



Flavio Toscano
INGEGNERE

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832
info@flavioscano.it - info@pec.flavioscano.it
P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



SEZIONE FALLIMENTARE



G.D. dott. Giovanni Di Giorgio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



COMUNE DI QUALIANO (NA)



INDICE



PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
PUNTO 1.....	10
PUNTO 2.....	16
PUNTO 3.....	48
PUNTO 4.....	75
PUNTO 5.....	85
PUNTO 6.....	100
PUNTO 7.....	113
PUNTO 8.....	114



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale



Giugliano in Campania (NA).



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD FALLIMENTO n. 2/2023			
COMUNE DI QUALIANO (NA)			
CATASTO TERRENI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
1	foglio 7 particella 2300	-	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 7 particella 2366	-	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
CATASTO FABBRICATI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
1	foglio 7 particella 2026 SUB 20	VIA ORAZIO N. 46	Nuda Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni
2	foglio 7 particella 485 SUB 11	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 7 particella 485 SUB 12	VIA ORAZIO N. 5	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 7 particella 485 SUB 16	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 7 particella 485 SUB 9	VIA TACITO N. 1	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
3	foglio 11 particella 798 SUB 5	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
	foglio 11 particella 798 SUB 6	VIA CAMPANA N. 53	Nuda Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
COMUNE DI CASTEL VOLTURNO (CE)			
CATASTO FABBRICATI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
4	foglio 50 particella 258 SUB 1 (EX SUB 4)	VIA DOMITIANA SNC	Proprieta' per 1/2
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)			
CATASTO TERRENI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
5	foglio 55 particella 2979	-	Proprieta' per 100/1000
	foglio 55 particella 2980	-	Proprieta' per 133/1000 in regime di separazione dei beni
CATASTO FABBRICATI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
6	foglio 77 particella 435 SUB 8	VIA GROTTA DELL'OLMO N. 54	Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni



Prospetto 1



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



Orbene, al fine di adempiere in maniera esaustiva all'incarico conferito, si è ritenuto opportuno procedere, nella elaborazione della presente consulenza, affrontando i vari aspetti che consentono l'individuazione corretta dei beni e la loro effettiva commerciabilità. In concreto, lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere il proprio incarico sviluppando i seguenti aspetti:

- 1. Identificare precisamente i beni oggetto di stima con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini;**
- 2. Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.**

Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

3. Provvedere all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta indicazione riportata nella documentazione catastale, con indicazioni delle difformità rispetto allo stato attuale degli immobili;

4. Provvedere alla individuazione della provenienza dei beni, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti e specificando altresì, esattamente, su quale ex particella di terreno insistano i manufatti;

5. Provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi, compatibilmente con la documentazione reperibile nei termini concessi per la stima;

6. Provvedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, con particolare riferimento a: domande giudiziali ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - convenzioni; - altri



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.); - iscrizioni; - trascrizioni pregiudizievoli; - difformità urbanistico - edilizie; - difformità catastali; eventuale esistenza di usi civici e verifica se i beni ricadono su area demaniale;

7. Provvede a fornire, compatibilmente con i termini concessi per la stima, ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

8. Provvedere alla stima complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; indichi, quindi,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, sia in condizione di libero mercato che in caso di vendita forzata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo e rilievo si svolgevano in più accessi presso i luoghi oggetto di stima.

In particolare, in data 13/12/2023 alle ore 10.30, si dava inizio alle operazioni peritali, presso gli immobili siti in Castel Volturmo (CE) censiti al Foglio 50 P.lla 258 sub 4, destinati a struttura alberghiera.

In tale occasione, risultavano presenti, oltre lo scrivente nominato Esperto Stimatore:

Il Curatore Fallimentare dott. Claudio Cesaro, in uno alla dott.ssa Rosalba Fulgente;

Il sig. X, per delega orale del sig. X, quale Amministratore della Società quest'ultima esercente attività commerciale della struttura alberghiera sita nel Comune di Castel Volturmo (CE).

Nel corso di tale accesso, si procedeva a dare inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dei beni.

Alle ore 11.50 il Curatore Fallimentare dott. Cesaro in uno alla dott.ssa Fulgente lasciavano le operazioni peritali.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

Il verbale veniva chiuso dallo scrivente alle ore 18.45 alla presenza del delegato della .

Il giorno 22 dicembre 2023 alle ore 10.55 si riprendevano le operazioni peritali, alla presenza del Curatore Fallimentare in uno alla dott.ssa Fulgente.

In tale occasione, risultava, altresì, presente anche il sig.

.

Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei beni siti in Giugliano in Campania e censiti al Foglio 77 P.lla 435 sub 8.

Alle ore 12.25 si chiudeva il presente verbale.

Il giorno 17 gennaio 2024 alle ore 10.30 si dava seguito alle operazioni peritali in uno al Curatore Fallimentare ed al sig.

.

In tale occasione, si procedeva ad effettuare gli opportuni rilievi degli immobili siti nel Comune di Qualiano (NA) e censiti al Foglio 11 P.lla 798 sub 5 e sub 6, nonché Foglio 7 P.lla 485 sub 12.

Alle ore 11.00 il dott. Cesaro lasciava le operazioni peritali.

Lo scrivente, dovendo procedere ad effettuare ulteriori rilievi sia metrici che fotografici, fissava il prosieguo degli accertamenti per il giorno 26/01/2024 ore 9.30.

Il giorno 26/01/2024, pertanto, si riprendevano le operazioni peritali presso gli immobili siti nel Comune di Qualiano (NA) alla Via Orazio alla presenza del sig. X.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

Ritenendo di aver raccolto tutti gli elementi utili per procedere con il completo espletamento dell'incarico conferito, si chiudevano le operazioni peritali.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI QUALIANO (NA)

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO 1

Identificare precisamente i beni oggetto di stima con indicazione di almeno tre confini, identificando eventualmente i nuovi confini.

Allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono siti i beni, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, sono ubicati, così come sopradetto, nel Comune di Qualiano (NA), in parte censiti al Nuovo Catasto Terreni ed in parte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, così come di seguito riepilogati:

NUOVO CATASTO TERRENI:

📁 LOTTO 1:

- NCT Foglio 7 P.lla 2300 - seminativo arborato;
- NCT Foglio 7 P.lla 2366 - seminativo arborato;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO:

LOTTO 1:

- NCEU Foglio 7 P.lla 2026 sub 20 - C/3;

LOTTO 2:

- NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 11 - C/2;
- NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 12 - C/6;
- NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 16 - A/2;
- NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 17 - F/5;
- NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 9 - A/2;

LOTTO 3:

- NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 5 - A/3;
- NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 6 - C/2.

Si propongono, di seguito, opportune viste satellitare d'insieme con indicazione dell'esatta ubicazione degli immobili oggetto della presente relazione, nonché una sovrapposizione tra le dette viste satellitare e la mappa catastale corrispondente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

LOTTO 1

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio 7 P.lla 2300 - Foglio 7 P.lla 2366

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 7 P.lla 2026 sub 20



Figura 1 – Vista satellitare – NCT Foglio 7 P.lle 2300-2366 e NCEU Foglio 7 P.Ila 2026



Figura 2 – Sovrapposizione Vista satellitare con mappa catastale – NCT Foglio 7 P.IIe 2300-2366 e NCEU Foglio 7 P.IIa 2026

LOTTO 2

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 7 P.IIa 485 sub 11-12-16-17-9

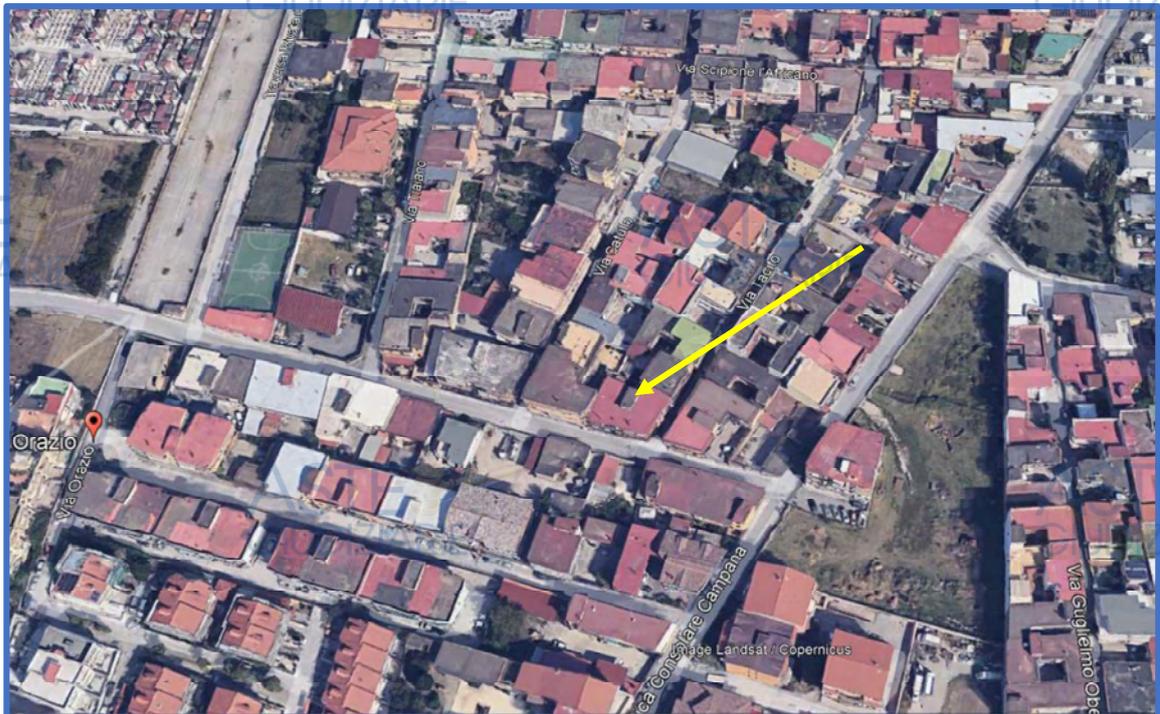


Figura 3 – Vista satellitare – NCEU Foglio 7 P.IIe 485 sub 11-12-16-17-9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023





Figura 4 – Sovrapposizione Vista satellitare con mappa catastale –
NCEU Foglio 7 P.lle 485 sub 11-12-16-17-9

LOTTO 3

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 11 P.lla 798 sub 5-6



Figura 5 – Vista satellitare – NCEU Foglio 11 P.lle 798



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023





Figura 6 - Sovrapposizione Vista satellitare con mappa catastale – NCEU Foglio 11 P.lle 798

Oltre ciò, è stata elaborata opportuna tabella riepilogativa con indicazione sia dei confini catastali sia delle modalità di accesso relativamente ai singoli immobili oggetto della presente relazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

COMUNE DI QUALIANO (NA)

CATASTO TERRENI

ID. LOTTO	DATI CATASTALI	ACCESSO	CONFINI CATASTALI			
			OVEST	NORD	SUD	EST
1	foglio 7 particella 2300	VIA ORAZIO	foglio 7 particella 2306	foglio 7 particella 2366	foglio 7 particella 2026	foglio 7 particella 2052
	foglio 7 particella 2366	VIA ORAZIO	foglio 7 particella 2367	foglio 7 particella 2040	foglio 7 particella 2300	foglio 7 particella 2052

CATASTO FABBRICATI

ID. LOTTO	DATI CATASTALI	ACCESSO	CONFINI CATASTALI			
			OVEST	NORD	SUD	EST
1	foglio 7 particella 2026 SUB 20	VIA ORAZIO	foglio 7 particella 2026 SUB 3	foglio 7 particella 2026 SUB 3	VIA ORAZIO	foglio 7 particella 2026 SUB 19
2	foglio 7 particella 485 SUB 11	VIA TACITO	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	VANO SCALA	ALTRA U.I.
	foglio 7 particella 485 SUB 12	VIA ORAZIO	ALTRA U.I.	VANO SCALA foglio 7 particella 485 SUB 15	VIA ORAZIO	foglio 7 particella 485 SUB 13
	foglio 7 particella 485 SUB 16	VIA TACITO	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	VIA TACITO
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	VIA TACITO
	foglio 7 particella 485 SUB 9	VIA TACITO	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.	foglio 7 particella 485 SUB 15	VIA TACITO
3	foglio 11 particella 798 SUB 5	VIA CAMPANA	foglio 11 particella 510	foglio 11 particella 798 SUB 2	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.
	foglio 11 particella 798 SUB 6	VIA CAMPANA	foglio 11 particella 510	foglio 11 particella 798 SUB 2	ALTRA U.I.	ALTRA U.I.

Tabella 1

PUNTO 2

Elencare ed individuare i beni componenti il Lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento a ciascun singolo bene, verranno indicate la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



commerciale medesima, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

I beni di cui alla presente relazione, siti nel Comune di Qualiano (NA), sono stati opportunamente raggruppati in tre distinti lotti, così come detto, in funzione delle caratteristiche tipologiche, estrinseche ed intrinseche, e quindi della maggiore appetibilità sul mercato.

LOTTO 1

In particolare, il **LOTTO 1** risulta costituito da due fondi di terreno, aventi entrambi qualità catastale di tipo Seminativo Arborato, e da un immobile di categoria C/3 - Laboratorio per arte e mestieri, rientrante in un fabbricato di maggiore consistenza, il tutto, con accesso garantito dalla Via Orazio e così censito:

LOTTO 1:

- **NCT Foglio 7 P.11a 2300** - Qualità seminativo arborato Classe 1 - Superficie Catastale Totale 1220 mq;
- **NCT Foglio 7 P.11a 2366** - Qualità seminativo arborato Classe 1 - Superficie Catastale Totale 1035 mq;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



➤ **NCEU Foglio 7 P.11a 2026 sub 20** - Categoria C/3, Classe U,
Consistenza 335 m2 VIA ORAZIO n. 46 Piano S1 - Superficie
Catastale Totale 403 m².

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.11a 2026 sub 20,
posta al piano seminterrato e terra, risulta così costituita: al
piano terra, da un'area privata e marciapiede privato, un ingresso
reception ed un vano scala di collegamento al piano seminterrato,
quest'ultimo costituito da un bagno, un'area di attesa, un
deposito, un vano docce, due spogliatoi, un antibagno e w.c., ed
una sala attrezzi.

Si rappresenta, inoltre, che dal vano di ingresso - reception
posto al piano terra è possibile accedere anche ad ulteriori unità
immobiliari non rientranti nella procedura che occupa.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



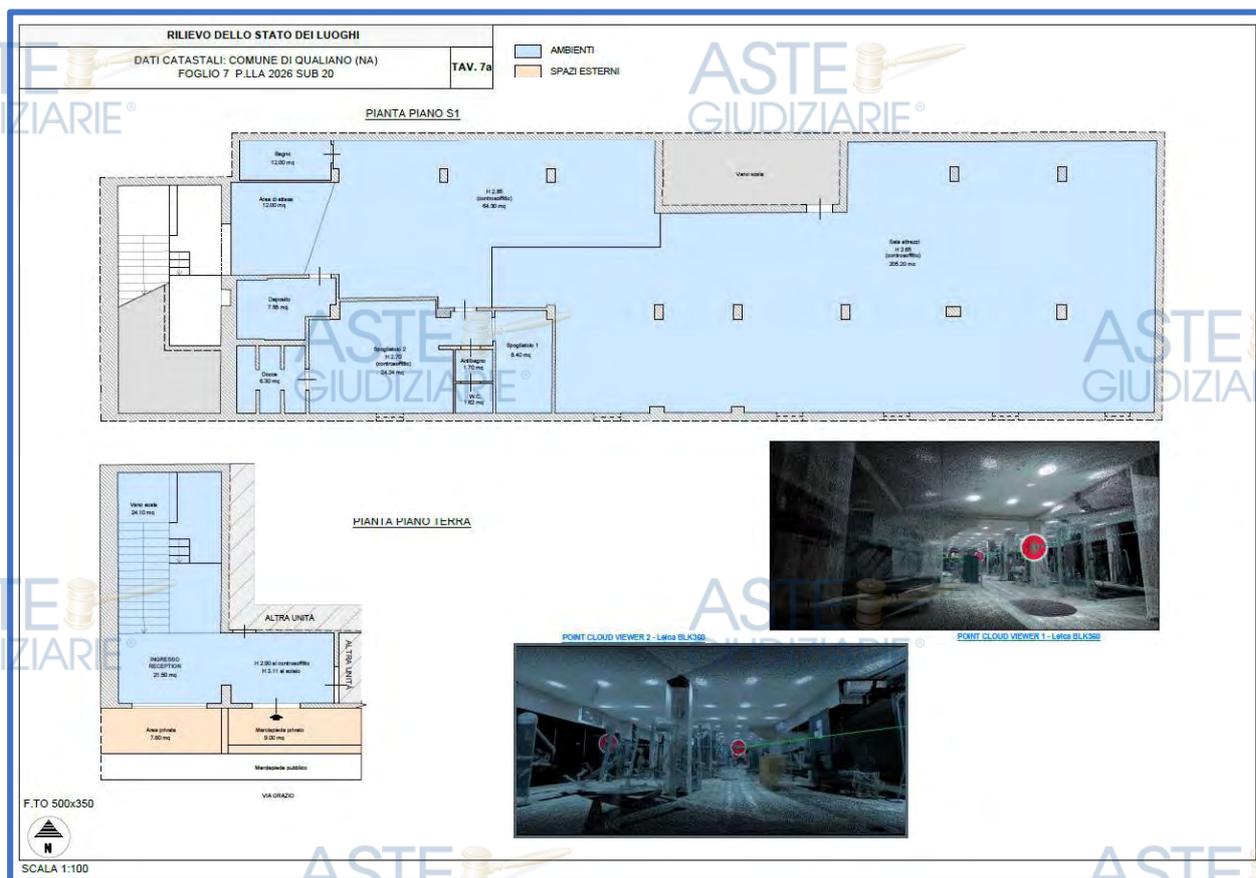


Figura 7

Si riporta, di seguito, il rilievo fotografico eseguito nel corso delle operazioni peritali, da cui risulta possibile evincere lo stato di manutenzione e le caratteristiche costruttive dell'immobile censito al catasto fabbricati nonché dei due fondi di terreno ad esso contigui, oggetto della presente relazione e rientranti nel Lotto 1.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

LOTTO 2

Il **LOTTO 2** risulta costituito da cinque unità immobiliari, tutte censite al catasto fabbricati, rientranti in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, con accesso da Via Orazio.

Le dette unità immobiliari risultano così censite:

LOTTO 2:

- **NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 11** - C/2 - Classe 1 - Consistenza 16 m² - Superficie Catastale Totale 21 m²;
- **NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 12** - C/6 - Classe 2 - Consistenza 65 m² - Superficie Catastale Totale 76 m²;
- **NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 16** - A/2 - Classe 4 - Consistenza 9 vani - Superficie Catastale Totale 243 m²;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



- **NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 17** - F/5 - Classe / - Consistenza 140 m² - Superficie Catastale Totale /;
- **NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 9** - A/2 - Classe 5 - Consistenza 8 vani - Superficie Catastale Totale 182 m².

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.11a 485 sub 11, posta al piano seminterrato, risulta costituita da: una cantina.

Si precisa che, l'accesso all'unità immobiliare di cui trattasi, ovvero sub 11, avviene mediante l'attuale scala comune anche ad altro subalterno.

Nel corso delle operazioni peritali, inoltre, è stato rilevato che il bene di cui al sub. 11 oggi presenta una maggiore consistenza in quanto non vi è una materiale separazione tra questo ed il vano sottoscala, non rientrante nella planimetria catastale di riferimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023





Figura 8

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 12, posta al piano terra, risulta costituita da: un'area parcheggio. Come si può osservare dai grafici allegati alla presente consulenza, e da quello che si riporta per estratto, si rileva che, il bene di cui al sub 12 risulta essere caratterizzato da un ingresso carraio che, consente l'accesso anche ad ulteriori



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



subalterni, non rientranti nella presente procedura fallimentare.
Tale circostanza viene riportata ai fini delle opportune valutazioni circa gli eventuali diritti di terzi gravanti sul bene che occupa.

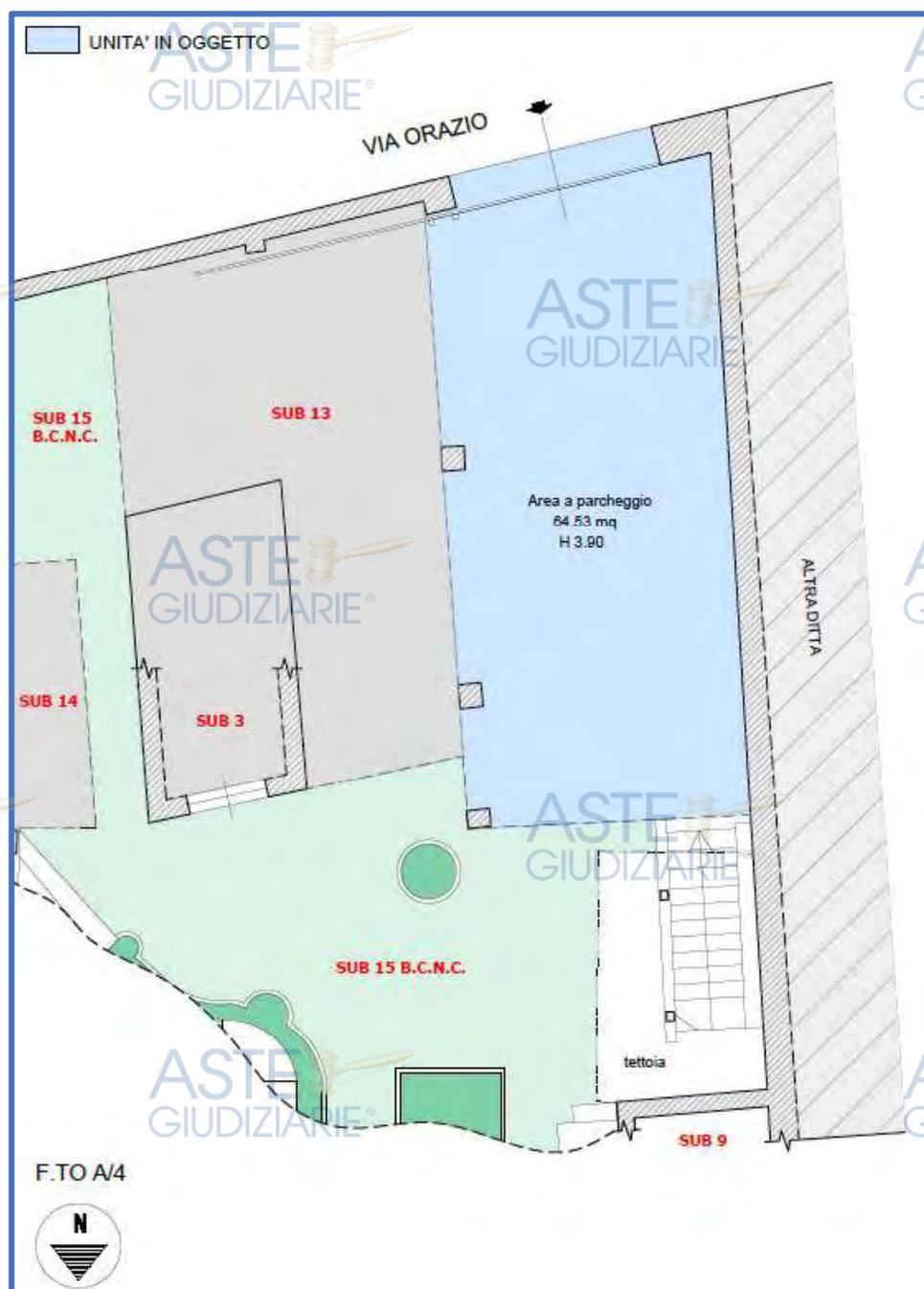


Figura 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 16, posta al piano primo e secondo, risulta così costituita: al piano primo, da un deposito, un bagno, una cucina con soggiorno, un balcone, un terrazzo con scala esterna; al piano secondo, da due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, e due balconi.

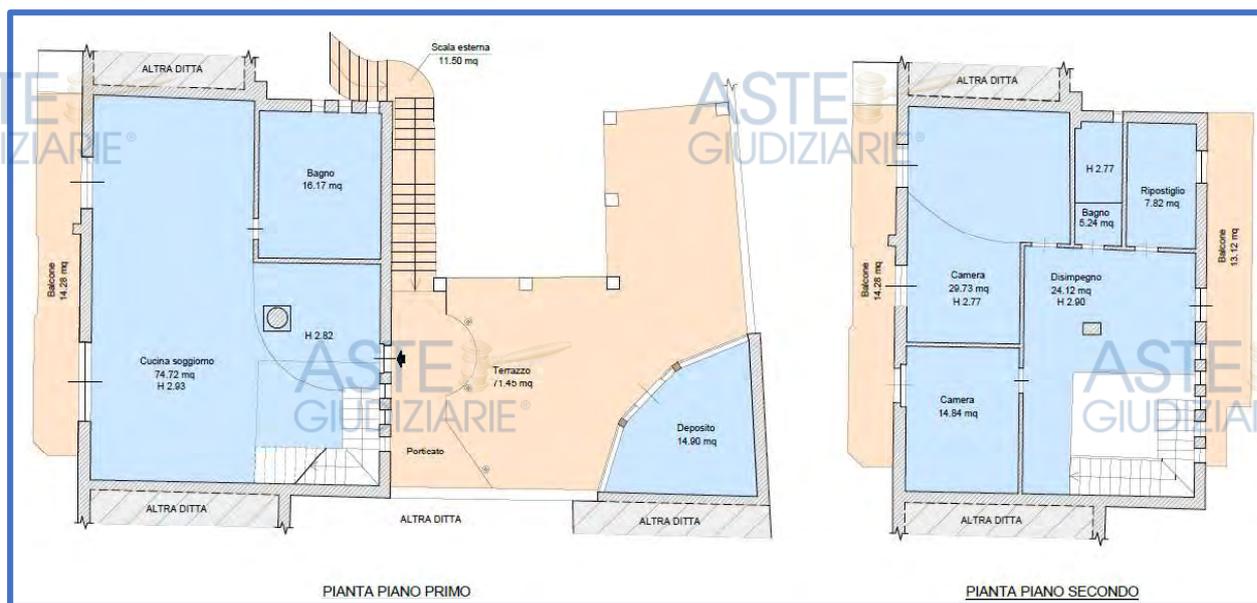


Figura 10

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 17, posta al piano terzo, risulta costituita da: lastrico solare.



Figura 11

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 7 P.lla 485 sub 9, posta al piano terra, risulta costituita da: una cucina/soggiorno, una camera, un disimpegno, due bagni, tre ambienti. Come rilevabile dal grafico afferente il rilievo dello stato dei luoghi, di cui



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



di seguito si riporta un estratto, l'accesso alla detta unità immobiliare avviene attraversando un porticato nonché da una corte esclusiva.

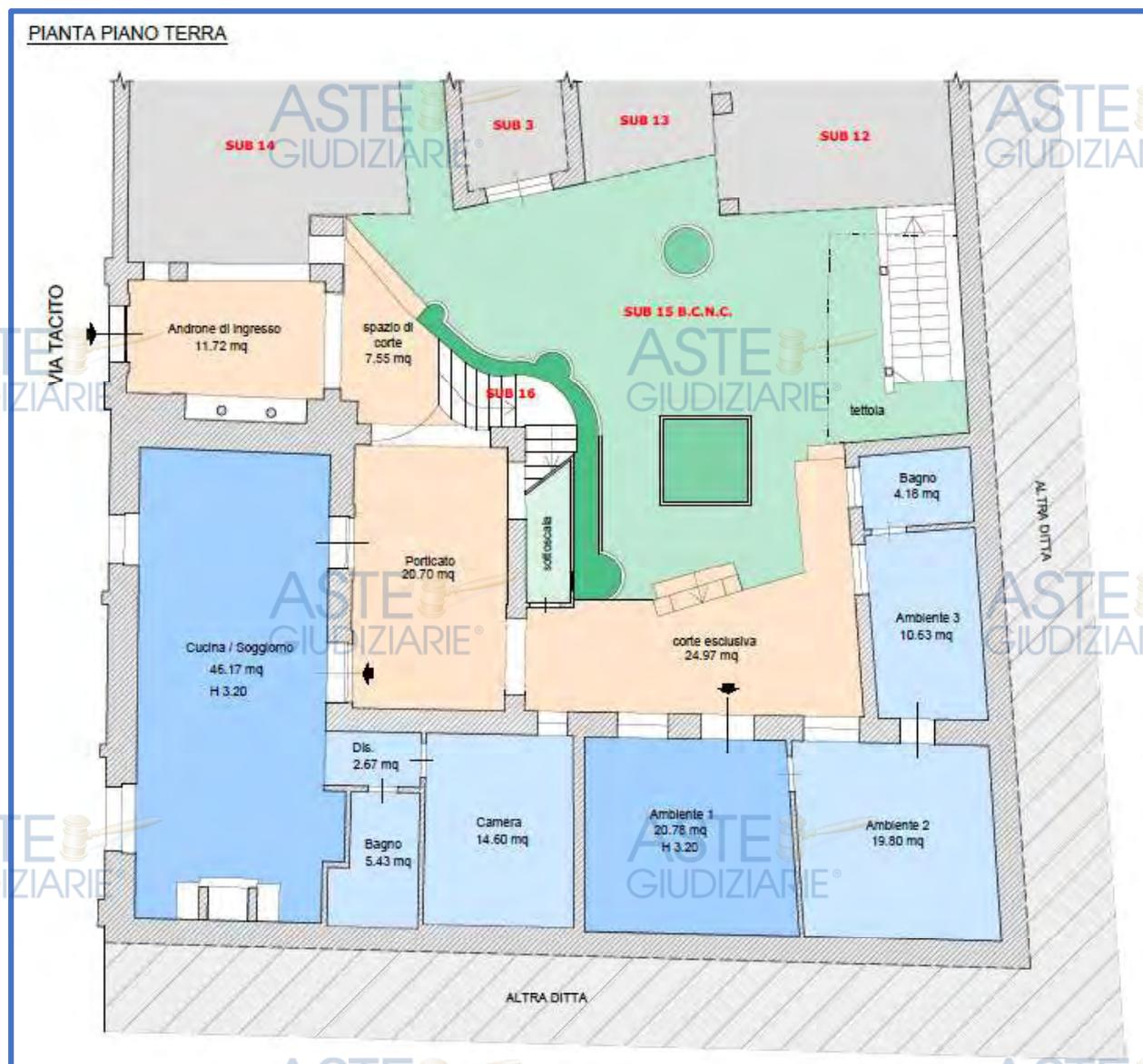


Figura 12

Oltre ciò, attraversando l'androne di ingresso prospiciente sulla via pubblica, ed uno spazio di corte, è possibile accedere al sub 16 posto al primo piano mediante un vano scala.

Inoltre, con campitura di colore verde, è stato rappresentato il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
la competenza professionale

subalterno 15, che catastalmente rappresenta un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) nonché area di manovra, da cui è possibile accedere sia ai subalterni 9-16-12 rientranti nella presente procedura, ma anche ad ulteriori unità immobiliari estranee alla procedura fallimentare che occupa.

Si riporta, di seguito, il rilievo fotografico eseguito nel corso delle operazioni peritali, da cui risulta possibile evincere lo stato di manutenzione e le caratteristiche costruttive degli immobili di cui al Lotto 2.

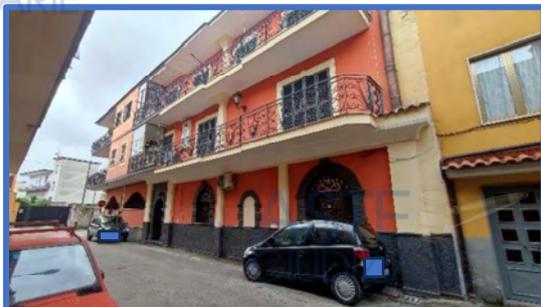


Foto 5



Foto 6

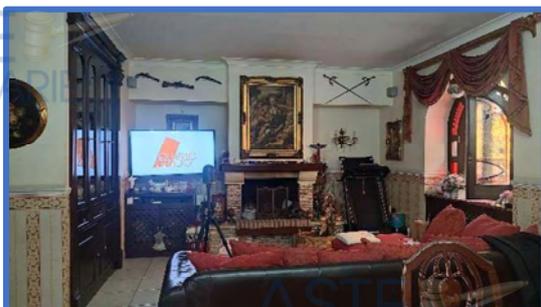


Foto 7



Foto 8



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it

FALLIMENTO N. 2/2023

