



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

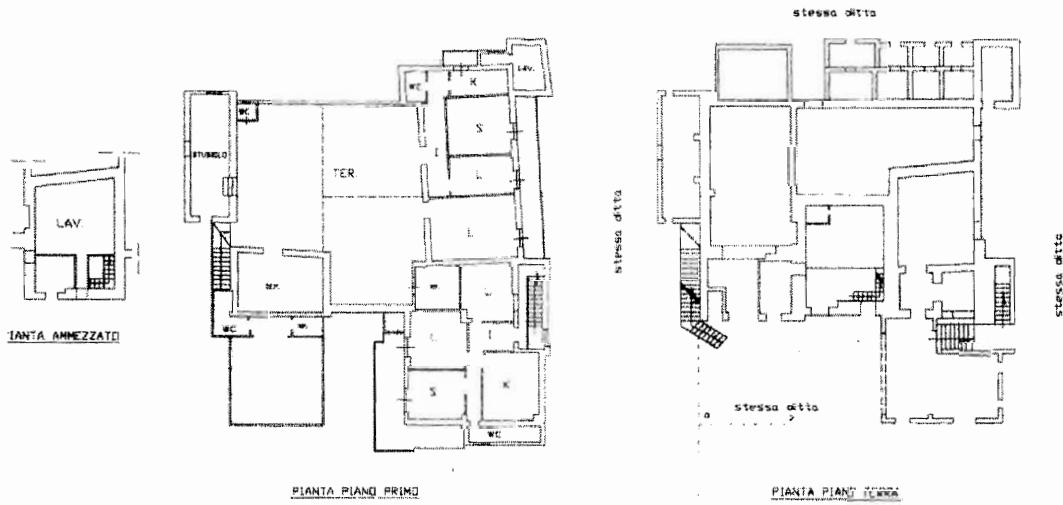
Collegio dei Curatori del Fallimento

Avv. Amedeo Melchionda e Dott. Eduardo Maria Piccirilli

SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO 1 – BACOLI

UBICAZIONE	VIA OMERO - 80070 BACOLI (NA)			LOTTO 1 BACOLI
DESTINAZIONE	FABBRICATO RURALE CON TERRENI COLTIVATI A VIGNETO			
DESCRIZIONE	FABBRICATO RURALE DI 18,5 VANI CATASTALI CON CORTE PERTINENZIALE DI 50 MQ E TERRENI AGRICOLI COLTIVATI A VIGNETO DI COMPLESSIVI 76.526 MQ			
CONFINI	VIA OMERO, TERRENI ADIACENTI SU TRE LATI			
SOPRALLUOGO	19/12/2018	DATA STIMA	18/01/2018	
VALORE	€ 851.000,00 (€ 86.000 fabbricato + € 765.260 terreni)			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	<p>N.C.E.U. BACOLI (NA) foglio 4, p.la 1479, sub.1 - Cat. A/7, classe 5, cons. 18,5 vani, Sup. Cat. 604 mq, RC € 3.774,01;</p> <p>N.C.T. BACOLI (NA) foglio 4, p.la 60 - Qualità Vigneto Arb., Classe 2, Sup. 6700 mq, RD €169,55, RA €50,17; foglio 4, p.la 117 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 1000 mq, RD €9,81, RA €8,01; foglio 4, p.la 1263 - Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 24620 mq, RD €241,59, RA €197,09; foglio 4, p.la 1478 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 24510mq, RD €240,51, RA €196,20; foglio 4, p.la 787 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 1050 mq, RD €10,30, RA €8,41, foglio 4, p.la 1480 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 14485 mq, RD €142,14, RA €115,95; foglio 4, p.la 1482 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 3761 mq, RD €36,91, RA €30,11; foglio 4, p.la 1418 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 290 mq, RD €2,85, RA €2,32; foglio 4, p.la 1419 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 20 mq, RD €0,20, RA €0,16; foglio 4, p.la 1420 -Qualità Vigneto, Classe 3, Sup. 90 mq, RD €0,88, RA €0,72.</p>			
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	NO		
TITOLARITÀ	Atto di fusione di società per Notaio Roberto de Falco del 29.12.2009, rep. 6628/3132.			
CONFORMITÀ TITOLARITÀ	SI	NO		
TITOLI EDILIZI	LICENZA EDILIZIA DEL 08/01/1959 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); 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);			
STATO OCCUPAZIONALE	LIBERO			



SUPERFICIE COMMERCIALE

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

DESTINAZIONE	MQ	RAPPORTO MERCANTILE ¹	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
TOTALE		Superficie commerciale	580,00
		Area esterna di pertinenza	50,00
		Superficie terreno agricolo	76.526,00

DATO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

ANNO DI COSTRUZIONE	ANNO DI RISTRUTTURAZIONE	NUMERO DI SERVIZI	VETUSTA' DEI SERVIZI
1978	-	4	50
Impianto elettrico	vetustà: 50 anni	Impianto idrico	vetustà: 50 anni

STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO

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

STATO DI MANUTENZIONE IMMOBILE

1	Scarso	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

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

ESPOSIZIONE

4	Discreta	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

3	Discreta	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

1	Scadente	la qualità delle finiture è scadente ed i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta
----------	-----------------	---

FUNZIONALITÀ

1	Presente	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

2	Panoramico	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
----------	-------------------	---

¹ 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

