

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 99/2023

DELLA X

CURATORE: DOTT. GIULIO VARRELLA

G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI

C.T.U. ARCH. SOFIA PALMA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 99/2023 contro "xx"

G.D. DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI

CURATORE: DOTT. GIULIO VARRELLA

C.T. U. ARCH. SOFIA PALMA

La sottoscritta Arch. Sofia Palma, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n° 8364 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli Nord al n. 1346, con studio in via Plinio il Vecchio n° 2, Giugliano in Campania (Na,) tel. 081-8947504 cell. 340-2544485, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata per la causa in epigrafe dal GIUDICE

DOTT. VIRGILIO DANTE BERNARDI per espletare la relazione di stima redige quanto segue:

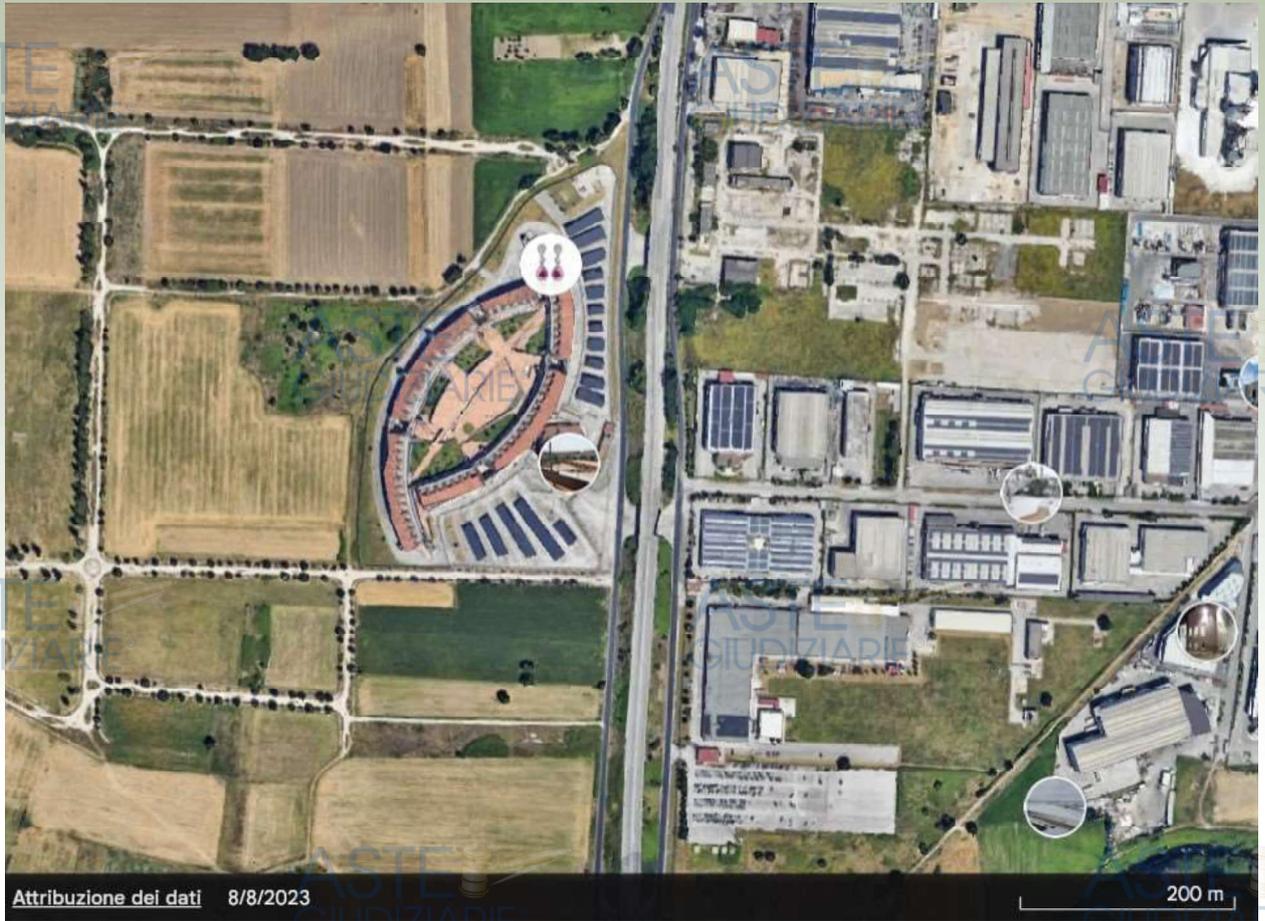
STIMA DELL'IMMOBILE

Beni oggetto di stima: la società in liquidazione giudiziale risulta proprietaria delle seguenti unità immobiliari ubicate nel comune di Marcianise (CE);

Cron	Quota proprietà	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Comune
1	1/1	F	19	5114	204	D/8	MARCIANISE (CE) – S.P.22 KM 1,750 SCALA 4, INTERNO 8, PIANO 1
2	1/1	F	19	5114	525	C/6	MARCIANISE (CE) – S.P.22 KM 1,750 INTERNO 129, PIANO S1

1. Modulo per attività manifatturiera orafa, sub. 204, scala 4, piano primo, interno 8.
2. Posto auto, sub 525, piano S1, interno 129.

Doppio modulo produttivo/artigianale e di commercializzazione all'ingrosso all'asta sito in Marcianise (CE), in Strada Provinciale 22, KM 1.750, Località Ramarra, parte del Centro Orafo xx articolato su un unico livello, al piano terra. Il doppio modulo consta di un ampio vano principale, su cui afferiscono le due porte di accesso e la doppia vetrina, destinato alla recezione e vendita all'ingrosso, due laboratori afferenti alla piccola area cortilizia retrostante, un vano interno destinato a sala riunione, due servizi igienici, un corridoio baricentrico di smistamento/cerniera connettiva al servizio di tutti i predetti ambienti.



Inquadramento territoriale – foto satellitare



Individuazione Centro Orafo xx” – foto satellitare

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di stima, comprendono la piena e intera proprietà di un modulo per attività manifatturiera e di un posto auto coperto e, fanno parte di un Centro Orafo denominato "xx" sito nel comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, Km 1,750. Il modulo confina a nord con il sub 203 e a sud con il sub 205, a est e ad ovest con i passaggi in comune con altri moduli. Il posto auto confina a nord con il sub 523 e a sud con il sub 527, a est e ad ovest con il passaggio in comune.

DESCRIZIONE DEL CENTRO ORAFO

Trattasi, di un Centro orafico produttivo "xxx", costituito da 394 unità immobiliari di 64 mq, denominati "moduli", destinati ad attività produttiva di laboratorio-produzione ed esposizione-vendita, ubicato ai margini dell'area Industriale del comune di Marcianise (CE), in una zona di insediamenti di tipo industriale, a breve distanza dall'uscita autostradale di Caserta Sud.

Questo risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed in particolare il sito è costeggiato dall'asse di supporto ad alta percorrenza Nola-Villa Literno, rendendo immediati i collegamenti con l'autostrada A1 e con i capoluoghi di provincia Napoli e Caserta.

L'intera zona risulta essere ben collegata alle arterie di traffico principali, all'autostrada A1 e con gli sbocchi di Caserta Sud e Villa Literno.

L'accesso è posto sulla Strada Provinciale 22, al Km 1,750.

Il Centro, confina in senso orario, fra aree coperte e aree scoperte, con la Strada Provinciale, con altre proprietà della xxx e la Strada Comunale.

Nel Centro xxxxxx possono operare esclusivamente ditte/società che svolgono attività di produzione, ed alle correlate commercializzazione all'ingrosso (con divieto del commercio al dettaglio) di preziosi (corallo, cammei, gioielleria, oreficeria, perle, pietre preziose, pietre dure, orologi).

Il Centro nasce con l'obiettivo di garantire agli operatori presenti un elevato standard di sicurezza.

A tal proposito, una Control Room, ubicata al primo piano della palazzina 7, collegata alle centrali presenti, in ogni singolo modulo, garantisce la sicurezza h 24 per 365 giorni l'anno di tutti i moduli, nonché un costante monitoraggio di tutte le aree interne e delle aree perimetrali esterne.

SPESE CONDOMINIALI ANNUALI DELLE SPESE DI GESTIONE: 3.600,00 (OLTRE iva)

Ad oggi, risultano spese condominiali scadute NON pagate negli ultimi due anni anteriori per € 3.660,00. (si allega comunicazione dell'amministratore della Società xxxx).

DATI CATASTALI

Il modulo per attività manifatturiera orafa è contraddistinto al NCTU alla p.lla 5114, sub. 204; Rendita: Euro 1.000,00, Categoria D/8^a, scala 4, piano primo, interno 8.

Mentre, il posto auto, è contraddistinto alla p.lla 5114, sub 525; Rendita: Euro 34,71, Categoria C/6^b, Classe 2, Consistenza 12 m², piano S1, interno 129.

Cron	Quota proprietà	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Comune
1	1/1	F	19	5114	204	D/8	MARCIANISE (CE) – S.P.22 KM 1,750 SCALA 4, INTERNO 8, PIANO 1
2	1/1	F	19	5114	525	C/6	MARCIANISE (CE) – S.P.22 KM 1,750 INTERNO 129, PIANO S1

PROVENIENZA E TITOLARITÀ DEI CESPITI

- Nell'anno **duemilaventi, il giorno ventotto del mese di febbraio (28.02.2020)**, il **Notaio dott. Paolo Morelli**, con sede in Napoli (NA), alla Via San Giacomo n° 30, stipula atto di Compravendita repertorio n. 142443, raccolta 32571 a favore di "xxxx con sede in

X

Nel suddetto atto di compravendita la "xxxxx, con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla società xxxx la piena proprietà degli immobili in Marcianise (CE), Strada Provinciale 22, Km 1,750,

La vendita comprende il MODULO posto nel Corpo quattro, al primo piano, interno numero 8 (otto), confinante con passaggio comune e modulo subalterno catastale 205, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, in ditta della parte venditrice, al Foglio 19, particella 5114, subalterno 204, Strada Provinciale 22 – Km 1,750, interno 8, piano 1, scala 4, categoria D/8, rendita euro 1.000,00 e il POSTO AUTO facente parte dell'unico grande locale, al piano seminterrato, distinto con il numero 129 (centoventinove), confinante con posto auto subalterno 523, passaggio comune e posto auto subalterno catastale 527, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, in ditta della parte venditrice, al foglio 19, particella 5114, subalterno 525, Strada Provinciale 22 – Km 1,750, piano S1, interno 129, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita euro 34,71.

Ai cespiti descritti, sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del Centro e precisamente sui corridoi posteriori di servizio, i corridoi della PIAZZA, la PIAZZA, le passerelle di collegamento, le scale principali e di servizio, gli ascensori, il verde attrezzato per circa 8.500 (ottomilacinquecento) metri quadrati, l'atrio/reception, il tutto come meglio descritto nell'atto notarile sopracitato e nel REGOLAMENTO di GESTIONE depositato negli atti del notaio Giuseppe RONZA con verbale del 26 aprile 2012, repertorio n. 4098, raccolta n. 2469 (vedi atto di compravendita).

REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO:

Il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea DS P. I. P. delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale, "Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti Industriali ed artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano", con la lottizzazione convenzionata come strumento attuativo.

In tale Z. T. O. è consentito un rapporto di copertura pari al 50% di superficie fondiaria disponibile, con lotto minimo di mg 2.000 e massimo di mq 10.000, ed altezza che non deve superare i ml 15; la distanza prescritta dalle strade è di ml 10, mentre dai confini privati di ml 6.

La superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi non può essere inferiore al 10% del totale.

Le aree in questione, inoltre, rientrano nel perimetro R1 delle aree a rischio idrogeologico moderato, di cui al Piano Stralcio adottato del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, nel "Progetto preliminare dei lavori di Urbanizzazione Primaria in Zona D5 del PRG di Marcianise" ed in quello definitivo, nonché nello "Strumento per l'apparato distributivo - SLAD".

Per la realizzazione del complesso orafico in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 5 DEL 28/03/2003/ SUAP, per la realizzazione del Centro;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 204 DEL 30/12/2005/ SUAP, per il rinnovo del predetto P.C. n° 5/2003;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 230 DEL 05/04/2006/ SUAP, per una variante in corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 306 DEL 27/02/2007/ SUAP, per un'altra variante in corso d'opera e per la sanatoria di opere edilizie eseguite in difformità dei P. C. n° 5/2003;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 611 DEL 31/12/2010/ SUAP, per la sanatoria di interventi interessanti pensiline in copertura e locali tecnici.

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione generale

La superficie complessiva dell'area in cui ricade il complesso in oggetto è di circa mq 69.000 e comprende zone coperte e scoperte. Nella suddetta area insistono due corpi di fabbrica di forma semicircolare contrassegnati dalla presenza di moduli destinati ad attività di laboratorio-produzione e di esposizione-vendita, all'interno del complesso, si trovano locali mensa, auditorium, ecc...

L'area esterna, è destinata a due ampi parcheggi con all'incirca 500 posti auto.

Il lotto è delimitato perimetralmente da una recinzione costituita da un muretto di calcestruzzo sormontato da una inferriata. Tutte le aree interne ed esterne risultano essere sorvegliate con telecamere collegate h 24 con la Control-Room e monitorate da addetti alla sorveglianza.

I corpi principali consistono in due fabbricati di forma semicircolare che ospitano i moduli e che si sviluppano su quattro livelli, di cui tre fuori terra ed uno interrato destinato a garage.

L'area compresa tra i due fabbricati è costituita da un ampio piazzale su vari livelli con scale, passerelle e zone destinate a verde.

La struttura portante dei due corpi di fabbrica è in calcestruzzo cementizio armato, con solai in latero-cemento. Il piano interrato è destinato prevalentemente ad autorimessa con posti coperti, al quale si accede dall'esterno attraverso una rampa carrabile di collegamento con le aree esterne, mentre dai piani superiori mediante apposite scale ed ascensori.

I tre piani superiori, terra, primo e secondo, sono suddivisi in elementi modulari destinati alle attività di produzione, esposizione e vendita.

I corpi recanti i moduli, sono uniti fra loro da passerelle di collegamento poste all'altezza di ciascun piano; i diversi livelli sono serviti da quattro ascensori ubicati nelle aree delle passerelle, da dodici scale interne ubicate nelle testate e da quattro montacarichi.

I suddetti corpi si chiudono a semicerchio su una piazza centrale, da cui direttamente si accede ai locali deposito.

Ciascun modulo tipo ha una forma pressoché rettangolare, è formato da un unico ambiente dotato di servizi igienici, misura in pianta all'incirca mq 64 di superficie lorda, di cui mq 2 di vetrine e mq 6 di

corte posta sul retro, ed è dotato di un ingresso principale prospiciente la piazza con relativa vetrina e di un accesso secondario retrostante con area piazzale.



Risultanze Catastali

Il cespite in data **05/03/2022** è identificato, al Catasto Urbano del Comune di Napoli, alla Sezione urbana CHI Foglio 18, Particella composta 270 Sub. 24 e Part. 286 Sub. 21; Zona censuaria 10 Categoria A/2^a, Classe 9 Consistenza 8.5 vani, Rendita Euro 2831,47; via Orazio n. 56, Scala. B, Interno 15, Piano S1-3;

- al ventennio l'immobile era riportato in catasto:

dati invariati rispetto a quelli risultanti dall'atto tra vivi di provenienza.

In precedenza,: a) l'immobile p.lla composta 270 sub 24 e 286 sub 21 era riportato (situazione degli intestati dal 22/02/1991) in ditta [REDACTED]

[REDACTED]
proprietà per 1000/1000 fino al 06/07/1985, giusta variazione del 22/02/1991 n. 2740 .1/1991 in atti dal 11/03/1991 frazionamento e fusione con la u.i.u. CHI/18/270 4 p.105455; b) l'immobile p.lla 268 sub 11 era riportato (situazione degli intestati relativa ad atto del 06/07/1985 antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987) in ditta [REDACTED]

[REDACTED]
prietà per 1000/1000 fino al 06/07/1985.

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi:

Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 270 Sub. 15

[REDACTED]
dall'impianto al 22/02/1991

Diritto di: Proprietà' per 1000/1000

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi:

Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 18 Particella 270, Sub. 24; particella composta 286 Sub. 21.

[REDACTED]
dal 06/07/1985

Diritto di: Proprietà' per 222/1000

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/07/1985 Registrazione Volume 2935

n. 45 registrato in data 04/01/1985 - Voltura n. 10900.2/1988 in atti dal 10/06/1991

[REDACTED]
dal 06/07/1985

Diritto di: Proprietà' per 1110/10000

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
dal 06/07/1985
Diritto di: Proprieta' per 222/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
dal 06/07/1985
Diritto di: Proprieta' per 222/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 334/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
dal 22/02/1991 al 06/07/1985
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

3. VARIAZIONE del 22/02/1991 in atti dal
11/03/1991
FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON LA U.I.U.
CHI/18/270 4 P.105455 (n. 2740.1/1991)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Borsinoimmobiliare.it

<http://www.borsinoimmobiliare.it/index.php>

dati relativi al 10/09/2024

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **469**

Valore medio

Euro **607**

Valore massimo

Euro **746**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **521**

Valore medio

Euro **740**

Valore massimo

Euro **959**

SCHEDA DESCITTIVA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: immobile sito nel Comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, al Km 1,750. L'immobile è ubicato alla scala 4, piano primo, interno 8 e il posto auto, al piano S1, interno 129.

L'immobile e il posto auto annesso costituiscono un unico lotto di stima.

▪ Ubicazione

area Industriale del Comune di Marcianise (CE), Strada Provinciale n° 22, al Km 1,750.

▪ Denominazione

Unità immobiliare piano primo e pertinenza al piano S1

Classificazione D/8 - Grandi negozi, centri commerciali.

Destinazione Modulo per attività manifatturiera orafa.

Classificazione C6 - box auto e garage



Destinazione	posto auto coperto
Spese condominiali	3.600,00 (OLTRE iva)
Utilizzo	Proprietà esclusiva
Categoria	Buone condizioni
Superficie comm.	Totale: circa 69 m2 fra zone coperte e scoperte

▪ **Dati catastali**

Dati di proprietà: Dal 28/02/2020 Proprietà per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
	19	5114	204	D/ 8^a				Euro 1.000,00	
Indirizzo			STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750 Scala 4 Interno 8 Piano 1;						

▪ **Dati catastali**

Dati di proprietà: Dal 28/02/2020 Proprietà per 1/1

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sez.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie	Rendita	
	19	5114	525	C/ 6^b	2	12 m2	Totale: 12 m2	Euro 34,71	
Indirizzo			STRADA PROVINCIALE 22 - KM 1,750. Interno 129 Piano S1;						

▪ **Descrizione principale**

Descrizione della zona - L'immobile è ubicato in un Centro orafico produttivo ██████████ costituito da 394 unità immobiliari di 64 mq, denominati "moduli", destinati ad attività produttiva di laboratorio-produzione ed esposizione-vendita, ubicato ai margini dell'area Industriale del comune di Marcianise (CE), in una zona di insediamenti di tipo industriale, a breve distanza dall'uscita autostradale di Caserta Sud.

Questo risulta facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione ed in particolare il sito è costeggiato dall'asse di supporto ad alta percorrenza Nola-Villa Literno, rendendo immediati i collegamenti con l'autostrada A1 e con i capoluoghi di provincia Napoli e Caserta.

L'intera zona risulta essere ben collegata alle arterie di traffico principali, all'autostrada A1 e con gli sbocchi di Caserta Sud e Villa Literno. L'accesso è posto sulla Strada Provinciale 22, al Km 1,750.

▪ **Descrizione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare, un modulo per attività manifatturiera con un posto auto coperto, fanno parte di un Centro ██████████ ubicato nel Comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, Km 1,750. Il modulo confina a nord con il sub 203 e a sud con il sub 205, a est e ad ovest con i passaggi in comune con altri moduli, mentre il posto auto confina a nord con il sub 523 e a sud con il sub 527, a est e ad ovest con il passaggio in comune.

▪ **Descrizione pertinenze**

Spazi condominiali.

▪ **Provenienza e titolarità**

Nell'anno **duemilaventi, il giorno ventotto del mese di febbraio (28.02.2020)**, il **Notaio dott. Paolo Morelli**, con sede in Napoli (NA), alla Via San Giacomo n° 30, stipula atto di Compravendita repertorio n. 142443, raccolta 32571 a favore di [REDACTED]

Nel suddetto atto di compravendita la [REDACTED] con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla società [REDACTED] la piena proprietà degli immobili in Marcianise (CE), Strada Provinciale 22, Km 1,750, La vendita comprende il MODULO posto nel Corpo quattro, al primo piano, interno numero 8 (otto), confinante con passaggio comune e modulo subalterno catastale 205, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, in ditta della parte venditrice, al Foglio 19, particella 5114, subalterno 204, Strada Provinciale 22 – Km 1,750, interno 8, piano 1, scala 4, categoria D/8, rendita euro 1.000,00 e il POSTO AUTO facente parte dell'unico grande locale, al piano seminterrato, distinto con il numero 129 (centoventinove), confinante con posto auto subalterno 523, passaggio comune e posto auto subalterno catastale 527, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Marcianise, in ditta della parte venditrice, al foglio 19, particella 5114, subalterno 525, Strada Provinciale 22 – Km 1,750, piano S1, interno 129, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita euro 34,71.

Ai cespiti descritti, sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del Centro e precisamente sui corridoi posteriori di servizio, i corridoi della PIAZZA, la PIAZZA, le passerelle di collegamento, le scale principali e di servizio, gli ascensori, il verde attrezzato per circa 8.500 (ottomilacinquecento) metri quadrati, l'atrio/reception, il tutto come meglio descritto nell'atto notarile sopraccitato e nel REGOLAMENTO di GESTIONE depositato negli atti del notaio Giuseppe RONZA con verbale del 26 aprile 2012, repertorio n. 4098, raccolta n. 2469 (vedi atto di compravendita).

▪ **Urbanistica e vincoli**

- Il cespite, oggetto di stima, ricadono all'interno del centro [REDACTED] Il complesso immobiliare in esame ricade in zona omogenea DS P. I. P. delle vigenti Varianti al Piano Regolatore Generale, "Territorio destinato all'insediamento di piccoli impianti Industriali ed artigianali compatibili con la vicinanza dell'impianto urbano", con la lottizzazione convenzionata come strumento attuativo. In tale Z. T. O. è consentito un rapporto di copertura pari al 50% di superficie fondiaria disponibile, con lotto minimo di mq 2.000 e massimo di mq 10.000, ed altezza che non deve superare i ml 15; la distanza prescritta dalle strade è di ml 10, mentre dai confini privati di ml 6. La superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi non può essere inferiore al 10% del totale. Le aree in questione, inoltre, rientrano nel perimetro R1 delle aree a rischio idrogeologico moderato, di cui al Piano Stralcio adottato del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, nel "Progetto preliminare dei lavori di Urbanizzazione Primaria in Zona D5 del PRG di Marcianise" ed in quello definitivo, nonché nello "Strumento per l'apparato distributivo - SLAD". Per la realizzazione del complesso orafo in questione, nel tempo sono stati conseguiti i seguenti titoli abilitativi:
 - PERMESSO DI COSTRUIRE N° 5 DEL 28/03/2003, per la realizzazione del Centro;

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 204 DEL 30/12/2005, per il rinnovo del predetto P.C. n° 5/2003;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 230 DEL 05/04/2006, per una variante in corso d'opera per la realizzazione di locali destinati ad uso tecnologico;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 306 DEL 27/02/2007, per un'altra variante in corso d'opera e per la sanatoria di opere edilizie eseguite in difformità dei P. C. n° 5/2003;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 611 DEL 31/12/2010, per la sanatoria di interventi interessanti pensiline in copertura e locali tecnici.

In data 24/07/2024, al sopralluogo, la rispondenza attuale della costruzione è conforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo, non esistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria. Inoltre, lo stato dei luoghi è conforme rispetto le planimetrie catastali.

▪ **MODALITA' DI ACCESSO**

Si accede dalla Strada Provinciale 22, al Km 1,750.

- Descrizione consistenze

Superficie commerciale totale

Mq 69

fra zone coperte e scoperte

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Valore di mercato Sup. comm. Mq 64

520 € x 64 mq

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE	€ 33.280,00
VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE ARROTONDATO	€ 33.000,00

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Così descritto: trattasi di un'unità immobiliare, un modulo per attività manifatturiera con un posto auto coperto, fanno parte di un Centro [redacted] ubicato nel Comune di Marcianise (CE), alla Strada Provinciale n° 22, Km 1,750. Il modulo confina a nord con il sub 203 e a sud con il sub 205, a est e ad ovest con i passaggi in comune con altri moduli, mentre il posto auto confina a nord con il sub 523 e a sud con il sub 527, a est e ad ovest con il passaggio in comune.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 33.000,00** diconsì Euro **trentatremila,00** (vedasi analisi estimativa)

Il CTU, fa presente che a novembre **2024, risultano spese condominiali scadute NON pagate negli ultimi due anni anteriori per € 3.660,00.** (documentazione allegata)

Il più probabile **valore residuo dell'immobile**, viene di fatto quantificato in **€ 33.000,00** diconsì Euro **trentatremila,00**

SCHEDA IMMOBILIARE COMPARATIVA

Locale commerciale in Vendita in Strada Provinciale 22 1750 km a Ma

ASTA da € 60.000 110 mq A1

ASTEDOMUS.it
CONSULENZA LEGALE ASTE IMMOBILIARI
numero verde 800 17 42 62

VALORE DI PERIZIA OFFERTA MINIMA

Costi

Base d'asta € 60.000
prezzo al mq calcolato € 546

Efficienza energetica

Stato abitabile
Classe energetica **A1** D.M. 26/06/2015

Caratteristiche

Superficie 110 mq

Modulo produttivo/artigianale

Descrizione: Doppio modulo produttivo/artigianale e di commercializzazione all'ingrosso all'asta sito in Marcianise (CE), in Strada Provinciale 22, KM 1.750, Località Ramarra, parte del Centro [REDACTED] articolato su un unico livello, al

piano terra. Il doppio modulo consta di un ampio vano principale, su cui afferiscono le due porte di accesso e la doppia vetrina, destinato alla recezione e vendita all'ingrosso, due laboratori afferenti alla piccola area cortilizia retrostante, un vano interno destinato a sala riunione, due servizi igienici, un corridoio baricentrico di smistamento/cerniera connettiva al servizio di tutti i predetti ambienti.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **33.000,00** (diconsi Euro **trentatremila ,00** (vedasi analisi estimativa)

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO € 33.000,00 (diconsi Euro trentatremila,00

Giugliano in Campania, 08.11.2024

La sottoscritta rassegna la presente relazione d'ufficio, allegando la documentazione richiesta, nonché quella che si è resa necessaria produrre al fine di fornire una maggiore chiarezza dell'elaborato peritale e dichiara la più totale disponibilità a chiarimenti in merito a quanto esposto.

Tutta la documentazione prodotta è allegata alla relazione.

In fede

Il C.T.U

ARCHITETTO SOFIA PALMA



Sono parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

1. Visure storica catastale;
2. Planimetrie catastali;
3. Planimetrie dello stato dei luoghi;
4. Documentazione regolarità urbanistica;
5. Atto di Compravendita;
6. Comunicazione dell'amministratore della Società [redacted] (regolarità rate condominiali).