



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

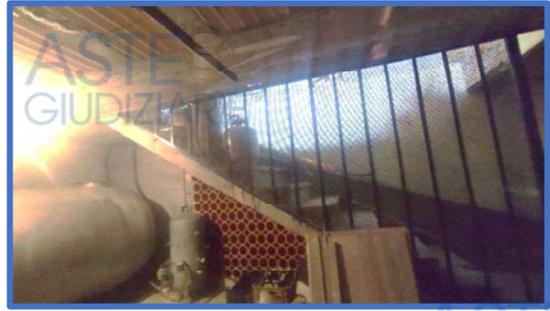


Foto 16

### LOTTO 3

Il **LOTTO 3** risulta costituito da due unità immobiliari, censite al catasto fabbricati, rientranti in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, con accesso da Via Campana.

Le dette unità immobiliari risultano così censite:

**LOTTO 3:**

- **NCEU Foglio 11 P.11a 798 sub 5** - A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale 89 m<sup>2</sup>;
- **NCEU Foglio 11 P.11a 798 sub 6** - C/2 - Classe 1 - Consistenza 102 m<sup>2</sup> - Superficie Catastale Totale 117 m<sup>2</sup>.

L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 11 P.11a 798 sub 5, posta al piano primo, risulta costituita da: due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un ingresso, due balconi, una veranda/cucina.



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



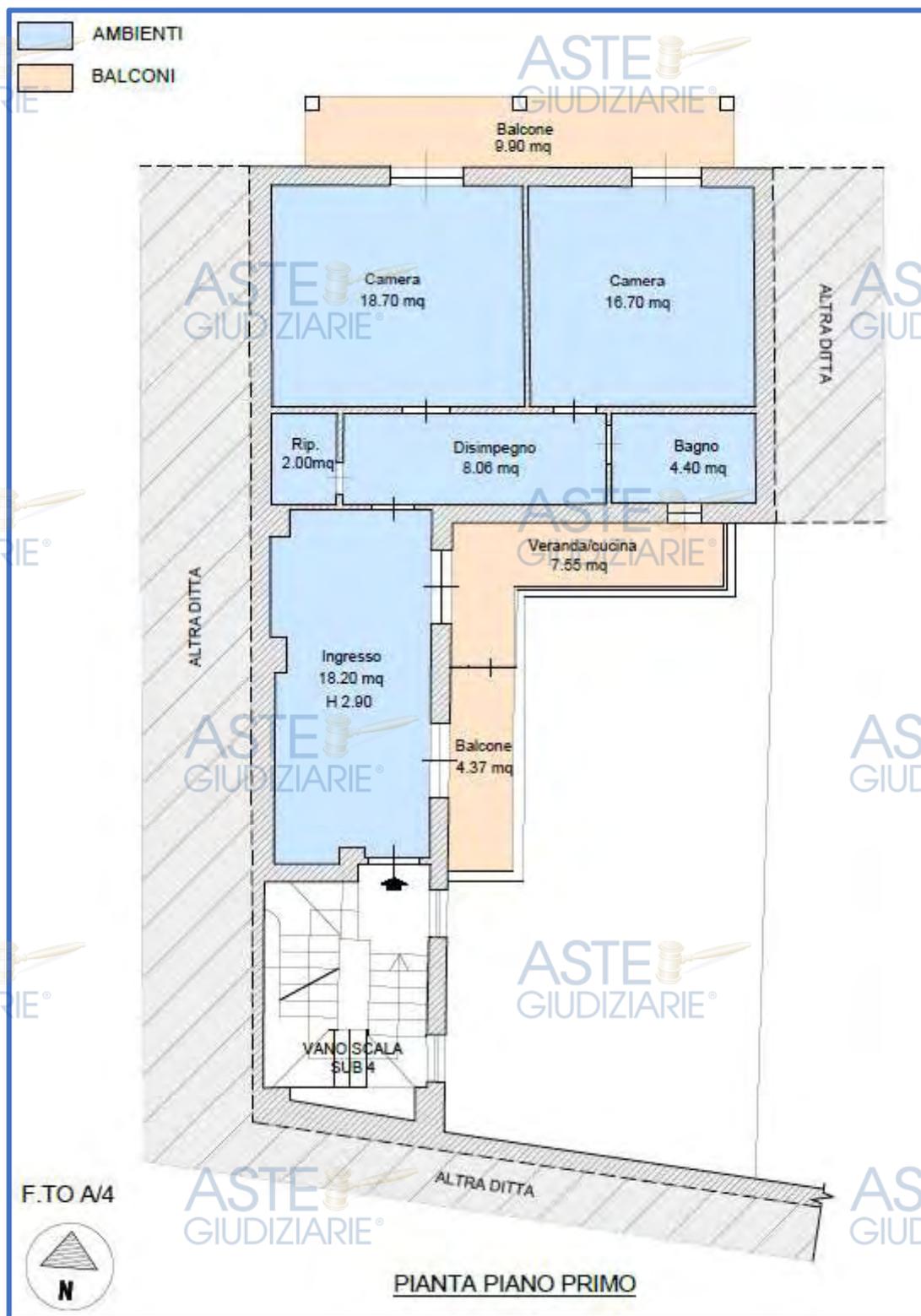


Figura 13



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



## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, con studio professionale in Teano (Ce), al viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, nominato Esperto Stimatore dal G.D. **dott. Giovanni Di Giorgio** nella procedura in oggetto, riceveva l'incarico peritale di stima dei beni acquisiti all'attivo del Fallimento n. 2/2023, al fine di procedere alla vendita in sede fallimentare degli immobili, siti nel Comune di Castel Volturno (CE), nel Comune di Giugliano in Campania (NA) e nel Comune di Qualiano (NA).

In particolare, si riporta, di seguito, schema sinottico riepilogativo con indicazione dei distinti beni acquisiti all'attivo del Fallimento, distinguendoli in funzione del comune in cui gli stessi sono ubicati, della natura catastale in uno ai dati di identificazione catastale, quali foglio particella e subalterno, indirizzo ed intestatario catastale con relativo diritto di proprietà.

Oltre ciò, come sarà possibile accertare, al fine di garantire una più organica trattazione degli elaborati peritali, in uno ad una maggiore appetibilità sul mercato dei beni oggetto della presente procedura fallimentare, si è ritenuto opportuno individuare 6 distinti lotti, con elaborazione di tre distinte relazioni di stima in funzione dei comuni in cui i beni ricadono, ovvero Comune di Qualiano (NA), Comune di Castel Volturno (CE) e Comune di



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



L'unità immobiliare censita al NCEU Foglio 11 P.lla 798 sub 6, posta al piano secondo, risulta costituita da: una camera, una cucina, un bagno, un ripostiglio, un ingresso-soggiorno, tre balconi.

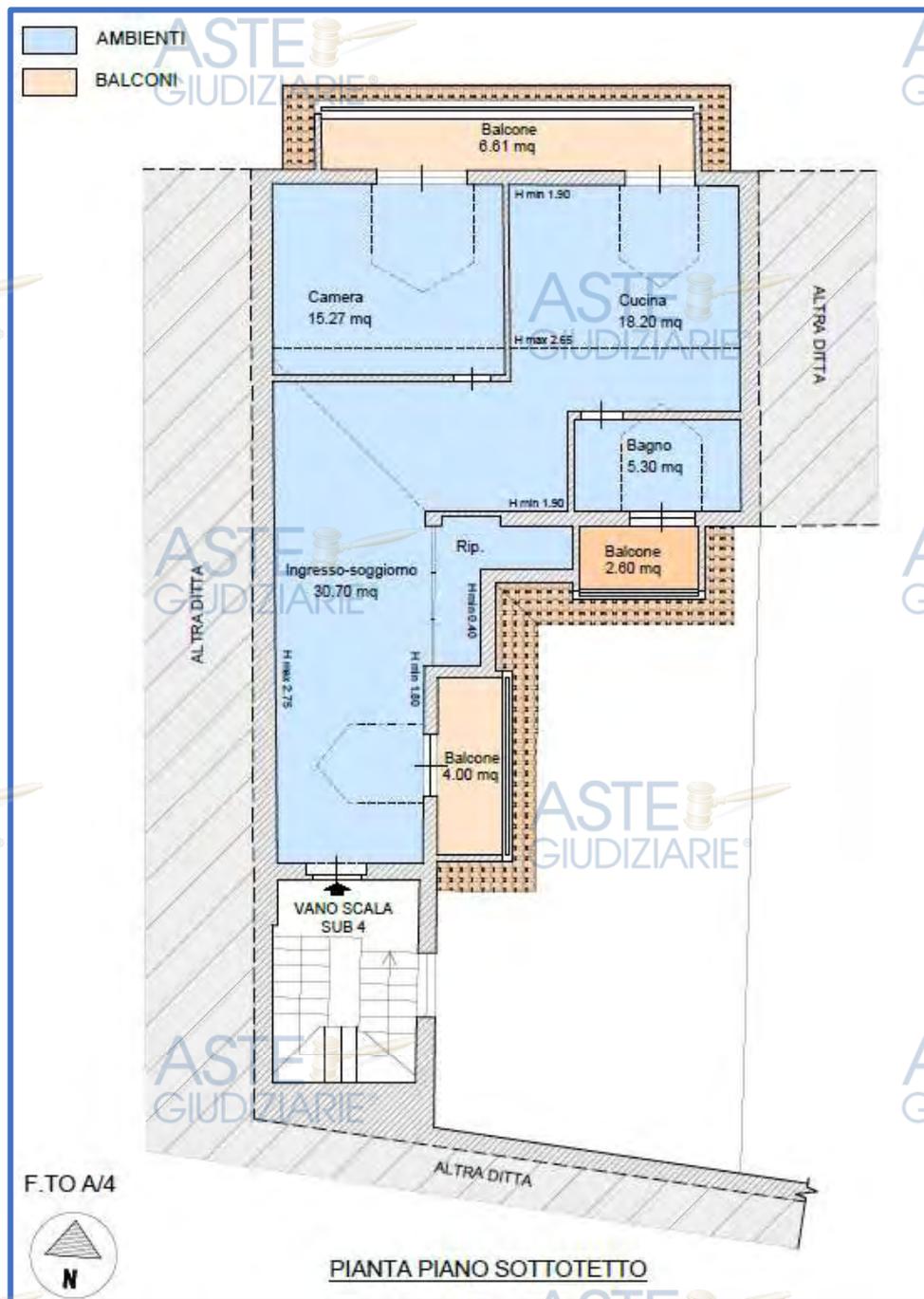


Figura 14



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



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 3.

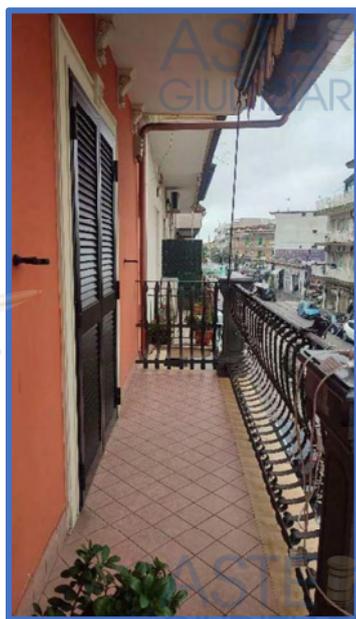


Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

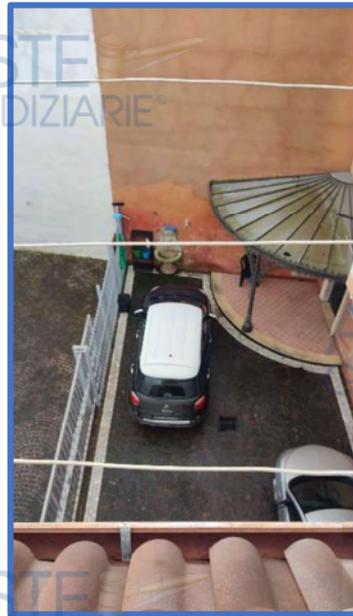


Foto 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

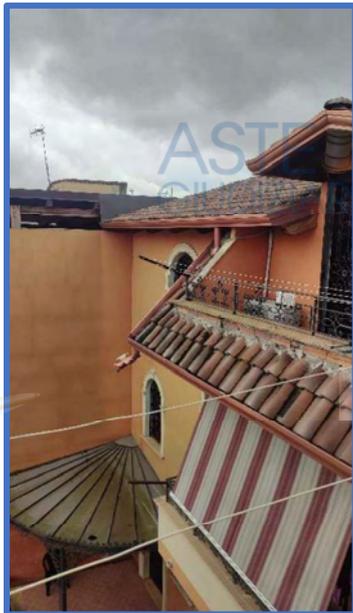


Foto 23



Foto 24

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

advanced  
ingegnere  
esperto  
in ambito  
forense



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



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





Foto 29

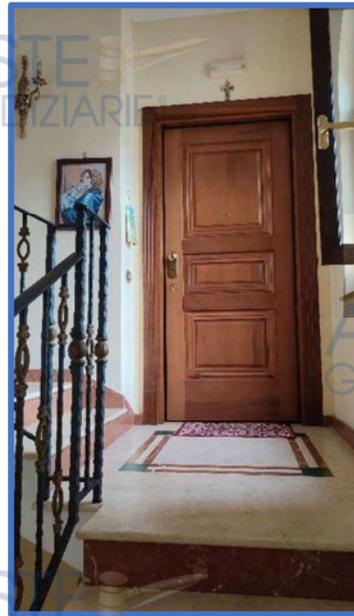


Foto 30



Foto 31



Foto 32



## CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili di cui trattasi, oggetto della presente relazione, sono siti nel Comune di Qualiano (NA), un comune italiano di 24'521 abitanti (ISTAT 29/02/2024), della città metropolitana di Napoli (NA).

È posta ad un'altitudine di 101 m.s.l.m., con una superficie di 7,43 km<sup>2</sup>.

Qualiano è servita dall'omonima uscita dell'Asse Mediano e dalla Circumvallazione Esterna di Napoli. Inoltre, il comune è attraversato da due importanti assi viari, quali la via Campana e la via Santa Maria a Cubito.

Si serve della Stazione di Giugliano-Qualiano delle Ferrovie dello Stato, posta lungo la linea Villa Literno-Napoli.

Infine, la mobilità urbana risulta garantita anche dalla presenza delle linee della E.A.V. (che ha assorbito le linee della ex CTP) azienda aderente al Consorzio UnicoCampania.

## CALCOLO SUPERFICI

Di seguito, sono riportate opportune tabelle, contenenti i valori delle aree al metro quadro, riferite ai singoli ambienti, dai quali si determinerà la superficie commerciale dell'unità immobiliare e, successivamente, la superficie commerciale lorda ragguagliata, intesa quale superficie in proprietà esclusiva



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

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING  
Certifichiamo  
la competenza professionale

calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). I coefficienti utilizzati sono quelli opportunamente determinati in relazione ai beni da stimare,

**Tabella 2, Tabella 3, Tabella 4,** e raggruppati come segue:

- **Superfici Principali**
- **Superfici di Ornamento**
- **Superfici Vani Accessori e Parcheggi**

<b>SUPERFICI PRINCIPALI</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Note</b>
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	75%	Altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili (mansarda)</b>	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
<b>Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	Altezza media minima mt 2,40
<b>Soppalchi non abitabili</b>	15%	
<b>Verande (con finiture analoghe ai vani principali)</b>	80%	
<b>Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)</b>	60%	
<b>Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)</b>	60%	Altezza media minima mt 2,40

**Tabella 2**



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

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
Descrizione	Incidenza	Note
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	Altezza media minima mt 2,40

Tabella 3

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
Descrizione	Incidenza	Note
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai/dei vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai/dei vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	Dimensioni tipo di posto auto: mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Tabella 4



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

FALLIMENTO N. 2/2023



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale

**LOTTO 1**

**FOGLIO. 7 - P.LLA 2026 sub 20**

**Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata**

<b>COMUNE DI QUALIANO (NA)</b> <b>FOGLIO 7 P.LLA 2026 SUB 20</b>			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
SUB 20	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq	
	TERRA	INGRESSO RECEPTION (SOLO PORZ. RICADENTE NEL SUB 20)		10,76	1,000	10,76
		AREA PRIVATA		7,80	0,100	0,78
	SEMINTERRATO	VANO SCALA		24,10	1,000	24,10
		AREA DI ATTESA		12,00	1,000	12,00
		SALA ATTREZZI		269,50	1,000	269,50
		BAGNO		5,20	1,000	5,20
		DEPOSITO		7,55	1,000	7,55
		SPOGLIATOIO 1		8,40	1,000	8,40
		ANTIBAGNO		1,70	1,000	1,70
		W.C.		1,62	1,000	1,62
		SPOGLIATOIO 2		24,24	1,000	24,24
DOCCE		6,30	1,000	6,30		
			<b>379,17</b>		<b>372,15</b>	

**Tabella 5**

<b>COMUNE DI QUALIANO (NA)</b> <b>FOGLIO 7 P.LLA 2026 SUB 20</b>			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGIAGLIATA		
SUB 20	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coef	SUP. mq	
	TERRA	INGRESSO RECEPTION (SOLO PORZ. RICADENTE NEL SUB 20)		13,27	1,000	13,27
		VANO SCALA		29,86	1,000	29,86
		AREA PRIVATA		7,80	0,100	0,78
	SEMINTERRATO	PALESTRA A SCOPO DI LUCRO		372,53	1,000	372,53
			<b>423,46</b>		<b>416,44</b>	

**Tabella 6**

**Superficie Calpestabile: mq 379,17;**

**Superficie Commerciale: mq 372,15;**

**Superficie Lorda: mq 423,46;**



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

**FALLIMENTO N. 2/2023**



 Superficie Lorda Ragguagliata complessiva: mq 416,44.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* in latero - cemento;

*Strutture verticali:* struttura in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in alluminio anodizzato e vetro, in condizioni buone;

*Infissi interni:* in legno;

*Pavim. interna:* in parte in piastrelle di colore chiaro ed in parte in laminato effetto parquet, in buone condizioni;

### Caratteristiche Impianti

- *Elettrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.
- *Idrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.

## CERTIFICAZIONI IMPIANTI E COSTI DI ADEGUAMENTO

Relativamente agli immobili oggetto di stima, gli ambienti si presentano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

In particolare, per quanto concerne i locali interni al fabbricato, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di appurare le condizioni in cui versa l'intero complesso,



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



constatando uno stato manutentivo discreto. Si richiama il rilievo fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione dell'immobile che occupa.

Inoltre, si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

**■ Certificato di Idoneità Statica del 29/01/2016.**

Mentre, non è stata rilevata certificazione afferente Conformità degli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive integrazioni, Attestato di prestazione energetica A.P.E., né altre certificazioni.

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 4'164,40.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 500,00.**



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

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale

LOTTO 2

FOGLIO. 7 - P.LLA 485 sub 11-12-16-17-9

Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata

COMUNE DI QUALIANO (NA) FOGLIO 7 P.LLA 485			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB9	TERRA	CUCINA / SOGGIORNO	46,17	1,000	46,17
		DISIMPEGNO	2,67	1,000	2,67
		BAGNO	5,43	1,000	5,43
		CAMERA	14,60	1,000	14,60
		AMBIENTE 1	20,78	1,000	20,78
		AMBIENTE 2	19,80	1,000	19,80
		AMBIENTE 3	10,63	1,000	10,63
		BAGNO	4,18	1,000	4,18
		ANDRONE DI INGRESSO	11,72	0,350	4,10
		SPAZIO DI CORTE	7,55	0,100	0,76
		PORTICATO	20,70	0,350	7,25
		CORTE ESCLUSIVA	24,97	0,100	2,50
			189,20		138,86
SUB12	PIANO				
	TERRA	AREA A PARCHEGGIO	64,53	0,35	22,5855
			64,53		22,59
SUB16	PRIMO	CUCINA SOGGIORNO	74,72	1,000	74,72
		BAGNO	16,17	1,000	16,17
		BALCONE	14,28	0,250	3,57
		TERRAZZO	25,00	0,350	8,75
			46,45	0,100	4,65
		DEPOSITO (terrazzo)	14,90	0,100	1,49
		SCALA ESTERNA	11,05	0,250	2,76
			202,57		112,11
SUB16	SECONDO	CAMERA	14,84	1,000	14,84
		CAMERA	29,73	1,000	29,73
		DISIMPEGNO	24,12	1,000	24,12
		RIPOSTIGLIO	7,82	1,000	7,82
		BAGNO	5,24	1,000	5,24
		SCALA	6,26	1,000	6,26
		BALCONE	14,28	0,250	3,57
		BALCONE	13,12	0,250	3,28
			115,41		94,86
SUB11	PIANO				
	INTERRATO	CANTINA	23,55	0,200	4,71
			23,55		4,71
SUB17	PIANO				
	TERZO	LASTRICO SOLARE	140,10	0,250	35,03
			140,10		35,03

Tabella 7



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



COMUNE DI QUALIANO (NA) FOGLIO 7 P.LLA 485			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
SUB 9	TERRA	UNITA' ABITATIVA	164,80	1,000	164,80
		ANDRONE DI INGRESSO	18,50	0,350	6,48
		SPAZIO DI CORTE	7,55	0,100	0,76
		PORTICATO	24,90	0,350	8,72
		CORTE ESCLUSIVA	24,97	0,100	2,50
			240,72		183,24
SUB 12	PIANO				
	TERRA	AREA A PARCHEGGIO	64,53	0,350	22,59
			64,53		22,59
SUB 16	PRIMO	UNITA' ABITATIVA	112,47	1,000	112,47
		BALCONE	14,28	0,250	3,57
		TERRAZZO	25,00	0,350	8,75
			46,45	0,100	4,65
		DEPOSITO	16,25	1,000	16,25
			214,45		145,69
SUB 16	SECONDO	UNITA' ABITATIVA	96,30	1,000	96,30
		BALCONE	14,28	0,250	3,57
		BALCONE	13,12	0,250	3,28
			123,70		103,15
SUB 11	PIANO				
	INTERRATO	CANTINA	23,55	0,200	4,71
			23,55		4,71
SUB 17	PIANO				
	TERZO	LASTRICO SOLARE	140,10	0,250	35,03
			140,10		35,03

Tabella 8

- 📏 Superficie Calpestabile: **mq 735,36;**
- 📏 Superficie Commerciale: **mq 408,15;**
- 📏 Superficie Lorda: **mq 807,05;**
- 📏 Superficie Lorda Raggiugliata complessiva: **mq 494,40.**



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



## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* in latero - cemento;

*Strutture verticali:* struttura parte in c.a. e parte in muratura;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in alluminio anodizzato e vetro, con persiane in metallo, in condizioni buone;

*Infissi interni:* in legno, in condizioni buone;

*Pavim. interna:* in piastrelle di colore chiaro, in buone condizioni;

### Caratteristiche Impianti

- *Elettrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.
- *Idrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.

## CERTIFICAZIONI IMPIANTI E COSTI DI ADEGUAMENTO

Relativamente agli immobili oggetto di stima, gli ambienti si presentano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

In particolare, per quanto concerne i locali interni al fabbricato, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo di appurare le condizioni in cui versa l'intero complesso, constatando uno stato manutentivo discreto. Si richiama il rilievo fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione del



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

FALLIMENTO N. 2/2023



complesso edilizio.

Inoltre, non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

- 1 Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte, ai sensi della legge 46/90 ed ss.mm.ii.;**
- 1 Attestato di prestazione energetica A.P.E. ex D.Lgs. 311/2006;**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 4'593,70**.

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 600,00**.



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

**FALLIMENTO N. 2/2023**



**CERTING**  
Certifichiamo  
la competenza professionale

**FOGLIO. 11 - P.LLA 798 sub 5-6**

**Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raggiagliata**

COMUNE DI QUALIANO (NA) FOGLIO 11 P.LLA 798			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			CALPESTABILE		COMMERCIALE
SUB 5	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	PRIMO		INGRESSO	18,20	1,000
		DISIMPEGNO	8,06	1,000	8,06
		BAGNO	4,40	1,000	4,40
		RIPOSTIGLIO	2,00	1,000	2,00
		CAMERA	16,70	1,000	16,70
		CAMERA	18,70	1,000	18,70
		BALCONE	9,90	0,250	2,48
		BALCONE	4,37	0,250	1,09
	VERANDA (BALCONE)	7,55	0,250	1,89	
			89,88		73,52
SUB 6	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	SECONDO (SOTTOTETTO)		INGRESSO - SOGGIORNO	30,70	1,000
		CUCINA	18,20	1,000	18,20
		CAMERA	15,27	1,000	15,27
		BAGNO	5,30	1,000	5,30
		RIPOSTIGLIO (H<1,50)	3,81	0,000	0,00
		BALCONE	6,61	0,250	1,65
		BALCONE	2,60	0,250	0,65
		BALCONE	4,00	0,250	1,00
			86,49		72,77

Tabella 9

COMUNE DI QUALIANO (NA) FOGLIO 11 P.LLA 798			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			LORDA	RCIALE LORDA RAGGUAG	
SUB 5	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	PRIMO		UNITA' ABITATIVA	85,94	1,000
		BALCONE	9,90	0,250	2,48
		BALCONE	4,37	0,250	1,09
		VERANDA (BALCONE)	7,55	0,250	1,89
			107,76		91,40
SUB 6	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	SECONDO (SOTTOTETTO)		UNITA' ABITATIVA	85,06	1,000
		BALCONE	6,61	0,250	1,65
		BALCONE	2,60	0,250	0,65
	BALCONE	4,00	0,250	1,00	
			98,27		88,36

Tabella 10



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



**CERTING**  
 Certificazione  
 in competenza professionali

 Superficie Calpestabile: mq 176,37;

 Superficie Commerciale: mq 146,29;

 Superficie Lorda: mq 206,03;

 Superficie Lorda Ragguagliata complessiva: mq 179,76.

## CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

### Caratteristiche Strutturali

*Solai:* in latero - cemento;

*Strutture verticali:* struttura in c.a.;

### Componenti Edilizie

*Infissi esterni:* in legno e vetro, in condizioni buone;

*Infissi interni:* in legno, in buone condizioni;

*Pavim. interna:* in piastrelle di colore chiaro, in buone condizioni;

### Caratteristiche Impianti

- *Elettrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.
- *Idrico:* sottotraccia, da verificarne il funzionamento.

## CERTIFICAZIONI IMPIANTI E COSTI DI ADEGUAMENTO

Relativamente agli immobili oggetto di stima, gli ambienti si presentano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

In particolare, per quanto concerne i locali interni al fabbricato, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha avuto modo



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



di appurare le condizioni in cui versa l'intero complesso, constatando uno stato manutentivo discreto. Si richiama il rilievo fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione del complesso edilizio.

Inoltre, non si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:

**1 Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola**

**dell'arte, ai sensi della legge 46/90 ed ss.mm.ii.;**

**2 Attestato di prestazione energetica A.P.E. ex D.Lgs.**

**311/2006.**

Atteso che, nel corso delle operazioni peritali non si è avuto modo di verificare in maniera puntuale il funzionamento dell'impianto elettrico, a scopo cautelativo, si stima un costo per l'eventuale minimo adeguamento elettrico pari a 10,00 €/mq SCLR, per un totale pari di **€ 1'797,60.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 600,00.**

### PUNTO 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.**



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

**FALLIMENTO N. 2/2023**



Alla data di visura per immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, i beni oggetto di stima risultano essere così identificati:

**LOTTO 1**

**NCT Foglio 7 P.lla 2300**

Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2300 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 18/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	678	-	Redditi: dominicale Euro 107,40 Lire 207.948 agrario Euro 48,50 Lire 93.912 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 4.472 m2	Impianto meccanografico del 19/02/1973	-
dal 18/09/2002					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2300	-	Redditi: dominicale Euro 29,30 agrario Euro 13,23 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 1.220 m2	FRAZIONAMENTO del 18/09/2002 Pratica n. 515616 in atti dal 18/09/2002 (n. 4718.1/2002) Annotazione di immobile: sr	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2301 Foglio 7 Particella 2302 Foglio 7 Particella 678

**Tabella 11**



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



INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 678		
dal 18/09/2002		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
		Livellario in parte
		Livellario in parte
		Livellario in parte
	Impianto meccanografico del 19/02/1973	Livellario in parte
		Livellario in parte
		Livellario in parte
		Diritto del concedente
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2300		
dal 18/09/2002 al 18/01/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
		Livellario in parte
		Livellario in parte
		Livellario in parte
	FRAZIONAMENTO del 18/09/2002 Pratica n. 515616 in atti dal 18/09/2002 (n. 4718.1/2002)	Livellario in parte
		Livellario in parte
		Livellario in parte
		Diritto del concedente
dal 18/01/2012 al 18/01/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 18/01/2012 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 99971 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5815.1/2012 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 17/02/2012	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 18/01/2012		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	DECRETO TAVOLARE del 18/01/2012 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 99971 - COMPRAVENDITA TR. 5815/2012 Voltura n. 36821.1/2012 - Pratica n. NA0404438 in atti dal 13/07/2012	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 12



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



Comune di QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2366 CATASTO TERRENI					
dall'impianto al 03/03/1995					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	53	-	Redditi: dominicale Euro 106,60 Lire 206.414 agrario Euro 48,14 Lire 93.219 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 4.439 m2	Impianto meccanografico del 19/02/1973	-
dal 03/03/1995 al 19/12/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2039	-	Redditi: dominicale Euro 80,07 Lire 155.031 agrario Euro 36,16 Lire 70.014 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 3.334 m2	FRAZIONAMENTO del 03/03/1995 in atti dal 15/03/1995 (n. 44.4/1995)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2040 Foglio 7 Particella 53
dal 19/12/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2366	-	Redditi: dominicale Euro 24,86 agrario Euro 11,23 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 1.035 m2	FRAZIONAMENTO del 19/12/2006 Pratica n. NA0811639 in atti dal 19/12/2006 (n. 811639.1/2006) Annotazione di immobile: sr	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2367 Foglio 7 Particella 2039
dal 19/12/2006					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
7	2366	-	Redditi: dominicale Euro 24,86 agrario Euro 11,23 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 1.035 m2	Variatione del 19/12/2006 Pratica n. NA0811639 in atti dal 19/12/2006 (n. 811639.1/2006)	Annotazione di immobile: sr - part.IIa generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: QUALIANO (H101) (NA) Foglio 7 Particella 2367

Tabella 13

