



Angela Scala  
ARCHITETTO

Consulente Tecnico Forense del Tribunale e della Procura della Repubblica di Napoli.  
Materia civile: n. 7290, Materia penale: n.154, Procura: n. 4232, Specialista in Progettazione Urbana, Dottore di Ricerca in Progettazione Urbana, Direttore di Corsi di Formazione per Esperto Stimatore e per CTU alla IUM Academy School di Napoli, Consulente CRIF Valutazione Immobili, Consulente Esterno del Focus Group CTU e Mediazione dell'OAT Ordine Architetti di Torino

---

## TRIBUNALE DI NAPOLI

---

VII SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell' Arch. Scala Angela,

nel Fallimento [REDACTED] s.r.l. in Liquidazione (n. 192/2017)

Giudice Delegato Dott. Nicola Graziano

Collegio dei Curatori del Fallimento


Avv. Amedeo Melchionda e Dott. Eduardo Maria Piccirilli

---

### SCHEDA RIASSUNTIVA

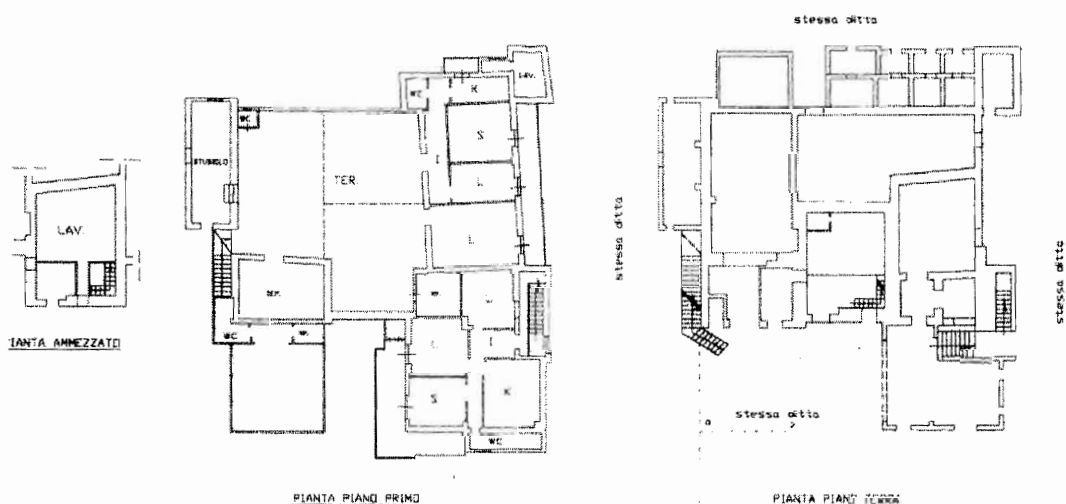
---

LOTTO 1 – BACOLI

|                     |   |                   |            |  |
|---------------------|---|-------------------|------------|--|
| <b>UBICAZIONE</b>   | VIA OMERO - 80070 BACOLI (NA)   |                   |            | <b>LOTTO 1 BACOLI</b><br> |
| <b>DESTINAZIONE</b> | FABBRICATO RURALE CON TERRENI COLTIVATI A VIGNETO   |                   |            |  |
| <b>DESCRIZIONE</b>  | FABBRICATO RURALE DI 18,5 VANI CATASTALI CON CORTE PERTINENZIALE DI 50 MQ E TERRENI AGRICOLI COLTIVATI A VIGNETO DI COMPLESSIVI 76.526 MQ |                   |            |  |
| <b>CONFINI</b>      | VIA OMERO, TERRENI ADIACENTI SU TRE LATI  |                   |            |  |
| <b>SOPRALLUOGO</b>  | 19/12/2018  | <b>DATA STIMA</b> | 18/01/2018 |  |
| <b>VALORE</b>       | € 851.000,00 (€ 86.000 fabbricato + € 765.260 terreni)  |                   |            |  |

|                                  |   |    |  |
|----------------------------------|---|----|--|
| <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b> | <b>N.C.E.U. BACOLI (NA)</b><br>foglio 4, p.lla 1479, sub.1 - Cat. A/7, classe 5, cons. 18,5 vani, Sup. Cat. 604 mq, RC € 3.774,01;  |    |  |
|                                  | <b>N.C.T. BACOLI (NA)</b><br>foglio 4, p.lla 60 - Qualità Vigneto Arb., Classe 2, Sup. 6700 mq, RD €169,55, RA €50,17;<br>foglio 4, p.lla 117 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 1000 mq, RD €9,81, RA €8,01;<br>foglio 4, p.lla 1263 - Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 24620 mq, RD €241,59, RA €197,09;<br>foglio 4, p.lla 1478 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 24510mq, RD €240,51, RA €196,20;<br>foglio 4, p.lla 787 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 1050 mq, RD €10,30, RA €8,41,<br>foglio 4, p.lla 1480 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 14485 mq, RD €142,14, RA €115,95;<br>foglio 4, p.lla 1482 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 3761 mq, RD €36,91, RA €30,11;<br>foglio 4, p.lla 1418 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 290 mq, RD €2,85, RA €2,32;<br>foglio 4, p.lla 1419 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 20 mq, RD €0,20, RA €0,16;<br>foglio 4, p.lla 1420 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 90 mq, RD €0,88, RA €0,72. |    |  |
| <b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>      | SI  | NO |  |

|                              |  |    |  |
|------------------------------|--|----|--|
| <b>TITOLARITÀ</b>            | Atto di fusione di società per Notaio Roberto de Falco del 29.12.2009, rep. 6628/3132.   |    |  |
| <b>CONFORMITÀ TITOLARITÀ</b> | SI   | NO |  |
| <b>TITOLI EDILIZI</b>        | LICENZA EDILIZIA DEL 08/01/1959<br>DIA prot. 31479 del 8/11/2013 per l'inizio di attività edilizia per l'esecuzione delle opere, relative al progetto di restauro e recupero filologico (scaduta, opere non eseguite);<br>AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 6667 del 19.03.2007 e n. 7813 del 19.03.2012 per lavori di restauro, consolidamento e riqualificazione della masseria (scaduta, opere non eseguite); |    |  |
| <b>STATO OCCUPAZIONALE</b>   | LIBERO   |    |  |



**SUPERFICIE COMMERCIALE**

L'estensione dell'immobile in oggetto, determinata con il criterio della superficie interna lorda (SIL), comporta una **Superficie Commerciale di mq 580,00**, secondo i rapporti mercantili specificati nella tabella che segue:

| DESTINAZIONE                      | MQ  | RAPPORTO MERCANTILE <sup>1</sup>   | MQ COMMERCIALI   |
|-----------------------------------|-----|------------------------------------|------------------|
| Cantina interrata                 | 19  | 0,30                               | 5,70             |
| Deposito/laboratori agricoli (PT) | 374 | 0,70                               | 261,8            |
| Portico                           | 65  | 0,30                               | 19,50            |
| Piano ammezzato                   | 25  | 0,50                               | 12,50            |
| Abitazione del colono (P1)        | 246 | 1,00                               | 246,00           |
| Balconi e terrazzo                | 80  | 0,25                               | 20,00            |
| Terrazzo                          | 98  | 0,15                               | 14,70            |
| <b>TOTALE</b>                     |     | <b>Superficie commerciale</b>      | <b>580,00</b>    |
|                                   |     | <b>Area esterna di pertinenza</b>  | <b>50,00</b>     |
|                                   |     | <b>Superficie terreno agricolo</b> | <b>76.526,00</b> |

**DATO IMMOBILIARE****CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

| ANNO DI COSTRUZIONE       | ANNO DI RISTRUTTURAZIONE | NUMERO DI SERVIZI      | VETUSTA' DEI SERVIZI |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| 1978                      | -                        | 4                      | 50                   |
| <b>Impianto elettrico</b> | vetustà: 50 anni         | <b>Impianto idrico</b> | vetustà: 50 anni     |

**STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO**

|          |               |  |
|----------|---------------|--|
| <b>1</b> | <b>Scarso</b> | L'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale |
|----------|---------------|--|

**STATO DI MANUTENZIONE IMMOBILE**

|          |               |  |
|----------|---------------|--|
| <b>1</b> | <b>Scarso</b> | L'immobile presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi, anche di tipo strutturale |
|----------|---------------|--|

**DATO IMMOBILIARE****CARATTERISTICHE QUALITATIVE IMMOBILE****PROSPICIENZA**

|          |              |   |
|----------|--------------|---|
| <b>2</b> | <b>Buona</b> | l'immobile prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati e strade principali |
|----------|--------------|---|

**ESPOSIZIONE**

|          |                 |   |
|----------|-----------------|---|
| <b>4</b> | <b>Discreta</b> | l'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra Sud-Est e Sud-Ovest, ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento |
|----------|-----------------|---|

**LUMINOSITÀ**

|          |                 |  |
|----------|-----------------|--|
| <b>3</b> | <b>Discreta</b> | l'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento |
|----------|-----------------|--|

**QUALITÀ DELLE RIFINITURE**

|          |                 |   |
|----------|-----------------|---|
| <b>1</b> | <b>Scadente</b> | la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta |
|----------|-----------------|---|

**FUNZIONALITÀ**

|          |                 |   |
|----------|-----------------|---|
| <b>1</b> | <b>Presente</b> | l'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte. La sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce |
|----------|-----------------|---|

**PANORAMICITÀ**

|          |                   |   |
|----------|-------------------|---|
| <b>2</b> | <b>Panoramico</b> | l'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale-paesaggistico e/o storico-architettonico |
|----------|-------------------|---|

<sup>1</sup> Il rapporto mercantile è il rapporto tra il prezzo marginale di una superficie secondaria e il prezzo marginale della superficie principale desunti dai prezzi del mercato.

IMMOBILE BACOLI

FOTOGRAFIE

