

---

# 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. 4:**

**Immobile (locali di deposito) ubicato in Pollena Trocchia (Na) alla via Garibaldi**

**ed identificato catastalmente al foglio n. 3 particelle n. 179 sub n. 11**

**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 .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo FALLIMENTO n. 120/2004.....	15

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](mailto:vincenzo.bifulco@libero.it), PEC [bifulco.vincenzo@ingpec.eu](mailto: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** - Deposito ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1 (Coord. Geografiche: 40°51'42,47"N; 14°21'52,83"E)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino e deposito. Esso è ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia (NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 325. 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 interrato al quale si accede mediante una rampa con accesso diretto alla viabilità comunale.

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



Inquadramento satellitare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Inquadramento satellitare



accesso da via comunale



interni

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1

### 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

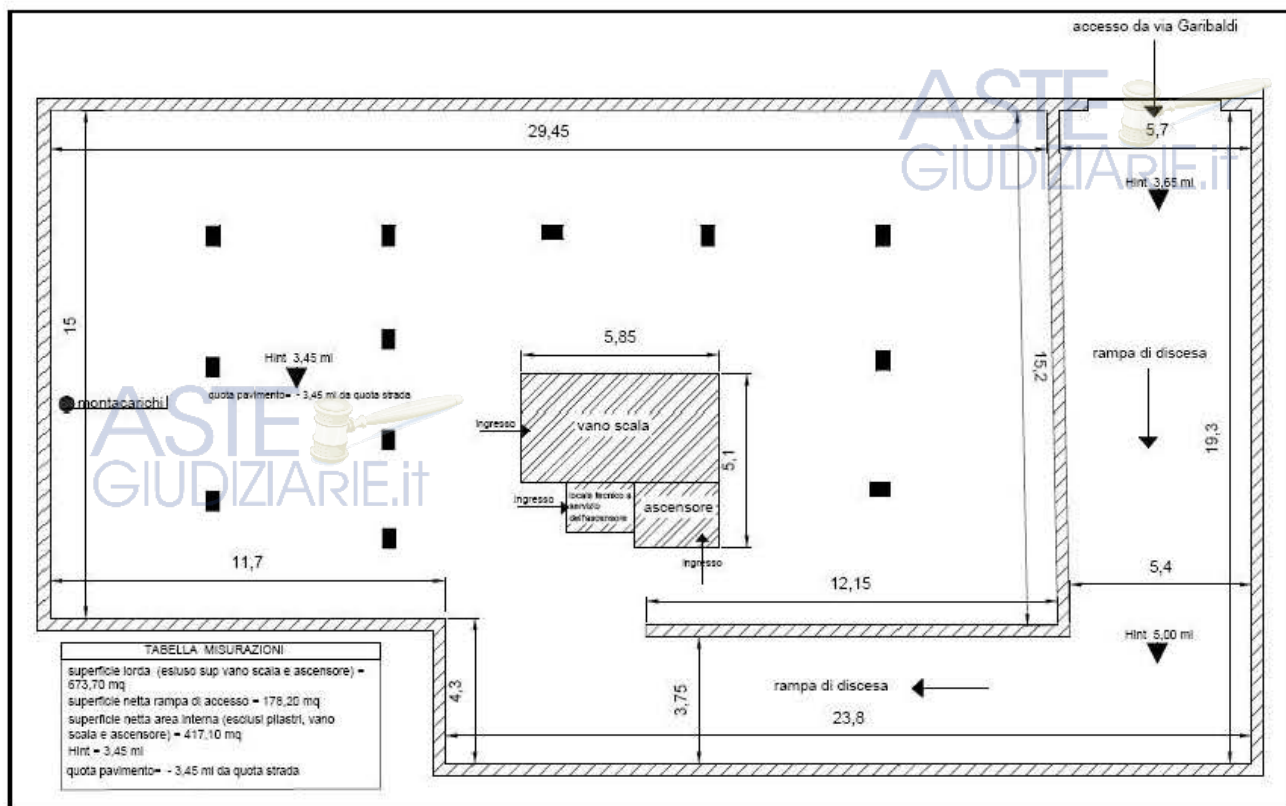
**L'immobile confina:**

- a ovest, con strada comunale via Giuseppe Garibaldi;
- a nord, con altro fabbricato di proprietà di terzi ed identificato catastalmente al foglio n. 3 particella n. 201;
- a est, con area facente parte dello stesso complesso condominiale ed identificata catastalmente al foglio n. 3 particella 179;
- a sud, con area facente parte dello stesso complesso condominiale ed identificata catastalmente al foglio n. 3 particella 179.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	595,30 mq	673,70 mq	1,00	673,70 mq	3,45 m	interrato (S1)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>673,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>673,70 mq</b>		

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



I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene può essere comodamente divisibile in natura nel caso in cui si vogliono ricavare due locali deposito indipendenti ma con la rampa di accesso in comune.

Per completezza la superficie netta di 673,70 mq (calcolata con l'esclusione anche dei pilastri presenti) è comprensiva della superficie della rampa di accesso, quest'ultima pari a 178,20 mq.

La superficie netta destinata all'uso magazzino e deposito è pari quindi a 417,10 mq.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/12/2018		<p>Catasto Fabbricati                      Fg 3, Part. 179, Sub. 11                      Categoria C2                      C15, Cons. 563 mq                      Superficie catastale 466 mq                      Rendita € 1.046,75                      Piano interrato (S1)</p>

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	11		C2	5	563 mq	466 mq	1046,75	interrato (S1)	

### 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 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

L'immobile attualmente risulta locato alla

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (magazzino e deposito) 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.

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.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

Il locale situato al piano interrato è accessibile tramite rampa carrabile con accesso diretto su via G. Garibaldi.

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

Esposizione: Ovest (per la parte in corrispondenza al cancello di accesso).

Altezza interna utile: 3,45 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: conglomerato cementizio 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: assente.

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 società

## 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 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. Onorato Visone;

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. Vincenzo Di Tuoro.

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

### ***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, 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.

## 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** - Deposito ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1  
Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino e deposito. Esso è ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 325. 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 interrato al quale si accede mediante una rampa con accesso diretto alla viabilità comunale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 235.795,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1	673,70 mq	350,00 €/mq	€ 235.795,00	100,00	€ 235.795,00
Valore di stima:					€ 235.795,00

**Valore di stima: € 235.795,00**

Deprezzamento del 11,19 %

**Valore finale di stima: € 209.409,54**

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 €350,00 €/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:

- di €8.000,00 (pari ad un deprezzamento del 3,393% del valore di stima) quale costo stimato per i lavori necessari a rendere indipendente il locale dalle parti condominiali mediante: a) chiusura del vano scale e del vano ascensore; b) eliminazione del montacarichi e chiusura dell'apertura del solaio.
- € 700,00 (pari al 0,297% del valore di stima), per la verifica e certificazioni impianti;
- € 11.789,75 (pari al 5% del valore di stima) per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- € 5.894,87 (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.

19/01/2019

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** - Deposito ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1  
Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino e deposito. Esso è ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 325. 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 interrato al quale si accede mediante una rampa con accesso diretto alla viabilità comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 11, Categoria C2 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: € 209.409,54**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO N. 120/2004

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.409,54**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	673,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<b>L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (magazzino e deposito) è caratterizzato da un discreto stato conservativo come risulta dalla documentazione fotografica allegata.</b>		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un ampio locale ad uso magazzino e deposito. Esso è ubicato al piano interrato (S1) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 325. 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 interrato al quale si accede mediante una rampa con accesso diretto alla viabilità comunale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta locato ad una soceità.		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**