

TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI STIMA

Relativa agli **IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA**
sito in

PROCEDURA: N. 14/2020 DEL 05/03/2020

COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO

REDATA DA

MARVITEK

ING. TESTA CARMINE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIUSEPPINA D'INVERNO

CURATORE: DOTT. PIERPAOLO RUBINO

PERITO ESTIMATORE: ING. CARMINE TESTA



INDICE

1. INCARICO.....	3
2. PREMessa	3
3. INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE	3
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
5. STORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	6
5.1. PROVENIENZA.....	6
5.2. SITUAZIONE IPOTECARIA.....	7
5.3. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	8
6. DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI	8
7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO LA MASSA IMMOBILIARE	13
7.1. LOCALE COMMERCIALE - SUB 10.....	13
7.2. ABITAZIONE - SUB 5.....	20
7.3. LOCALE DEPOSITO - SUB 9	26
8. VALUTAZIONE DEI BENI.....	26
8.1. LOCALE COMMERCIALE - SUB 10.....	27
8.1.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE.....	27
8.1.2. STIMA PER COMPARAZIONE.....	27
8.1.3. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE	28
8.2. APPARTAMENTO - SUB 5.....	29
8.2.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE.....	29
1.1.1. STIMA PER COMPARAZIONE.....	29
8.2.2. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE	31
8.3. LOCALE DEPOSITO - SUB 9	32
8.3.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE.....	32
8.3.2. STIMA PER COMPARAZIONE.....	32
1.1.1. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE	33
9. CONCLUSIONI.....	34
10. ALLEGATI.....	34

1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Carmine Testa, C.F. TSTCMN68C10G812K, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola, con studio in Napoli, alla via B. Brin, 69 - 80142 Tel +39 081 554 54 79 - Fax +39 081 195 76 089, email carmine.testa@marvitek.it - pec carmine.testa@ordingna.it, ha ricevuto incarico, in qualità di tecnico, di stima del valore degli immobili, di proprietà della società fallita Miranda America Car srl, con evidenziazione di eventuali difformità catastali e/o amministrative sugli stessi. (Allegato A)

L'incarico ha avuto inizio con la prima fase di studio degli atti, della documentazione e dei documenti catastali e ipotecari, per poi proseguire sui luoghi di causa con sopralluoghi, accertamenti e misurazioni, al fine di rispondere ai quesiti peritali.

2. PREMESSA

Lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi sulle proprietà da periziare per poter prendere chiara visione dello stato dei luoghi. Le attività peritali hanno avuto inizio in giorno 29/09/2020 alle ore 9.30 dove oltre ai sopralluoghi di rito, consistenti nella valutazione dello stato di conservazione delle singole unità immobiliari, si è provveduto alle misurazioni dettagliate di tutti gli ambienti interni con metro estendibile e distanziometro laser, dopo aver identificato in loco gli immobili, in presenza del sig. [REDACTED] (i.a.g.), si è eseguito un dettagliato rilievo fotografico degli ambienti interni e esterni.

Successivamente è stato verificato presso gli uffici del Comune di San Giuseppe Vesuviano, la conformità edilizia dei beni.

3. INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto della presente relazione, e individuati come di proprietà della "[REDACTED] srl", sono identificati al N.C.E.U con i seguenti dati:

1. foglio 2, particelle graffate 405, subalterno 10, e 1070, subalterno 1, categoria D/8
2. foglio 2, particella 405, subalterno 5, categoria A/4;
3. foglio 2, particella 405, subalterno 9, categoria C/2;

Tutti ubicati nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA).

Da un precedente sopralluogo effettuato il 20 Luglio 2020 dal dott. Rubino Pierpaolo e dal cancelliere Dott. Antonio Santella è emerso che i suddetti beni sono liberi da persone e cose, anche se in un pessimo stato manutentivo.

Al fine di adempiere al mandato conferitogli, il sottoscritto ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, effettuando rilievi metrici e fotografici, acquisito copia dei documenti catastali e degli atti autorizzativi

comunalì, e tutte le necessarie informazioni indispensabili per una corretta valutazione dello stato in cui versa l'immobile, e della conseguente stima immobiliare.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella massa fallimentare, del fallimento in epigrafe, sono presenti beni immobili costituiti da:

1. capannone a destinazione commerciale al piano terra e seminterrato, con annessa area pertinenziale, confinante con area annessa al fabbricato distinto in catastato con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportato nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta " [REDACTED] ", al foglio 2, particelle graffate 405, subalterno 10, e 1070, subalterno 1, Via Croce Rossa n. 115, n.117, piano T-S1, categoria D/8, rendita euro 9.990,00; **(Allegato B)**
2. abitazione al piano primo, della consistenza catastale di vani 6 (sei), confinante con area annessa al fabbricato distinto in catastato con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportata nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta " [REDACTED] ", al foglio 2, particella 405, subalterno 5, Via Croce Rossa, piano 1, categoria A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 356,36; Piano primo. **(Allegato C)**
3. locale deposito al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 51 (cinquantuno), confinante con area annessa al fabbricato distinto in catastato con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportato nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta " [REDACTED] ", al foglio 2, particella 405, subalterno 9, Via Croce Rossa, piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 51, rendita euro 242,32. Piano secondo. **(Allegato D)**

La destinazione d'uso è a carattere commerciale per il piano terra ed interrato (Cat. D/8) mentre il piano primo a destinazione abitazione (Cat. A/4) e il piano secondo a locale di deposito (Cat. C/2).

Gli edifici oggetto della presente relazione, fanno parte di un unico complesso immobiliare, per il quale è stata avanzata un'istanza di accesso agli atti e richiesta di certificato di destinazione urbanistica, tale istanza è stata inoltrata a mezzo PEC il giorno 05/11/2020, cui sono seguiti numerosi solleciti, sia in presenza che telefonici, al Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), tutti rimasti privi di riscontro fino al 10/12/2020.

Il 10/12/2020 l'ufficio tecnico del Comune di San Giuseppe Vesuviano ha risposto alla PEC del sottoscritto con comunicazione prot. 42139/2020, attestante che presso l'archivio comunale per l'immobile in esaminando non vi è nessuna pratica edilizia, ad eccetto del certificato di agibilità relativo al cespite censito con foglio 2, p.lla 405 sub 10 e 1070, documento che fu, inoltre, richiesto dal conduttore dei locali siti alla via Croce Rossa nn.115 e 117. **(Allegato E).**

Non è, pertanto, possibile per lo scrivente definire se gli edifici siano compatibili con lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune interessato, e risultano mancanti i titoli autorizzativi a suo tempo rilasciati per la costruzione e l'eventuale successiva modifica degli edifici.

L'area che ospita il complesso immobiliare è, comunque, interna al centro abitato del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA) - alla Via Croce Rossa n° 115 e 117 - sufficientemente dotata di parcheggi e servizi.

Il contesto urbano in cui si colloca il complesso è a destinazione prevalentemente residenziale ed ha accesso da una strada con le caratteristiche di strada urbana con due corsie per senso di marcia.



Figura 1. Identificazione dell'area

Il capannone a destinazione commerciale al piano terra e seminterrato descritto al punto 1. era condotto in locazione per l'esercizio di bar/ristorante ma, ormai da tempo, non è più operante e in totale stato di abbandono.

Geolocalizzazione delle unità immobiliari:

Coordinate GPS: 40°50'20.8"N 14°29'46.4"E

5. STORIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

5.1. PROVENIENZA

Gli immobili sottoposti a perizia, risultano catastalmente intestati alla società fallita " [REDACTED] srl", con sede in [REDACTED]

La società fallita risulta essere titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà sui beni in oggetto, pervenuti, mediante i seguenti titoli:

- Verbale di trasformazione di società a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 14 marzo 2014, repertorio n. 129772, registrato e trascritto a Napoli 2 il 03 aprile 2014 ai nn. 21204/10284;
- Verbale di trasformazione di società a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 3 ottobre 2013, repertorio n. 128853, registrato e trascritto a Napoli 2 il 30 ottobre 2013 ai nn. 44235/32204;
- Verbale di conferimento a rogito del Notaio Paolo Morelli di Napoli in data 11 gennaio 2013, repertorio n. 127572, registrato e trascritto a Napoli 2 il 05 febbraio 2013 ai nn. 5426/4045, da parte del socio [REDACTED]

In ordine alla provenienza ulteriore, detti immobili erano pervenuti al sig. [REDACTED] mediante i termini seguenti:

- Quanto ai diritti pari a 2/3 dell'intero della nuda proprietà, per donazione ricevuta dal padre Sig. [REDACTED], in virtù di atto di rogito del Notaio Raffaele Cepparulo del 29 aprile 1976 debitamente registrato e trascritto a Napoli 2 il 25 maggio 1976 ai nn. 11453/9939;
- Quanto ai diritti pari a 1/3 dell'intero in nuda proprietà per donazione ricevuta dai propri genitori [REDACTED] in virtù di atto a rogito del Notaio Maurizio Russo del 7 ottobre 1967, debitamente registrato e trascritto a Napoli il 11 novembre 1967 al n. 50522-28; precisamente che l'usufrutto vantato dai donanti si è istinto con la morte degli aventi diritto avvenuta rispettivamente in data 7 settembre 1986 per il sig. [REDACTED] e in data 11 febbraio 2001 per la signora [REDACTED]

In definitiva, fino al 2006, gli immobili erano intestati al sig. [REDACTED] e successivamente fu effettuata una voltura con conferimento in società delle unità immobiliari alla [REDACTED], in particolare per:

- L'immobile identificato con foglio 2, particella 405 sub 10, cat. D\8 risulta, dalla lettura della documentazione catastale (visura storica, planimetrie catastali), che:
 - A seguito di variazione della destinazione d'uso del 24/11/2003 n. 128801.1/2003 venivano assegnati i seguenti dati di classamento:
 - Foglio: 2 – Particella :405 – Sub: 10 – Categoria: A/4 – Classe: 5 – Consistenza 4.5 vani – Rendita: Euro 267,27

- A seguito di variazione della destinazione d'uso del 11/10/2006 n. 45663.1/2003 venivano assegnati i seguenti dati di classamento:
 - Foglio: 2 – Particella :405 – Sub: 4 – Categoria: D/8 – Rendita: Euro 5.530,00
- A seguito di variazione nel classamento del 11/10/2007 n. 43168.1/2007 venivano assegnati i seguenti dati di classamento:
 - Foglio: 2 – Particella :405 – Sub: 4 – Categoria: D/8 – Rendita: Euro 9.990,00
- Con atto pubblico del 11/01/2013 con repertorio n. 127572 e rogante Paolo Morelli si registrava il conferimento in società alla [REDACTED] n. 4045.1/2013 e n.7899.1/2013
- Con atto pubblico del 03/10/2013 con repertorio n. 128853 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n. 32204.1/2013
- Con atto pubblico del 14/03/2014 con repertorio n. 129772 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n.10284.1/2014
- L'immobile identificato con foglio 2, particella 405 sub 5, cat. A/4 risulta, dalla lettura della documentazione catastale (visura storica, planimetrie catastali), che:
 - Con atto pubblico del 11/01/2013 con repertorio n. 127572 e rogante Paolo Morelli si registrava il conferimento in società alla "[REDACTED]" n. 4045.1/2013 e n.7899.1/2013
 - Con atto pubblico del 03/10/2013 con repertorio n. 128853 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n. 32204.1/2013
 - Con atto pubblico del 14/03/2014 con repertorio n. 129772 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n.10284.1/2014
- L'immobile identificato con foglio 2, particella 405 sub 9, cat. C/2 risulta, dalla lettura della documentazione catastale (visura storica, planimetrie catastali), che:
 - Con atto di unità afferenti edificate in sopraelevazione del 24/11/2003 n. 7139.1/2003
 - Con atto pubblico del 11/01/2013 con repertorio n. 127572 e rogante Paolo Morelli si registrava il conferimento in società alla "[REDACTED]" n. 4045.1/2013 e n.7899.1/2013
 - Con atto pubblico del 03/10/2013 con repertorio n. 128853 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n. 32204.1/2013
 - Con atto pubblico del 14/03/2014 con repertorio n. 129772 e rogante Paolo Morelli si registrava la trasformazione di società in "[REDACTED]" n.10284.1/2014

5.2. SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione del 22 luglio 2019 ai nn. 36322/4657 del valore di euro 76.222,76 (settantaseimiladuecentoventidue virgola settantasei) a garanzia di euro 38.111,38 (trentottomilacentoundici virgola trentotto) di capitale, contro la società [REDACTED] In Liquidazione, con sede in Nola (NA), codice fiscale 06757131211, derivante da ruolo dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, del 18 luglio 2019, rep. n. 5202/7119 gravante su:
- Particella 405, subalterno 5 e particella 405 subalterno 9, del foglio 2 del Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA).
- b) Iscrizione di ipoteca giudiziale del di 1 giugno 2016 ai nn. 23056/3169 del valore di euro 66.565,00 (sessantaseimilacinquecentosessantacinque, zero zero) a garanzia di euro 55.761,75 (cinquantacinquemilasettecentosessantuno virgola settantacinque) di capitale, derivante da decreto ingiuntivo del Territorio di Milano del 29 settembre 2015, rep. n. 30267, contro la società [REDACTED] Liquidazione, con sede in [REDACTED], gravante su:
- Particella 1070 subalterno 1; particella 405 subalterno 5; particella 405 subalterno 9, del foglio 2 del Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA)

5.3. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Come sopra specificato, per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è stata presentata regolare istanza di accesso agli atti presso il comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), dove lo scrivente richiedeva in copia eventuali provvedimenti amministrativi, concessioni edilizie e titoli abilitativi, concessioni in sanatoria e condoni edilizi, nonché eventuali certificati di agibilità/abitabilità relativi agli immobili di stima.

Si rintracciava quindi solo il documento in allegato (**Allegato E**) con prot. 42193 rilasciato dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, dove emerge che per l'immobile in oggetto non vi è nessuna pratica edilizia presso l'archivio comunale ad eccetto del certificato di agibilità relativo all'immobile censito foglio 2, p.la 405 sub 10 e 1070 su richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED] conduttore dei locali siti alla via Croce Rossa nn.115 e 117.

6. DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI

Il C.T.U. ha proceduto ad una ricostruzione in dwg (disegno vettoriale misurabile e modificabile) del grafico recepito dalle visure planimetriche per verificare la conformità catastale e i metri quadri effettivi, e ha realizzato una nuova planimetria dell'appartamento in quanto non risultava alcuna rappresentazione ne visura planimetrica. Mentre per l'immobile identificato nel N.C.E.U foglio: 2 – particella: 405 – Sub.9 – Categoria C/2, non è stato possibile verificare la conformità catastale e manutentiva in quanto inaccessibile.

Di seguito si riporta il grafico del piano terra e primo identificati, rispettivamente nel N.C.E.U

- foglio: 2 – particella: 405 – Sub.10 – Categoria D/8;
- foglio: 2 – particella: 405 – Sub.5 – Categoria A/4.

È risultato inaccessibile anche il terreno di pertinenza alle spalle del complesso immobiliare, pertanto non si è potuto definire ne la consistenza ne lo stato manutentivo.

Come mostrato dalle planimetrie di seguito riportate, gli immobili sono così costituiti:

- LOCALE COMMERCIALE – SUB. 10
 - A – INGRESSO – mq 26,00; h: 3,58m
 - B – BAR – mq 55,59 ; h: 4,22m e h:3, 58m
 - C - RICREATIVO – mq 39,36; h: 3,58m –
 - D – CUCINA – mq 50,19 ; h: 3,65
 - E – SERVIZI IGIENICI PERSONALE E OSPITI – mq 41,12 ; h:2,70m
 - F – RISTORANTE – mq 235,72; h:3,24 e h 2,97(zona controsoffitto) , h: 3,58m
 - G – CANTINA – mq 57,00 ; h: 3,00m
- APPARTAMENTO – SUB.5
 - A – CORRIDOIO – mq 11,42; h: 4,00m
 - B – CAMERA 1– mq 34,27; h: 4,00m
 - C – CAMERA 2 – mq 21,90; h: 4,00m
 - D – SOGGIORNO – mq 31,22 ; h: 4,00m
 - E – CUCINA – mq 40,00 ; h: 4,00m
 - F – TERRAZZO– mq 25,00
 - G – BAGNO – mq 7,50 ; h: 4,00m
 - H – CAMERA 3 – mq 90,07; h: 4,00m
 - I - BALCONE – 10 mq;
 - L – RIPOSTIGLIO – mq 6,05; h: 4,00m

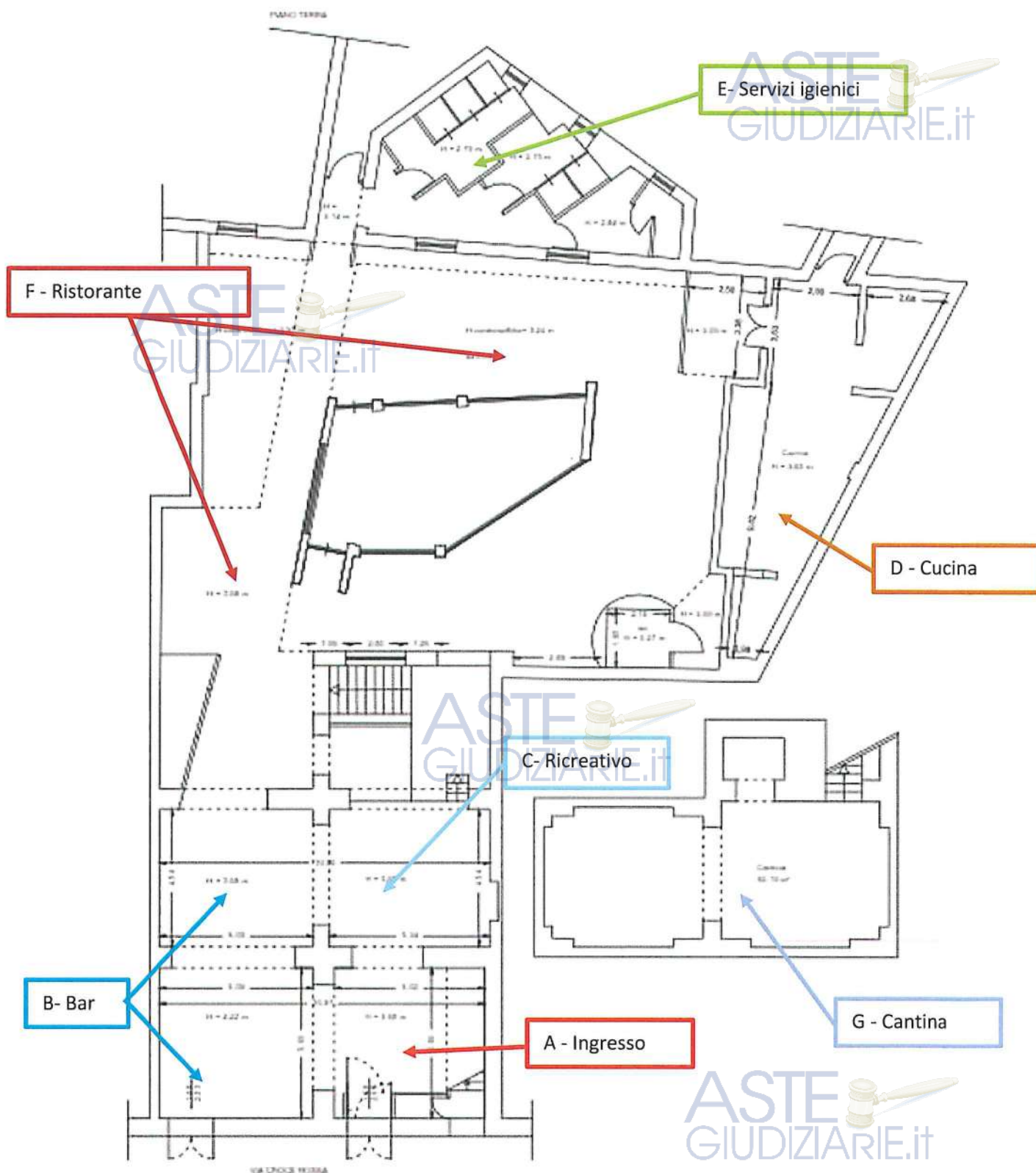


Figura 2. Pianta piano terra

PIANO PRIMO

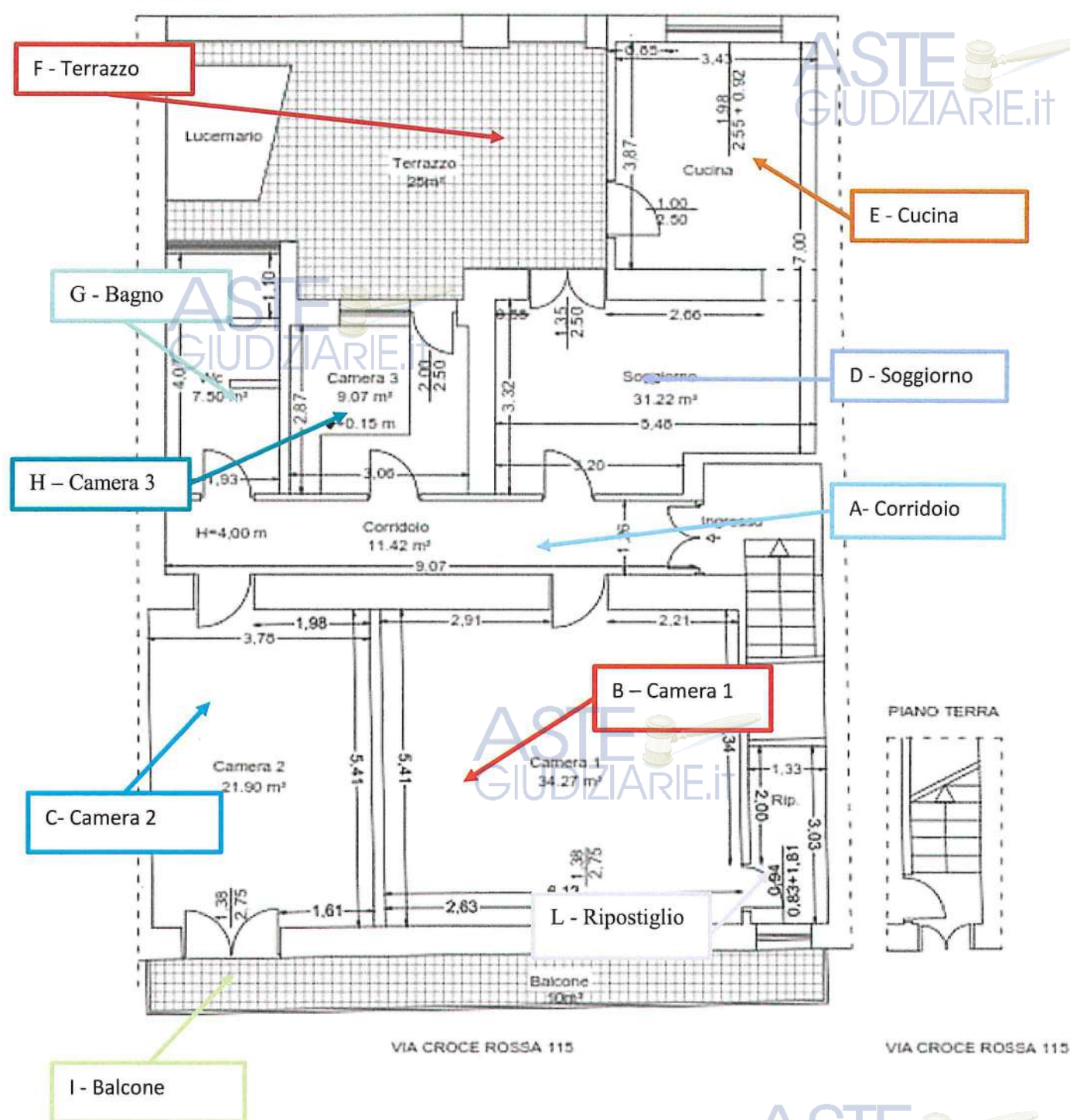


Figura 3. Pianta primo piano

In definitiva è stato riscontrato:

- **Per l'immobile di categoria D/8 – Ristorante/bar**

Superficie lorda di 484 mq

Superficie netta di 440 mq

Le altezze variano da 3.58 metri a 2.70 metri nei wc

Cantina di 57,00 mq che ha come accesso la scala interna al locale

- **Per l'immobile di categoria A/4 – Appartamento**

Superficie lorda di 186 mq

Superficie netta di 121 mq

Altezza utile interna 4.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La planimetria catastale del locale ristorante/bar **non è del tutto uniforme allo stato reale dell'immobile** per la presenza di vano porta di comunicazione con il vano scala dedicato all'accesso all'appartamento.

Per gli altri due immobili invece non è stato possibile verificare la conformità catastale in quanto:

- Per l'appartamento – foglio 2, particella 405, sub.5 – non risulta planimetria catastale
- Per il locale deposito – foglio 2, particella 405, sub 9 – locale inaccessibile

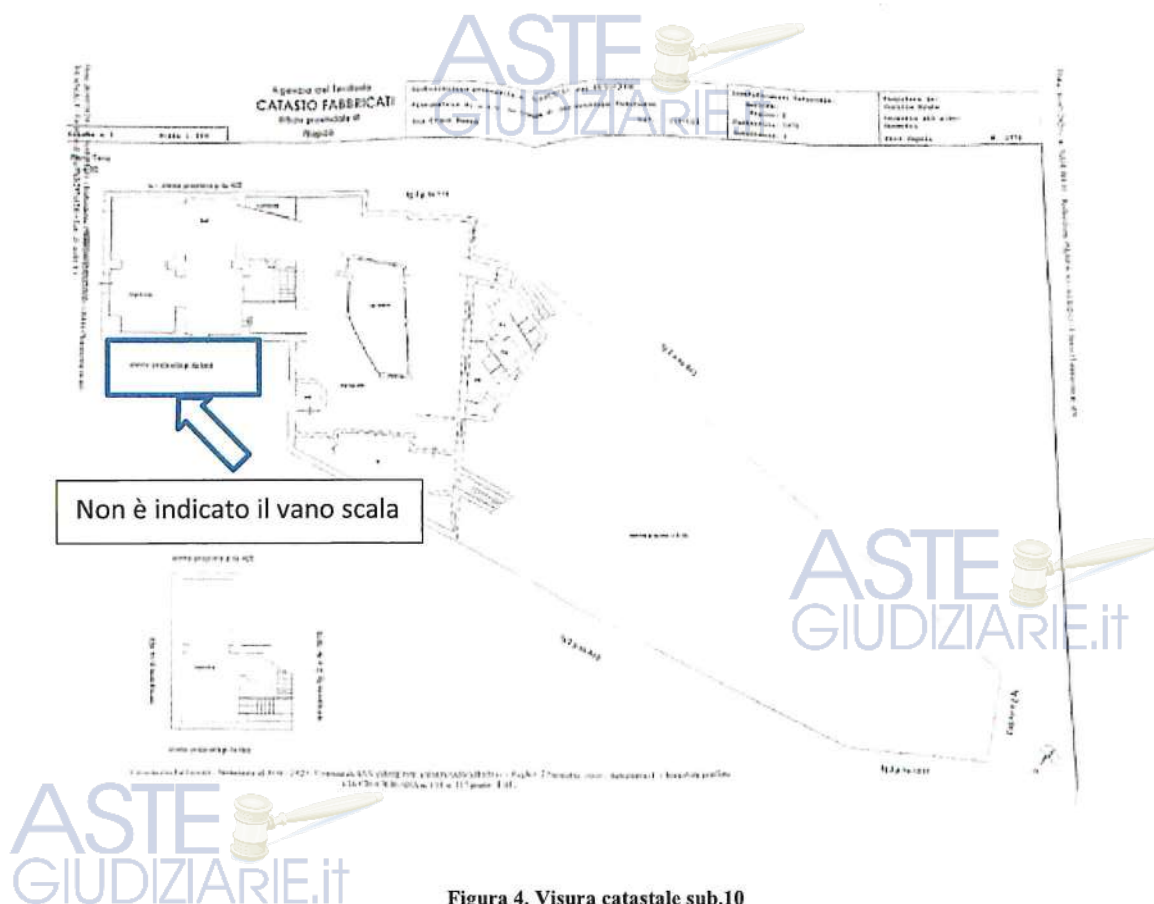


Figura 4. Visura catastale sub.10

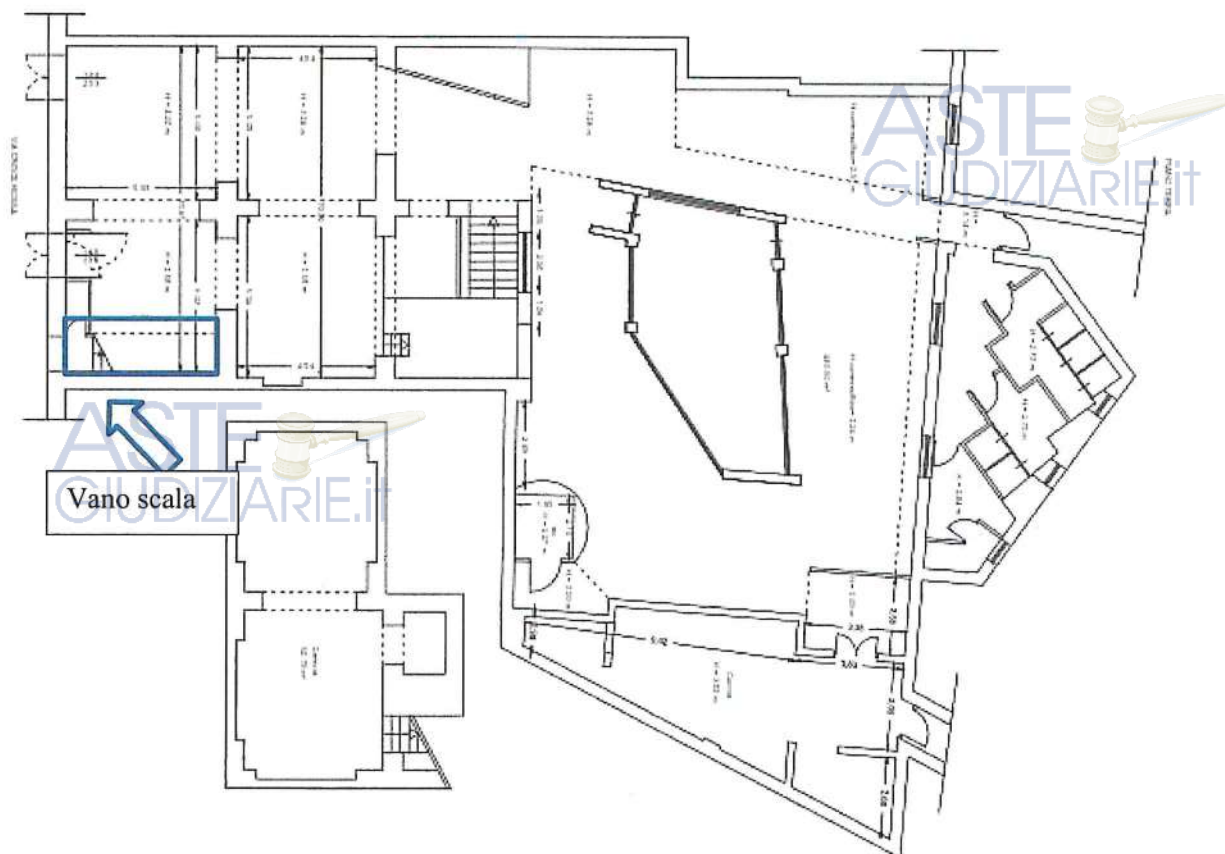


Figura 5. Rilievo effettuato dallo scrivente

Si renderà, quindi, necessario regolarizzare in Comune la difformità riscontrata e comunicare la nuova planimetria relativa all'appartamento posto al piano primo.

7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO LA MASSA IMMOBILIARE

In questo paragrafo lo scrivente, dopo aver effettuato gli opportuni sopralluoghi e dopo aver redatto la documentazione fotografica, allegata alla presente (**Allegato F**), descrive i beni oggetto della massa fallimentare.

7.1. LOCALE COMMERCIALE - SUB 10

Il locale a destinazione commerciale al piano terra e seminterrato, confina con area annessa al fabbricato distinto in catasto con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406 dotato di ingresso su via Croce Rossa al civico 117.



Il locale risulta essere in pessimo stato di manutenzione con evidenti segni di degrado e abbandono.
La superficie commerciale dell'immobile è di 440 m² con altezza interna di 3.58 m e 2.70 m nei servizi, e presenta nella parte centrale una corte con giardino, separata dall'interno con grosse vetrate, inaccessibile data la folta vegetazione.



La struttura prevalente dell'immobile è in muratura di tufo a conci sbozzati.

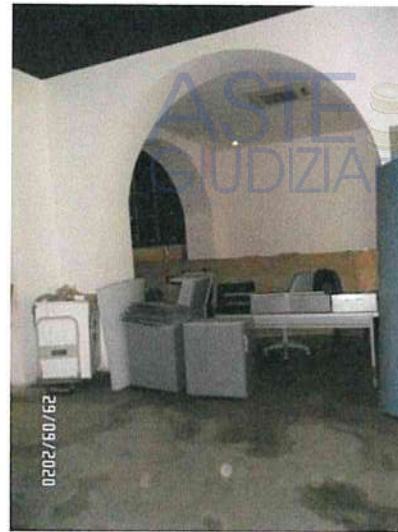
L'immobile è caratterizzato anche da elementi realizzati in calcestruzzo e acciaio, con solaio tradizionale.



La pavimentazione in alcune zone, del bar/ristorante, è in parquet, in stato di manutenzione pessimo, infatti risulta essere rialzato in più punti.



In altri punti, invece, la pavimentazione non presenta ingobbamento ed è di altro materiale. Vi è un completo imbibimento del pavimento che pertanto è completamente danneggiato dalle acque piovane.



L'intonaco presenta zone ammalorate e la relativa tinteggiatura oramai è vetustà.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In particolare l'area dedicata al bar è caratterizzata da inserti esclusivamente in legno.



Il locale presenta servizi igienici dedicati sia al personale che agli ospiti, con all'interno i lavabi e i vasi.

I rivestimenti in piastrelle presentano un discreto stato di manutenzione.

Gli infissi sono in alluminio e presentano uno stato manutentivo mediocre.

Il controsoffitto, che nasconde i canali di aria, è completamente ammalorato. Ciò è dovuto alle infiltrazioni d'acqua che provengono dal piano superiore, coincidente con il terrazzo dell'appartamento.



Gli impianti elettrico e idrico sanitario, nonché quello di condizionamento, sono in un completo stato di abbandono.

Per quanto concerne la cantina, ha accesso mediante scala interna al locale, completamente in tufo con struttura ad arco. Non sono presenti ne infissi ne aperture da garantire ventilazione e illuminazione naturale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'unico punto di luce, è un lucernario che affaccia al piano bar/ristorante.



Per quanto riguarda la cucina del bar/ristorante è rivestita con piastrelle in ceramica così come la pavimentazione. Gli impianti sono dismessi. È presente un vano porta antincendio che dovrebbe portare verso il giardino di pertinenza dell'immobile, che non è stato né visionato né rilevato in quanto le aperture erano bloccate.

Evidente lo stato di abbandono.



7.2. ABITAZIONE - SUB 5

L'abitazione è posta al piano primo, della consistenza catastale di vani 6, di cui quattro camere, cucina e bagno, confinante con area annessa al fabbricato distinto in catastato con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406;

L'appartamento possiede l'ingresso su Via Croce Rossa al civico 115, ha accesso indipendente mediante una scala, inoltre attraverso una porta ha accesso diretto all'interno del bar/ristorante.



Lo scrivente per questo sub ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile in quanto non erano presenti elaborati planimetrici su cui fare riferimento.

Dall'ispezione visiva si può ipotizzare che la zona cucina dell'appartamento potrebbe essere stata ampliata. Tale affermazione trova il suo fondamento sulle evidenti differenze strutturali, difatti la struttura nel suo complesso è in muratura mentre la zona cucina è in calcestruzzo armato. Riscontro non di poco conto ricevuto anche dalle interlocuzioni in sede di accesso peritale anche dal Sig. [REDACTED]. L'assenza degli elaborati di licenza o simili, impedisce di confermare detta circostanza.

L'immobile presenta delle finiture pregiate costituita da pavimenti in marmo e parquet, inoltre una stanza è dedicata alla sauna. Completa l'immobile un balcone che affaccia su Via Croce Rossa e un terrazzino che affaccia all'interno, verso il bar/ristorante e giardino di pertinenza.



È dotato di impianto di riscaldamento a radiatori.

L'intonaco è ammalorato, dovuto ad infiltrazioni d'acqua e umidità.



L'immobile è dotato di servizi igienici, con vaso, bidet, doccia e lavabo. Lo stato manutentivo è scarso. È dotato di una grande vetrata, a vetro singolo, che affaccia sul terrazzo di copertura.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I pavimenti si presentano in mediocre stato di conservazione, mentre gli infissi non presentano segni di degrado a differenza degli elementi oscuranti.



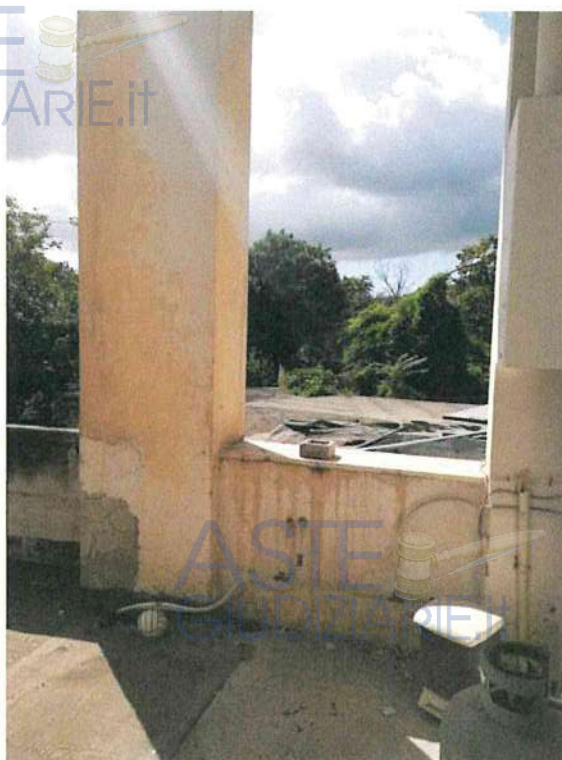
L'appartamento è dotato di sauna in discreto stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto attiene al terrazzo di copertura, questo si presenta in uno stato manutentivo pessimo. Non è pavimentato ed è ammalorato. Ed è causa di infiltrazione d'acqua al locale sottostante.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le camere da letto e cucina sono arredate.

Il ripostiglio è diviso a metà con un tramezzo di pochi centimetri. Una metà risulta inaccessibile per assenza di porte.



Metà inaccessibile
oltre tramezzo

7.3. LOCALE DEPOSITO – SUB 9

Il locale deposito posto al piano secondo, della consistenza catastale di 51m² confinante con area annessa al fabbricato distinto in catasto con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406;

Tale locale non è stato visionato perché inaccessibile.

8. VALUTAZIONE DEI BENI

Si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la ricerca dei valori di mercato, su di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato, riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso assimilabile al bene di cui trattasi, e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento. Si è ritenuto di utilizzare per la comparazione anche i dati emersi dalle indagini effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame, dove è stato possibile acquisire valori di compravendite con minimi e massimi riferiti ad immobili che, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e qualità dei materiali, possano essere confrontati con il fabbricato in questione.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti urbanistici simili e con unità immobiliari affini, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo alla natura ed alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

Avuta quindi una conoscenza del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le due procedure di stima, Metodo Comparativo e Metodo del Reddito.

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano caratteristiche simili.

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Si precisa, inoltre, che non essendo stato possibile per lo scrivente accertarsi della regolarità edilizia del bene, così come specificato al paragrafo. 4, i valori di mercato di seguito indicati, fanno riferimento ad edifici simili nella forma e nelle dimensioni e caratterizzati da regolare conformità edilizia-urbanistica. Nella stima, di seguito esplicitata, si è deprezzato il valore dell'immobile considerando lo stato manutentivo senza

considerare le eventuali irregolarità urbanistiche ed edilizie, che dovranno essere oggetto di approfondimento.

8.1. LOCALE COMMERCIALE – SUB.10

8.1.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

- Ambiente economico – sociale: media. L'immobile è sito nel comune di San Giuseppe Vesuviano. L'area in cui sorge l'immobile offre servizi di prima necessità.
- Collegamenti stradali: buoni. La viabilità per raggiungere la zona risulta abbastanza agevole e differenziata.
- Accessibilità: buona. All'edificio si accede da Via Croce Rossa.
- Funzionalità generale e stato di manutenzione: Pessimo. L'immobile ha uno stato di conservazione generale pessimo, con consistenti segni di degrado.
- Grado di finitura: Pessimo. L'immobile ha finiture essenziali di medio livello ma che a causa dello stato di abbandono adesso avrebbero bisogno di un intervento generale sostituzione e rinnovo.
- Parcheggio: buono. Risulta abbastanza comodo il parcheggio nelle aree circostanti.
- Impianti: Pessimo. La dotazione di impianti risulta incompleta e non funzionante

8.1.2. STIMA PER COMPARAZIONE.

In base alle indagini effettuate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona oggetto di stima si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso simili a quello oggetto di stima di € 486,00 al mq.

Sulla base dei prezzi di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà è possibile formulare il giudizio di stima basato sull'attribuzione di coefficienti di trasformazione ai vari locali in modo da ottenere una superficie totale equivalente da moltiplicare per valori unitari differenziati per esposizione;

Tali coefficienti sono così definiti:

- Cantina: misura del 10%
- Giardino: misura del 20%

ottenendo così la seguente superficie commerciale pari a:

Locale bar/ristorante 440 m²

Cantina 57,00m² x 10% = 5,7 m²

Giardino 2000m² x 20% = 400 m²

Superficie totale : 845 m²

Si osserva che il fabbricato in esame non dispone di servizi che aumentano il suo valore, pertanto non si dovrà valutare per la struttura l'incremento del valore unitario, ma si terrà conto dello stato manutentivo generale pessimo dell'immobile per cui si applicherà un coefficiente di 0.60 al prezzo medio del mercato attuale. Per cui attribuiamo il valore 291,60 €/m².

Si è poi proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA, VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

Microzona catastrale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	480	L	0,9	1,6	L
Negozi	NORMALE	870	1750	L	3,6	7,3	L

si è fissato, quindi, il valore unitario di mercato pari a 291,60 €/m² per l'immobile oggetto di perizia, e quindi al di sotto del valore minimo e massimo dell'intervallo dell'OMI, considerando i caratteri rappresentativi del bene e tenuto conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento all'ubicazione, all'accessibilità tramite strade, alla dimensione e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Effettuando la media dei due valori immobiliari si ha:

$$V_{m,app} = \frac{Vm(OMI medio) + Vm(merca)}{2} = \frac{1.310,00 + 291,60}{2} = 800,80 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene moltiplicando per il metri quadri, come somma del locale bar e della cantina:

$$V_1 = 800,80 \times 845 = 676.676,00 \text{ €}$$

8.1.3. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è considerato un valore medio del canone di locazione per immobili simili pari a 3,07 €/mq e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019, dove considerando uno stato di consistenza normale dell'abitazione si ottiene un valore medio locazione pari a 5,45 €/mq x mese.

Effettuando la media dei due valori immobiliari si ha il valore medio di locazione mensile:

$$R_{ml} = \frac{5,45 + 3,07}{2} = 4,26 \frac{\text{€}}{\text{mqxmese}}$$

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore medio del canone mensile e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$R_{l(annuale)} = 4,26 \times (845) \times 12 = 43.196,40\text{€}$$

Ipotizzando il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$R_{n(annuale)} = 43.196,40 - 25\% = 32.397,30\text{€}$$

che capitalizzato al saggio del 5,00 % dà un valore dell'immobile pari a:

$$V_2 = \frac{R_{n(annuale)}}{r} = \frac{32.397,30}{0.05} = 647.946,00\text{€}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per la consistenza analizzata

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{676.676,00 + 647.946,00}{2} = 662.311,00\text{€}$$

Tenuto conto dell'obsolescenza e vetustà dell'immobile nonché cattivo stato di abbandono, si ritiene congruo detrarre la cifra sopra esposta di un ulteriore 30%, portando così il valore di stima ad € **463.617,70**

8.2. APPARTAMENTO - SUB 5

8.2.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

- Ambiente economico – sociale: media. L'immobile è sito nel comune di San Giuseppe Vesuviano. L'area in cui sorge l'immobile offre servizi di prima necessità.
- Collegamenti stradali: buoni. La viabilità per raggiungere la zona risulta abbastanza agevole e differenziata.
- Accessibilità: buona. All'edificio si accede da Via Croce Rossa.
- Funzionalità generale e stato di manutenzione: Mediocre. L'immobile ha uno stato di conservazione generale mediocre, con evidenti segni di degrado.
- Grado di finitura: Mediocre. L'immobile ha finiture essenziali di medio/alto livello ma che a causa dello stato di abbandono adesso avrebbero bisogno di un intervento generale di sostituzione e rinnovo.
- Parcheggio: buono. Risulta abbastanza comodo il parcheggio nelle aree circostanti.
- Impianti: Scarso. La dotazione di impianti risulta obsoleta.

1.1.1. STIMA PER COMPARAZIONE.

Analogamente al paragrafo precedente si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso residenziale simili per dimensioni a quello oggetto di stima, di € 1.200 al mq.

Pertanto in base al prezzo di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà è possibile formulare il giudizio di stima basato sull'attribuzione di coefficienti di trasformazione ai vari locali in modo da ottenere una superficie totale equivalente da moltiplicare per valori unitari differenziati per esposizione;

Tali coefficienti sono così definiti:

- Balconi e terrazzi: misura del 30% fino a 25m² e del 10% della parte eccedente ottenendo così la seguente superficie commerciale pari a:

Appartamento 121 m²

Balcone 10m² x 10% = 1 m²

Terrazzo 25m² x 30% = 7,5 m²

Superficie totale : 130 m²

Si osserva che l'appartamento in esame non dispone di servizi che aumentano il suo valore, pertanto non si dovrà valutare per la struttura l'incremento del valore unitario, ma si terrà conto dello stato manutentivo generale mediocre dell'immobile per cui si applicherà un coefficiente di 0.80 al prezzo medio del mercato attuale. Per cui attribuiamo il valore 960,00 €/mq.

Si è poi proceduto effettuando indagini di mercato eseguite su immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA CROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA, VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

Microzona catastrale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1450	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	1000	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1500	L	2,9	4,4	L

si è fissato il valore unitario di mercato pari a 960,00 €/m² per l'immobile in oggetto, e quindi rientrante nell'intervallo di valori dell'OMI, considerando i caratteri rappresentativi del bene e tenuto conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso in questione, con particolare riferimento all'ubicazione, all'accessibilità tramite strade, alla dimensione e allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Effettuando la media dei due valori immobiliari si ha:

$$V_{m,app} = \frac{Vm(OMI medio) + Vm(mercato)}{2} = \frac{830,00 + 960,00}{2} = 895,00 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene moltiplicando per il metri quadri dell'appartamento:

$$V_1 = 895,00 \times (130) = 116.350,00 \text{ €}$$

8.2.2. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è considerato un valore medio del canone di locazione per immobili simili pari a 3,60 €/mq e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019, dove considerando uno stato di consistenza normale dell'abitazione si ottiene un valore medio locazione pari a 2,40 €/mq x mese.

Effettuando la media dei due valori immobiliari si ha il valore medio di locazione mensile:

$$R_{ml} = \frac{2,40 + 3,60}{2} = 3,00 \frac{\text{€}}{\text{mqxmese}}$$

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore medio del canone mensile e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$R_{l(annuale)} = 3,00 \times (130) \times 12 = 4.680,00 \text{ €}$$

Ipotizzando il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$R_{n(annuale)} = 4.680,00 - 25\% = 3.510,00 \text{ €}$$

che capitalizzato al saggio del 3,50 % dà un valore dell'immobile pari a:

$$V_2 = \frac{R_{n(annuale)}}{r} = \frac{3.510,00}{0.035} = 100.285,72 \text{ €}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per la consistenza analizzata

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{116.350,00 + 100.285,72}{2} = 108.317,86 \text{ €}$$

Tenuto conto dell'obsolescenza e vetustà dell'immobile nonché lo stato di abbandono, si ritiene congruo detrarre la cifra sopra esposta di un ulteriore 10%, portando così il valore di stima ad € **97.486,07**

8.3. LOCALE DEPOSITO - SUB 9

8.3.1. CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE

- Ambiente economico – sociale: media. L'immobile è sito nel comune di San Giuseppe Vesuviano. L'area in cui sorge l'immobile offre servizi di prima necessità.
- Collegamenti stradali: buoni. La viabilità per raggiungere la zona risulta abbastanza agevole e differenziata.
- Accessibilità: non rilevata per inaccessibilità
- Funzionalità generale e stato di manutenzione: non rilevata
- Grado di finitura: non rilevata
- Parcheggio: buono. Risulta abbastanza comodo il parcheggio nelle aree circostanti.
- Impianti: non rilevato

8.3.2. STIMA PER COMPARAZIONE.

Dalle risultanze delle indagini e dei sopralluoghi effettuati in loco, si è appurato che il bene risulta essere inaccessibile. A causa di ciò non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione e l'idoneità alle funzioni a cui è destinato. L'immobile ha una consistenza catastale di 51 m² e al fine della stima dell'immobile si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo con il reperimento di prezzi sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, Società Immobiliari di grandi dimensioni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, per l'immobile in esame, considerate le sole caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, può ritenersi congruo adottare il valore unitario medio pari alla media del valore di desunto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019, pari a 360,00 €/m², decurtato di una percentuale del 60% nell'ipotesi di uno stato manutentivo e conservativo del locale pessimo.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA GROCE ROSSA, VIA ARMANDO DIAZ, VIA EUROPA, VIA PIANILLO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	240	480	L	0,9	1,8	L
Negozi	NORMALE	870	1750	L	3,6	7,3	L

Pertanto si avrà:

$$V_1 = 360,00 \times 0,6 \times 51 = 11.016,00\text{€}$$

1.1.1. STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'immobile si è considerato un valore medio del canone di locazione per immobili simili pari a 1,10 €/mq e si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre del 2019, dove considerando uno stato di consistenza normale dell'abitazione si ottiene un valore medio locazione pari a 1,35 €/mq x mese.

Effettuando la media dei due valori immobiliari si ha il valore medio di locazione mensile:

$$R_{ml} = \frac{1,35 + 1,10}{2} = 1,22 \frac{\text{€}}{\text{mqxmese}}$$

Si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore medio del canone mensile e si ottiene un reddito lordo annuo di:

$$R_{l(annuale)} = 1,22 \times (51) \times 12 = 749,70\text{€}$$

Ipotizzando il 25% di spese da detrarre al canone lordo annuale

$$R_{n(annuale)} = 749,70 - 25\% = 562,30\text{€}$$

che capitalizzato al saggio del 5,40 % dà un valore dell'immobile pari a:

$$V_2 = \frac{R_{n(annuale)}}{r} = \frac{562,30}{0,054} = 10.412,96\text{€}$$

Calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti delle due analisi si perviene al probabile valore di mercato per la consistenza analizzata

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{11.016,00 + 10.412,96}{2} = 10.714,48\text{€}$$

Tenuto conto dell'inaccessibilità e del sicuro stato di manutenzione pessimo si ritiene congruo detrarre la cifra sopra esposta di un ulteriore 50%, portando così il valore di stima ad € 5.357,24

9. CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento possa valutarsi in:

- Locale bar /ristorante – sub 10 $V = 463.617,70\text{€}$
- Appartamento – sub 5 $V = 97.486,07\text{€}$
- Locale deposito - sub 9 $V = 5.357,24\text{€}$

Che sommati portano ad un valore complessivo dell'immobile di € 566.461,01 arrotondato a € 560.000,00 (cinquecentosessantamila virgola zero zero)

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente e eventuali spese per la regolarizzazione di quanto carente o difforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

10.ALLEGATI

La presente perizia è costituita dai seguenti allegati:

- I. Allegato A: Incarico del Tribunale di Nola;
- II. Allegato B: Visura storica per immobile classificato al N.C.E.U foglio 2 – part.405 – sub 10/1070;
- III. Allegato C: Visura storica per immobile classificato al N.C.E.U foglio 2 – part.405 – sub 5;
- IV. Allegato D: Visura storica per immobile classificato al N.C.E.U foglio 2 – part.405 – sub 9;
- V. Allegato E: Risposta del Comune di San Giuseppe Vesuviano - Prot.n.42193/2020 e pec.
- VI. Allegato F: Rilievo fotografico;
- VII. Allegato G: Planimetrie dello stato di fatto degli immobili.
- VIII. CD-ROM contenente la scansione della presente perizia comprensiva di allegati e il file sorgente del rilievo effettuato in formato dwg (AutoCad 2015)

La presente relazione consta di n.34 pagine e di VIII allegati.

Tanto si doveva in risposta all'incarico ricevuto.

Napoli 15/01/2021

Il consulente

Ing. Carmine Testa

ALLEGATO A



ALLEGATO A

Istanza n. 02/2020
"MIRANDA AMERICAN CAR SRL IN LIQ.."

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento "Miranda America Car srl in liq."

n. 14/2020 del 05/03/2020

Giudice Delegato: dott.ssa Giuseppa D'Inverno

Curatore: dott. Pierpaolo Rubino

Oggetto: Vendita beni immobili in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, L.F.

Ill. mo Sig. Giudice Delegato,

Il sottoscritto Dr. Pierpaolo Rubino, nominato Curatore della procedura in epigrafe, espone alla S.V.Ill.ma quanto segue.

PREMESSA

Dalle visure immobiliari effettuate nonché dalle risultanze contabili della società i beni immobili attualmente di proprietà della società fallita sono siti nel Comune di San Giuseppe Vesuviano (NA), e fanno parte del fabbricato con accessi da Via Croce Rossa civici numeri 115 (centoquindici) e 117 (centodiciassette).

Più precisamente sono quelli di cui alla seguente descrizione:

1) capannone a destinazione commerciale al piano terra e seminterrato, della superficie complessiva di circa 400 (quattrocento) metri quadrati, con annessa area pertinenziale della superficie di circa 2.000 (duemila) metri quadrati, confinante con area annessa al fabbricato distinto in catastato con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportato nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta "Miranda America Car srl –

C.F.: 06757131211 –“, al foglio 2, particelle graffate 405, subalterno 10, e 1070, subalterno 1, Via Croce Rossa n. 115, n. 117, piano T-S1, categoria D/8, rendita euro 9.990,00;

2) abitazione al piano primo, della consistenza catastale di vani 6 (sei), confinante con area annessa al fabbricato distinto in catasto con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportata nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta in ditta “Miranda America Car srl – C.F.: 06757131211 –“, al foglio 2, particella 405, subalterno 5, Via Croce Rossa, piano 1, categoria A/4, classe 5, vani 6, rendita euro 356,36;

3) locale deposito al piano secondo, della consistenza catastale di metri quadrati 51 (cinquantuno), confinante con area annessa al fabbricato distinto in catasto con la particella 568, Via Croce Rossa e fabbricato distinto in catasto con la particella 406; riportato nel Catasto Fabbricati dal Comune di San Giuseppe Vesuviano, in ditta in ditta “Miranda America Car srl – C.F.: 06757131211 –“, al foglio 2, particella 405, subalterno 9, Via Croce Rossa, piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 51, rendita euro 242,32.

Da sopralluogo effettuato con il cancelliere Dott. Antonio Santella il 20 Luglio 2020 è emerso che i suddetti beni sono liberi da persone e cose, anche se in un pessimo stato manutentivo.

Il capannone a destinazione commerciale al piano terra e seminterrato descritto al sub 1) era condotto in locazione per l’esercizio di bar/ristorante ma ormai da tempo, visto lo stato di abbandono, non è più operante.

Tanto premesso, è intenzione della curatela procedere alla vendita dei suddetti beni immobili in conformità a quanto stabilito dall’art. 107, L.F.

In particolare si ritiene di procedere come segue:

1. affidare incarico di stima del valore degli immobili, con evidenziazione di eventualità difformità catastali e/o amministrative sugli stessi, all’Ing. Carmine Testa con studio in Napoli alla Via Brin 69;

2. affidare incarico per la redazione della relazione ipocatastale ventennale relativa agli immobili suddetti, al Notaio Dott.ssa Angela Ianniello con studio in San Giuseppe Vesuviano (Na) alla Via Roma 24.

Effettuare la vendita dei beni nei lotti che il CTU, attesa la specifica ubicazione degli immobili nonché le specificità morfologiche e tipologiche, stante le caratteristiche merceologiche degli stessi, ai fini di una razionale collocazione sul mercato, riterrà formare, con le modalità di cui alle istruzioni generali fornite ai curatori e professionisti delegati riportate nel D.L. 83 del 2015 convertito con la L. n. 132/2015.

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”;
- mediante inserzione sul sito internet www.astegiudiziarie.it di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale di Nola www.tribunalenola.it;
- mediante pubblicazione, tramite il sistema “ Rete Aste Real Estate” sui siti *internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it*-Gruppo e Bay, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la vendita, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché *link* ovvero indicazione dei siti *internet* www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.nola.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.rivistaastegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.
- ancora mediante pubblicazione sulla *web TV*/sito *internet* www.canaleaste.it;

- mediante inserzione nell'edizione domenicale e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano "Il Mattino " di un estratto del presente avviso almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;
- notifica dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori eventualmente ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari.

In ogni caso all'esito della redazione della CTU e relazione ipocatastale ventennale, i curatori elaboreranno un supplemento dell'elaborando programma di liquidazione (art. 104 ter c. 5 l.fall.) con la bozza dell'avviso di vendita, da sottoporre al vaglio dell'Ill.mo G.D., e/o *nella forma sincrona mista (D.M. 32/2015 art. 2) che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al curatore.*

Tanto premesso e considerato ed alla luce dei fatti e ricostruzione operate, il sottoscritto curatore, al fine di procedere alla vendita dei beni immobili meglio descritti in premessa, in conformità a quanto stabilito dall'art. 107, L.F.

CHIEDE

di essere autorizzato, salvo diversa determinazione, alla nomina dei sottoelencati professionisti ai quali è stata già richiesta ed ottenuta la disponibilità ad essere liquidati solo all'esito dell'avvenuta vendita dei predetti beni immobili.

Si richiede pertanto di:

1. affidare incarico di stima del valore degli immobili, con evidenziazione di eventualità difformità catastali e/o amministrative sugli stessi, all'Ing. Carmine Testa con studio in Napoli alla Via Brin 69;
2. affidare incarico per la redazione della relazione ipocatastale ventennale relativa agli immobili suddetti, al Notaio Dott.ssa Angela Ianniello con studio in San Giuseppe Vesuviano (Na) alla Via Roma 24.

Pomigliano D'Arco (Na) – lì 31/07/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il curatore

Pierpaolo Dott. Rubino

(vi è firma digitale)

Allegati:

1. Provenienza Immobili - Verbale assemblea Miranda America Car S.r.l. - conferimento Immobili;
2. Visura catastale Fg. 2 Particella 405 sub 5;
3. Visura e Piantina catastale Fg. 2 Particella 405 sub 9;
4. Visura e Piantina catastale Fg. 2 Particella 405 sub 10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it