
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. 3:

**Immobile (locale negozi/botteghe) ubicato in Pollena Trocchia (Na) alla via Garibaldi
ed identificato catastalmente al foglio n. 3 particelle n. 179 sub n. 2 cat. C/1**

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..... | 7 |
| Patti | 7 |
| 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** – Locale per attività commerciali, ubicati a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi n. 333, piano terra (Coord. Geografiche: 40°51'42,47"N; 14°21'52,83"E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale ad uso commerciale (negozi/bottega). Esso è ubicato al piano terra (PT) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia (NA) alla Giuseppe Garibaldi nn. 333. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inquadramento satellitare



accesso da via comunale



interni

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale ad uso commerciale (negozio/bottega), Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi n. 333, piano T.

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

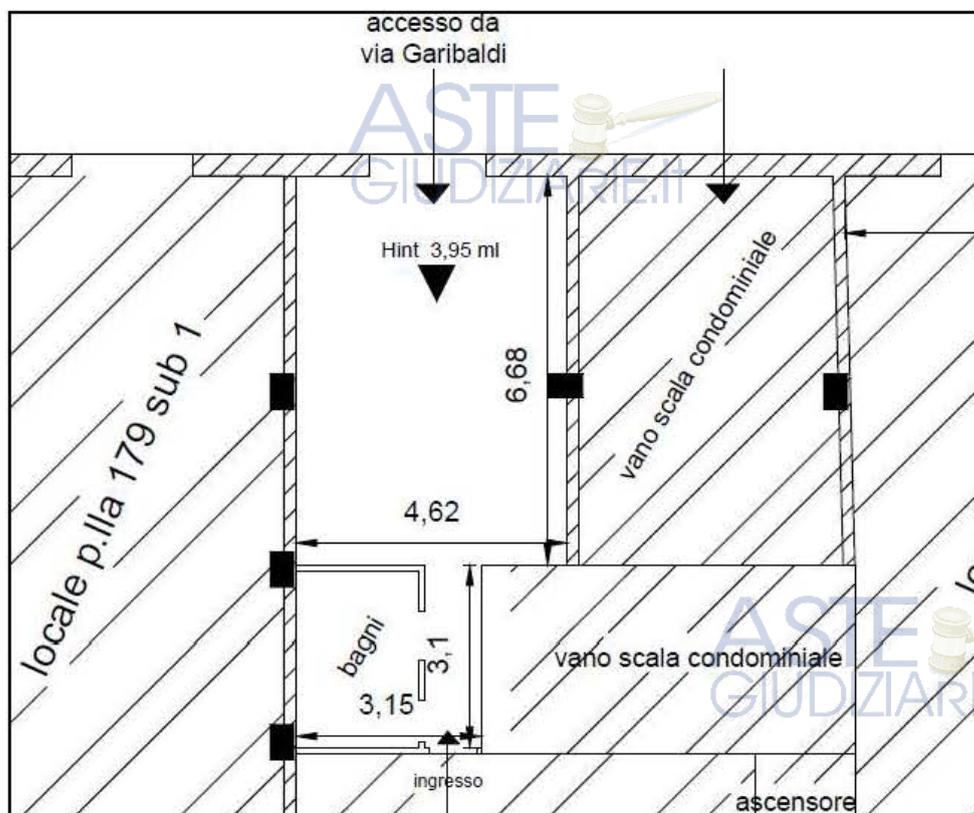
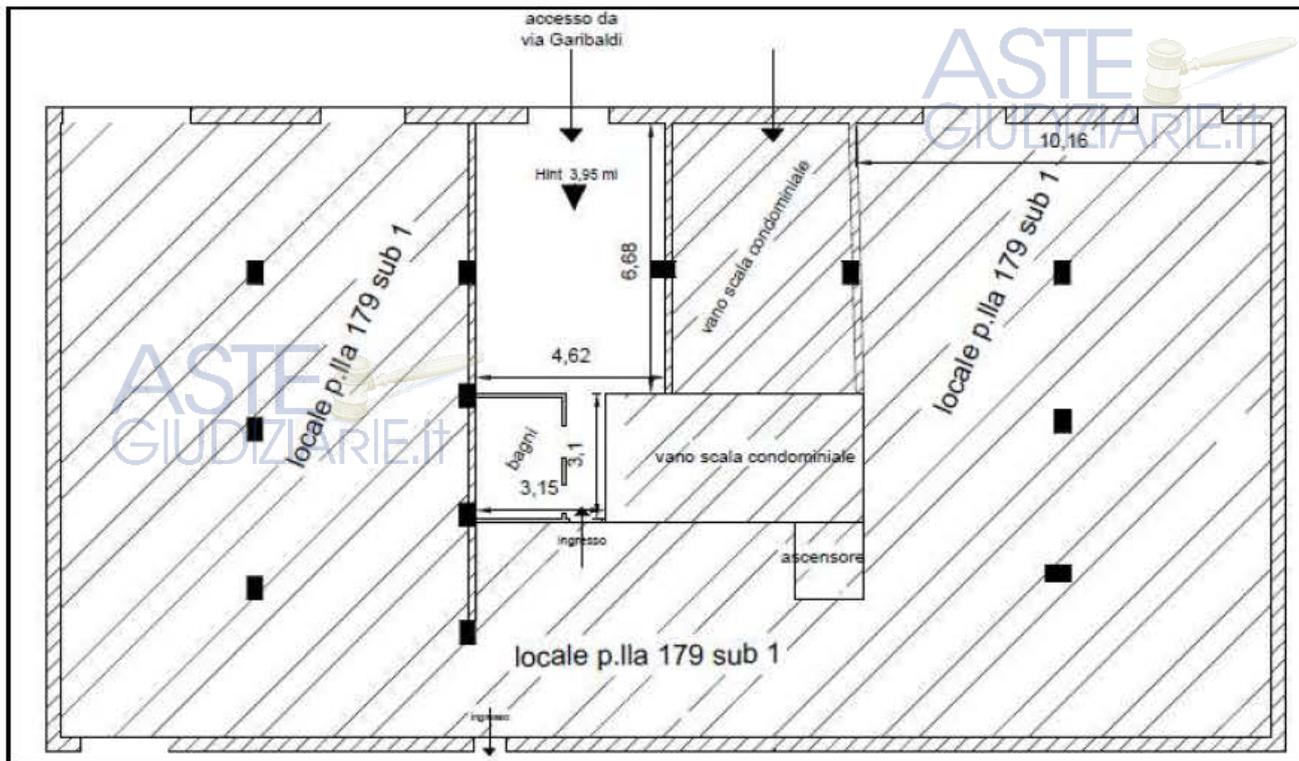
L'immobile confina:

- a ovest, con strada comunale via Giuseppe Garibaldi;
- a nord, con altra proprietà identificata al N.C.E.U. al foglio 3 particella n n. 179 sub 1;
- a est, con altra proprietà identificata al N.C.E.U. al foglio 3 particella n n. 179 sub 1;
- a sud, con altra proprietà identificata al N.C.E.U. al foglio 3 particella n n. 179 sub 1.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| locale ad uso commerciale | 40,48 mq | 46,21 mq | 1,00 | 46,21 mq | 3,95 m | terra (T) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 46,21 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 46,21 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 non è comodamente divisibile in natura avendo un solo accesso su via Garibaldi. Si rende necessario eseguire dei lavori al fine di rendere indipendente il bene dal locale adiacente indetificato catastalmente con la p.lla 179 sub 1 mediante la chiusura di un vano porta. Per completezza, la superficie netta è pari a 40,48 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 01/01/1992 al 06/12/2018 | | Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 33 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 548,79 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 | 2 | | C1 | 5 | 33 mq | 36 mq | €548,79 | terra (T) | | |

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 suindicare amministratore unico. Dal suddetto risulta che alla via composta dallo stesso

PATTI

L'immobile attualmente risulta locato alla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in relazione alla sua destinazione d'uso (locale commerciale) 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 _____ 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) 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: 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: -.

Posto auto: assente.

Soffitta, cantina o simili: assente.

Dotazioni condominiali: nessuna.



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:



- **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)."

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 _____ 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** – Negozio/bottega ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via Giuseppe Garibaldi n. 333, piano T.

Trattasi di un locale ad uso commerciale (negoziato/bottega). Esso è ubicato al piano terra (T) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 333. 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. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 55.452,00

| 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 | 46,21 mq | 1.200,00 €/mq | € 55.452,00 | 100,00 | € 55.452,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 55.452,00 |

Valore di stima: € 55.452,00

Deprezzamento del 12,009 %

Valore finale di stima: € 48.792,77

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 €1.200,00 €/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 €2.000,00 (pari ad un deprezzamento del 3,607% del valore di stima) quale costo stimato per i lavori e spese tecniche necessari al fine di rendere indipendente il bene dal locale adiacente indetificato catastalmente con la p.lla 179 sub 1 mediante la chiusura di un vano porta.

- € 500,00 (pari al 0,902% del valore di stima), per la verifica e certificazioni impianti;

- € 2.772,60 (pari al 5% del valore di stima) per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;

- € 1.386,30 (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.

20/01/2019

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). 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. 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: € 48.792,77

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO N. 120/2004

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.792,77

**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) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 2, Categoria C1 | Superficie | 46,21 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 locale ad uso commerciale (negozi/botteghe). Esso è ubicato al piano terra (T) del fabbricato condominiale sito in Pollena Trocchia(NA) alla Giuseppe Garibaldi n. 333. 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