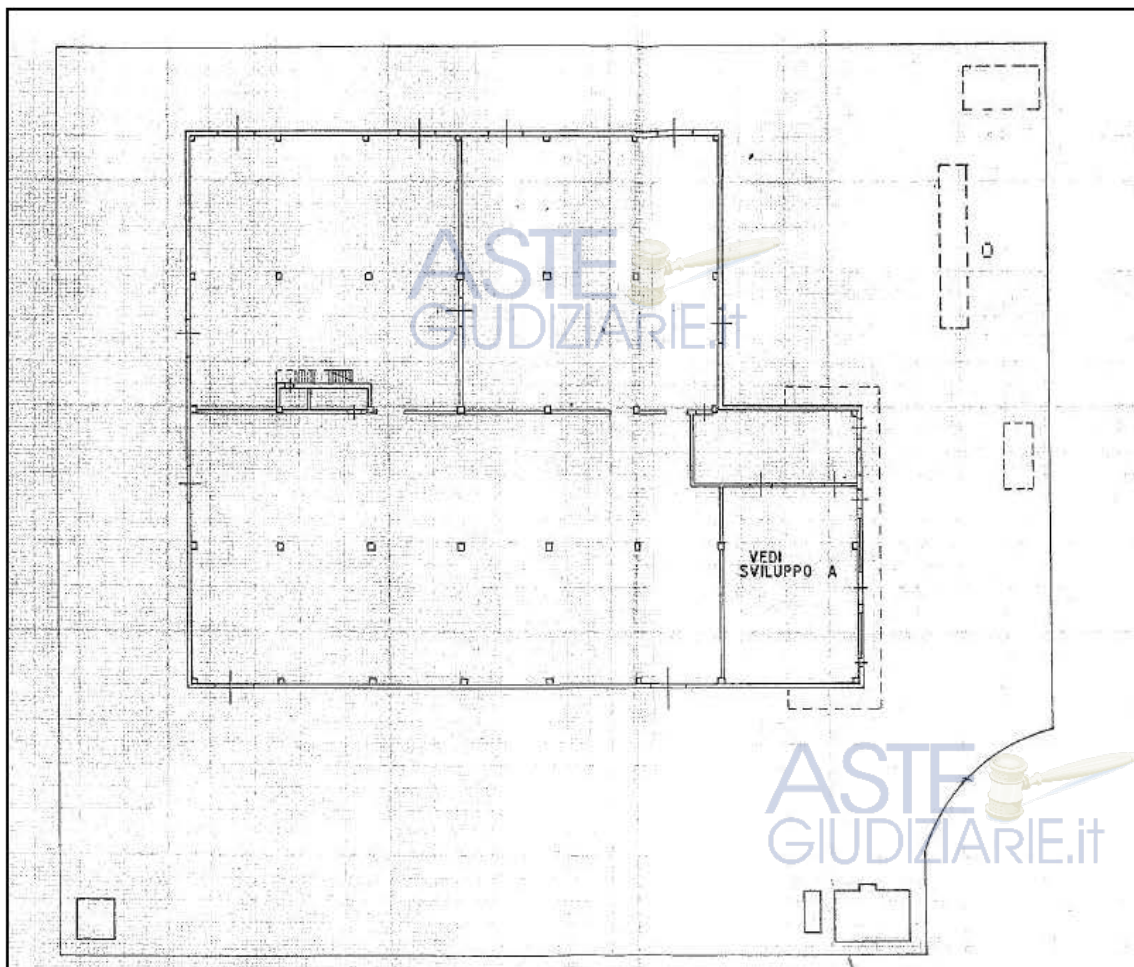
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	52	540			D7				21453,62 €	T-1		

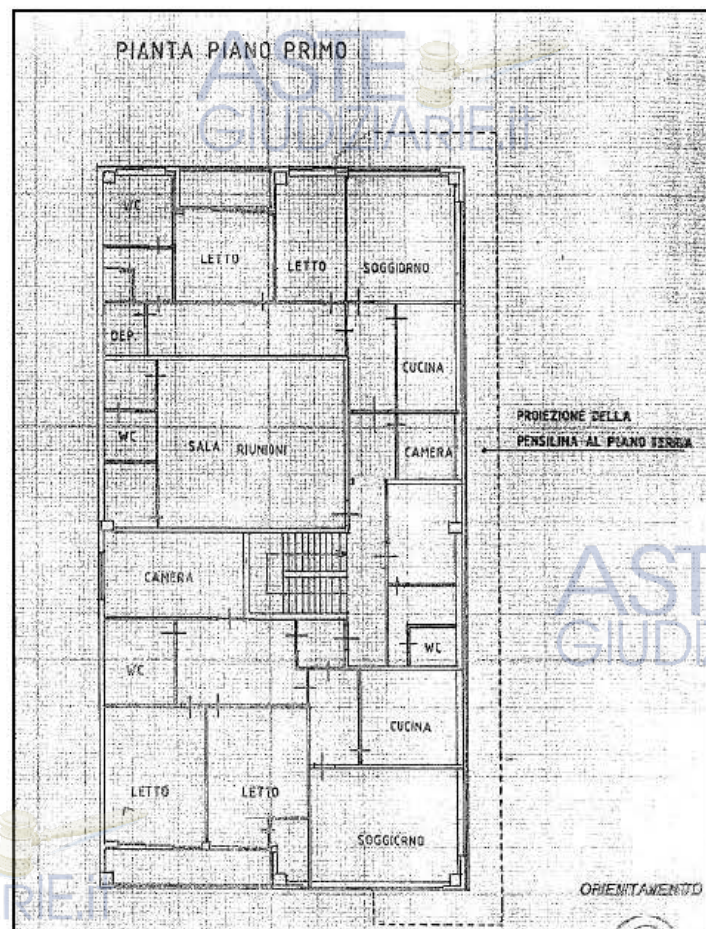
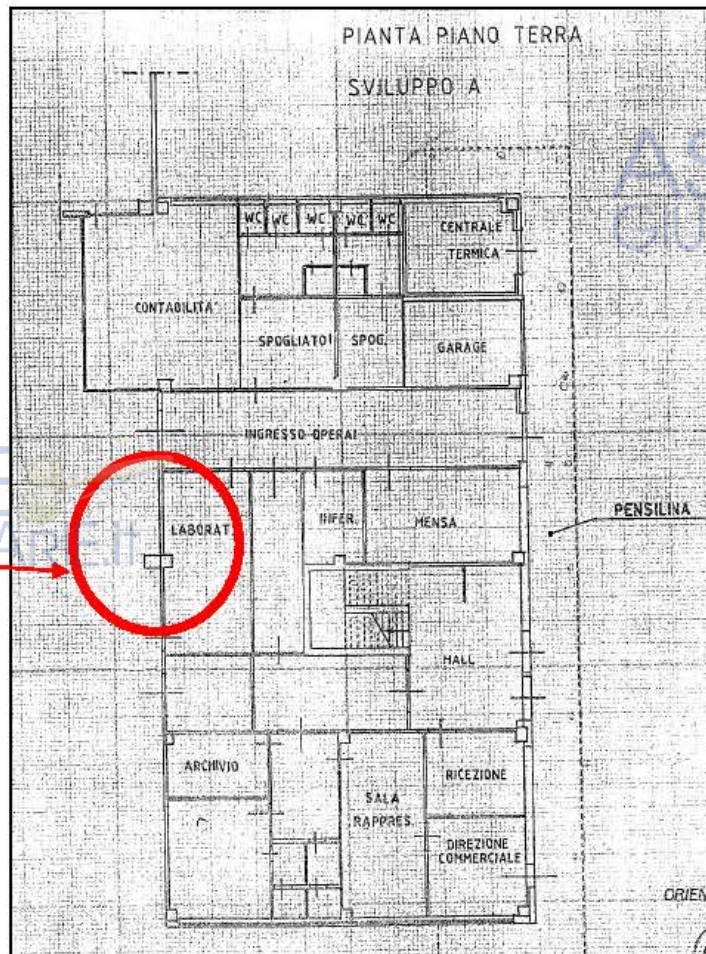
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto **presente nell'atto di pignoramento.**

Lo stato dei luoghi dell'intero fabbricato industriale corrisponde alle planimetrie catastali esistenti a meno di una lieve difformità identificata nella diversa distribuzione dei tramezzi interni nel locale laboratorio ubicato al piano terra.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali, evidenziando la difformità rilevata.





PRECISAZIONI

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

- il certificato di residenza storico del
residente in

dal quale risulta che lo stesso è
risulta residente nel

- il certificato di stato di famiglia del suindicato amministratore unico. Dal suddetto risulta che alla via

dallo stesso



PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato in data 29 maggio 2019, l'immobile risultava occupato e locato da una terza società.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso prevalente (industriale) è caratterizzato da un discreto stato di manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione (fine anni '80), come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

I locali interni necessitano di interventi di pulizia e rimozione di arredi, attrezzature e documentazione cartacea.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità degli impianti presenti.

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 ma inserito all'interno di un consorzio industriale.

Pertanto, sulla base degli atti in possesso della procedura non ci sono elementi per stabilire la presenza o meno di parti comuni e l'attribuzione delle quote millesimali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno alla fine degli anni '80 con struttura portante principalmente in cemento armato precompresso.

Il bene è costituito da un capannone sviluppato su un unico livello di superficie complessiva pari a circa 3.709 mq con adiacente fabbricato sviluppato su due livelli adibito ad uffici ed alloggio residenziale e da un'area esterna di circa 6.728 mq pavimentata per la maggior parte da pavimentazione in conglomerato bituminoso.

L'intera area è dotata di recinzioni lungo l'intero perimetro e di un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.

Le caratteristiche dell'immobile oggetto di procedura sono di seguito elencate.

Esposizione: Est, Sud, Ovest e Nord.

Altezza interna utile: 2,80 m (per i due livelli adibiti ad ufficio/alloggi con esclusione dei controsoffitti); 6,10m (per il capannone)

Str. verticali: pilastri in c.a. precompresso in discrete condizioni manutentive.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: ultimo livello a doppia falda costituito da tegoli di copertura prefabbricati poggianti su travi in c.a.p.. Sono altresì presenti cupolini per l'illuminazione degli interni con dispositivo di apertura a comando elettrico.

Pareti esterne ed interne: divisioni interne realizzate con tramezzi di spessore di circa 10 cm. Pareti esterne realizzate con pannelli di tamponamento.

Pavimentazione interna: pavimentazione di tipo industriale (per il capannone) e pavimentazione in gres (per i locali ufficio/alloggi) in discrete condizioni.

Infissi esterni ed interni: presenti infissi in alluminio a singolo vetro con persiana in pvc avvolgibile manualmente.

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

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: E' presente l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico. La funzionalità degli stessi non è stato possibile verificarla.

Area esterna: presente.

Livello del suolo: pianeggiante;

Recinzione: presente.

Cancello di accesso: è presente un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.
 Posto auto: è possibile parcheggiare all'aperto presso l'area esterna.
 Dotazioni condominiali: assenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere locato ed utilizzato ad una società terza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1997		Trasferimento di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	03/11/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Salerno	19/01/1998	1455	1246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SALERNO aggiornate al 02/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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



Trascrizioni



- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'**
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

NORMATIVA URBANISTICA

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

Con nota prot. n. 3347 del 29/05/2019 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava che l'area identificata al catasto al foglio 52 particella n. 540 con superficie pari a 10.972 ricade in zona "D - Area Industriale Esistente".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 Buccino (SA) con nota prot. n. 3345 del 29/05/2019 (allegato al presente elaborato) attestava che per l'immobile in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 28 del 02/06/1984;
- 2) Concessione Edilizia n. 45 del 19/09/1985;
- 3) Concessione Edilizia n. 08 del 11/06/1986;
- 4) Denuncia Inizio Attività prot. n. 10911 del 07/12/1997;

5) Concessione Edilizia n. 35 del 19/05/1998.

E' stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità/abitabilità con provvedimento prot. n. 3598 del 02/05/1998.



Al presente elaborato sono allegati i sopraindicati titoli abilitativi.

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 Concessione Edilizia n. 08 del 11/06/1986 a meno di una lieve difformità riscontrata nella diversa disposizione dei tramezzi interni del locale laboratorio al piano terra.

I lavori autorizzati con la Concessione Edilizia n. 35 del 19/05/1998 risultano non eseguiti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 risulta inserito all'interno di un consorzio industriale.

Dalle informazioni acquisite risulterebbe che la società, nel periodo precedente al fallimento, pagasse al Consorzio un canone annuo pari a circa 12 mila euro.



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 industriale ubicato a Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc

Trattasi di uno stabilimento industriale realizzato alla fine degli anni '80 per la produzione di olio ubicato nell'area industriale di Buccino (SA), area periferica rispetto al centro ma urbanizzata dal punto di vista produttivo. Il bene è costituito da un capannone sviluppato su un unico livello di superficie complessiva pari a circa 3.709 mq con adiacente fabbricato sviluppato su due livelli adibito ad uffici ed alloggio residenziale e da un'area esterna di circa 6.728 mq pavimentata per la maggior parte da pavimentazione in conglomerato bituminoso. L'intera area è dotata di recinzioni lungo l'intero perimetro e di un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 540, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 2.039.581,60

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 €380,00 €/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:

- € 101.979,08 (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. ???????
- € 2.000,00 per la pratica edilizia e aggiornamento della planimetria catastale per sanare la diversa distribuzione dei tramezzi interni del locale laboratorio ubicato al piano terra.
- € 5.000,00 per il trasporto e smaltimento del materiale presente nei locali (attrezzature industriali, arredi, documentazione cartacea. etc.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc	5367,32 mq	380,00 €/mq	€ 2.039.581,60	100,00%	€ 2.039.581,60
Valore di stima:					€ 2.039.581,60

Valore di stima: € 2.039.581,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	2,50	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Altro - trasporto e smaltimento materiale e attrezzature depositate	5000,00	€

Valore finale di stima: € 1.879.612,98

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. 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 15/06/2019

Il C.T.U.
Ing. Bifulco Vincenzo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Estratti di mappa
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievi grafici del bene - planimetria antincendio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 02/06/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc

Trattasi di uno stabilimento industriale realizzato alla fine degli anni '80 per la produzione di olio ubicato nell'area industriale di Buccino (SA), area periferica rispetto al centro ma urbanizzata dal punto di vista produttivo. Il bene è costituito da un capannone sviluppato su un unico livello di superficie complessiva pari a circa 3.709 mq con adiacente fabbricato sviluppato su due livelli adibito ad uffici ed alloggio residenziale e da un'area esterna di circa 6.728 mq pavimentata per la maggior parte da pavimentazione in conglomerato bituminoso. L'intera area è dotata di recinzioni lungo l'intero perimetro e di un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 540, Categoria D7.

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

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto al Comune di Buccino(SA) il certificato di destinazione urbanistica in data 17/11/2018. Con nota prot. n. 3347 del 29/05/2019 (allegato al presente elaborato) il Comune attestava che l'area identificata al catasto al foglio 52 particella n. 540 con superficie pari a 10.972 ricade in zona "D - Area Industriale Esistente".

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

Prezzo base d'asta: € 1.879.612,98

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.879.612,98


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Buccino (SA) - zona industriale - via buccino stazione snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 540, Categoria D7	Superficie	5367,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile , in relazione alla sua destinazione d'uso prevalente (industriale) è caratterizzato da un discreto stato di manutenzione anche in relazione all'epoca di costruzione (fine anni '80), come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata. I locali interni necessitano di interventi di pulizia e rimozione di arredi, attrezzature e documentazione cartacea. Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile verificare lo stato di funzionalità degli impianti presenti.		
Descrizione:	Trattasi di uno stabilimento industriale realizzato alla fine degli anni '80 per la produzione di olio ubicato nell'area industriale di Buccino (SA), area periferica rispetto al centro ma urbanizzata dal punto di vista produttivo. Il bene è costituito da un capannone sviluppato su un unico livello di superficie complessiva pari a circa 3.709 mq con adiacente fabbricato sviluppato su due livelli adibito ad uffici ed alloggio residenziale e da un'area esterna di circa 6.728 mq pavimentata per la maggior parte da pavimentazione in conglomerato bituminoso. L'intera area è dotata di recinzioni lungo l'intero perimetro e di un cancello con accesso diretto alla viabilità dell'area industriale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it