

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Geom. *Ciro Petillo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto: *Valutazione immobiliare*

Immobili: *Capannone*

Ubicazione: *Pastorano (CE)*

Richiedente: 

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

Il sottoscritto **geom. *Ciro Petillo*** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli al n°5328, in ottemperanza all'incarico ricevuto dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] quale **proprietaria** dell'immobile in oggetto, redige la seguente relazione di stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato, dovendo fornire supporto valutativo alla società, per quanto richiesto ai sensi dell'art.160, co. 2, Legge Fallimentare, avendo quest'ultima ricorso a domanda di concordato preventivo, con riserva e con formula di continuità, presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CP 3/2022). Recatomi in sopralluogo, ho potuto accertare quanto segue.

**Ubicazione:**

Il locale oggetto della presente è ubicato nel Comune di **Pastorano** in **Località Scassata**.

**Ultima provenienza:**

Atto di compravendita per Notar Paolo Provitera del 6.6.2008 - rep.41.113.

**Descrizione:**

Opificio industriale facente parte di un complesso al "lotto B -n°B4" sito nel Comune di Pastorano in località Scassata, avente due accessi entrambi con due pedonali ed uno carrabile dall'area esclusive antistanti e retrostanti il corpo di fabbrica, composto da: capannone, tre laboratori, reception e due bagni al piano terra; quattro uffici, due ripostigli, due bagni, archivio e terrazzo al primo piano, avente accesso dalla scala interna posta nella sala d'ingresso/reception.

**Regolarità urbanistica:**

Il capannone è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n°74 del 24.12.2004, successiva D.I.A. in variante prot.n°5700 del 25.7.2005, altra D.I.A. prot.n°5280 del 28.6.2007, D.I.A. a sanatoria prot.n°8940 del 30.10.2008 e ultima D.I.A. prot.n°3520 del 27.4.2009, il tutto riportato nel certificato di agibilità rilasciato il 17.11.2009 prot.n°9478.

**Superfici:**

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno una superficie complessiva di **mq. 870,40** e precisamente:

- a) Capannone al piano terra, avente doppio ingresso, mq.550 x 100% \_\_\_\_\_ mqe. 550,00
- b) Laboratori e servizi, piano terra, mq.132 x 110% \_\_\_\_\_ mqe. 145,20
- c) Uffici e relativi servizi, piano primo, mq.132 x 130% \_\_\_\_\_ mqe.171,60
- d) Terrazzo, piano primo, mq.36 x 10% \_\_\_\_\_ mqe. 3,60

Superficie totale:

**mqe. 870,40**

**Catasto:**

I cespiti in oggetto sono riportati in N.C.E.U. al Comune di **Pastorano**:

Foglio **11** particella **5147** sub. **4**, piano T-1, categoria D/1 - Rendita catastale € 5.950,00.

**Valore di mercato:**

Per esprimere il giudizio sul valore di mercato, sono state esaminate le caratteristiche generali e particolari del bene in esame ed inserite nel contesto attuale del mercato immobiliare del Comune.

Ai fini di una reale ed adeguata valutazione si è adottato il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA) con l'ausilio di offerte di vendita rilevate dal web per immobili similari in zona scontati del 10% (quale margine di trattativa) e confrontato con i valori di mercato riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Pertanto, a seguito delle sopracitate indagini e valutazioni, si può ritenere congruo il prezzo totale di € 550.000,00 (cinquecentocinquantamila / 00).

Tanto per l'incarico conferitomi.

*Si allegano:*

*Foto, MCA, visura catastale storica, planimetria catastale, mappe, elaborato planimetrico, Agibilità.*

Lì,





# GIUDICE DI PACE DI BARRA -NAPOLI-

## VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA STRAGIUDIZIALE

CRON.N° 664 / 2022



L'anno duemila VENTI, DUE il giorno -3- del mese di OTTOBRE nell'Ufficio del GIUDICE di PACE di BARRA, innanzi al sottoscritto cancelliere si è presentato il GEOM. PETILLO CIAO documento di identità [REDACTED] rilasciato da MINISTERO DELL'INTERNO il 22/06/2018, il quale ha chiesto di giurare l'antescritta perizia di cui ebbe incarico da [REDACTED]

Premesse le ammonizioni di legge, il summenzionato TECNICO presta giuramento nella seguente formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI A  
ME COMMESSE AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA"**

Detta perizia consta di n° -4- pagine e n° -13- fogli allegati.

IL TECNICO

*[Signature]*



IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE

*Michela Amoroso*