



Flavio Toscano
INGEGNERE

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



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD



SEZIONE FALLIMENTARE

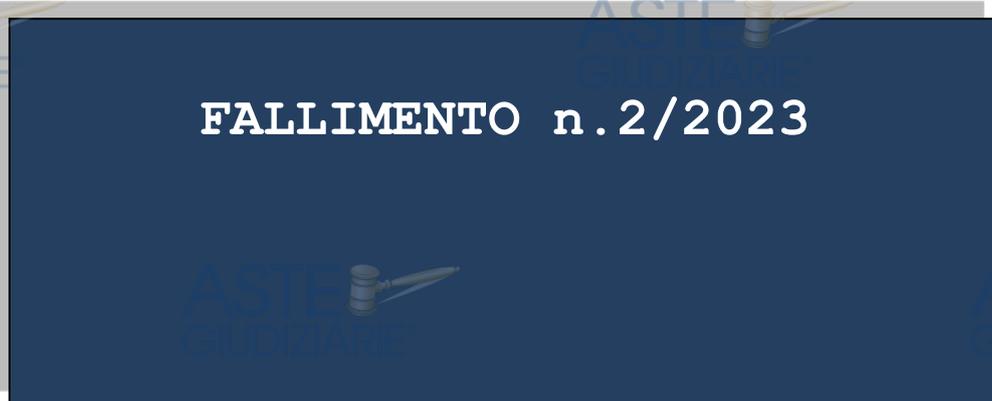


G.D. dott. Giovanni Di Giorgio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)



INDICE



PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
PUNTO 1.....	10
PUNTO 2.....	14
PUNTO 3.....	31
PUNTO 4.....	45
PUNTO 5.....	51
PUNTO 6.....	58
PUNTO 7.....	67
PUNTO 8.....	67



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
le competenze professionali.



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

FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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	-	
	foglio 7 particella 2366	-	
CATASTO FABBRICATI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
1	foglio 7 particella 2026 SUB 20	VIA ORAZIO N. 46	
2	foglio 7 particella 485 SUB 11	VIA TACITO N. 1	
	foglio 7 particella 485 SUB 12	VIA ORAZIO N. 5	
	foglio 7 particella 485 SUB 16	VIA TACITO N. 1	
	foglio 7 particella 485 SUB 17	VIA TACITO N. 1	
	foglio 7 particella 485 SUB 9	VIA TACITO N. 1	
3	foglio 11 particella 798 SUB 5	VIA CAMPANA N. 53	
	foglio 11 particella 798 SUB 6	VIA CAMPANA N. 53	
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	
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)			
CATASTO TERRENI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
5	foglio 55 particella 2979	-	
	foglio 55 particella 2980	-	
CATASTO FABBRICATI			
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI
6	foglio 77 particella 435 SUB 8	VIA GROTTA DELL'OLMO N. 54	

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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

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
le competenze professionali.

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. , per delega orale del , 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



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

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. XXXX.

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. X

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



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
GIUGLIANO IN CAMPANIA (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 Giugliano in Campania (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 5:

➤ NCT Foglio 55 P.lla 2979 - frutteto irriguo;



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 LA SIESTA S. MARIA DI DOMENICO PICASCIA SAS



➤ NCT Foglio 55 P.lla 2980 - frutteto irriguo;

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO:

📁 LOTTO 6:

➤ NCEU Foglio 77 P.lla 435 sub 8 - C/3.

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.

LOTTO 5

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio 55 P.lla 2979 - Foglio 55 P.lla 2980



Figura 1 – Vista satellitare – NCT Foglio 55 P.lla 2979-2980



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





Figura 2 – Sovrapposizione Vista satellitare con mappa catastale – NCT Foglio 55 P.lle 2979-2980

In riferimento alla **Figura 2**, ovvero dallo studio della sovrapposizione grafica qualitativa tra la mappa catastale e la vista satellitare, si rileva, con evidenza che, la particella 2980 del Foglio 55, risulta essere interessata, per la sua totalità, da viabilità riguardante la Via Signorelli a Patria.

Pertanto, di fatto, ad oggi, si può ritenere questa essere destinata quantomeno ad uso pubblico.



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



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 77 P.lla 435 sub 8



Figura 3 – Vista satellitare – NCEU Foglio 77 P.lle 435 sub 8



Figura 4 – Sovrapposizione Vista satellitare con mappa catastale - NCEU Foglio 77 P.lle 435 sub 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



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.

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)						
CATASTO TERRENI						
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	ACCESSO	CONFINI CATASTALI			
			OVEST	NORD	SUD	EST
5	foglio 55 particella 2979	VIA SIGNORELLI A PATRIA	foglio 55 particella 3284-3654-3652-3651	foglio 55 particella 3036-2832	foglio 55 particella 2980	foglio 55 particella 2832-3000
	foglio 55 particella 2980	VIA SIGNORELLI A PATRIA	foglio 55 particella 2978	foglio 55 particella 2979	VIA SIGNORELLI A PATRIA	foglio 55 particella 2982
CATASTO FABBRICATI						
ID. LOTTO	DATI CATASTALI	ACCESSO	CONFINI CATASTALI			
			OVEST	NORD	SUD	EST
6	foglio 77 particella 435 SUB 8	VIA GROTTA DELL'OLMO	CORTE	CORTE	CORTE	foglio 77 particella 361

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 commerciale medesima, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne 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

FALLIMENTO N. 2/2023



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 Giugliano in Campania (NA), sono stati opportunamente raggruppati in due distinti lotti, così come detto, in funzione delle caratteristiche tipologiche, estrinseche ed intrinseche, e quindi della maggiore appetibilità sul mercato.

LOTTO 5

In particolare, il **LOTTO 5** risulta costituito da due fondi di terreno, aventi entrambi qualità catastale di tipo Frutteto Irriguo, con accesso garantito dalla Via Signorelli a Patria e così censiti:

LOTTO 5:

- **NCT Foglio 55 P.11a 2979** - frutteto irriguo - Superficie Catastale Totale 10'295 mq;
- **NCT Foglio 55 P.11a 2980** - frutteto irriguo - Superficie Catastale Totale 925 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



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.



ASTE GIUDIZIARIE Foto 1 – Vista satellitare qualitativa



Foto 2 – Estratto dal portale Google Earth



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 3 – Estratto dal portale Google Earth

LOTTO 6

Il **LOTTO 6** risulta costituito da una unità immobiliare, censita al catasto fabbricati, rientrante in un compendio immobiliare di maggiore consistenza, con accesso da Via Grotta dell'Olmo, il tutto così censito:

LOTTO 6:

- **NCEU Foglio 77 P.11a 435 sub 8** - C/3 - Classe U - Consistenza 339 m² - Superficie Catastale Totale 334 m².

Trattasi di un immobile con categoria catastale C/3 Laboratorio per arti e mestieri, posto al piano terra del compendio immobiliare di maggiore consistenza e costituito da: tre locali adibiti a laboratorio per panificazione, un disimpegno, due depositi, uno spogliatoio e tre w.c.



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



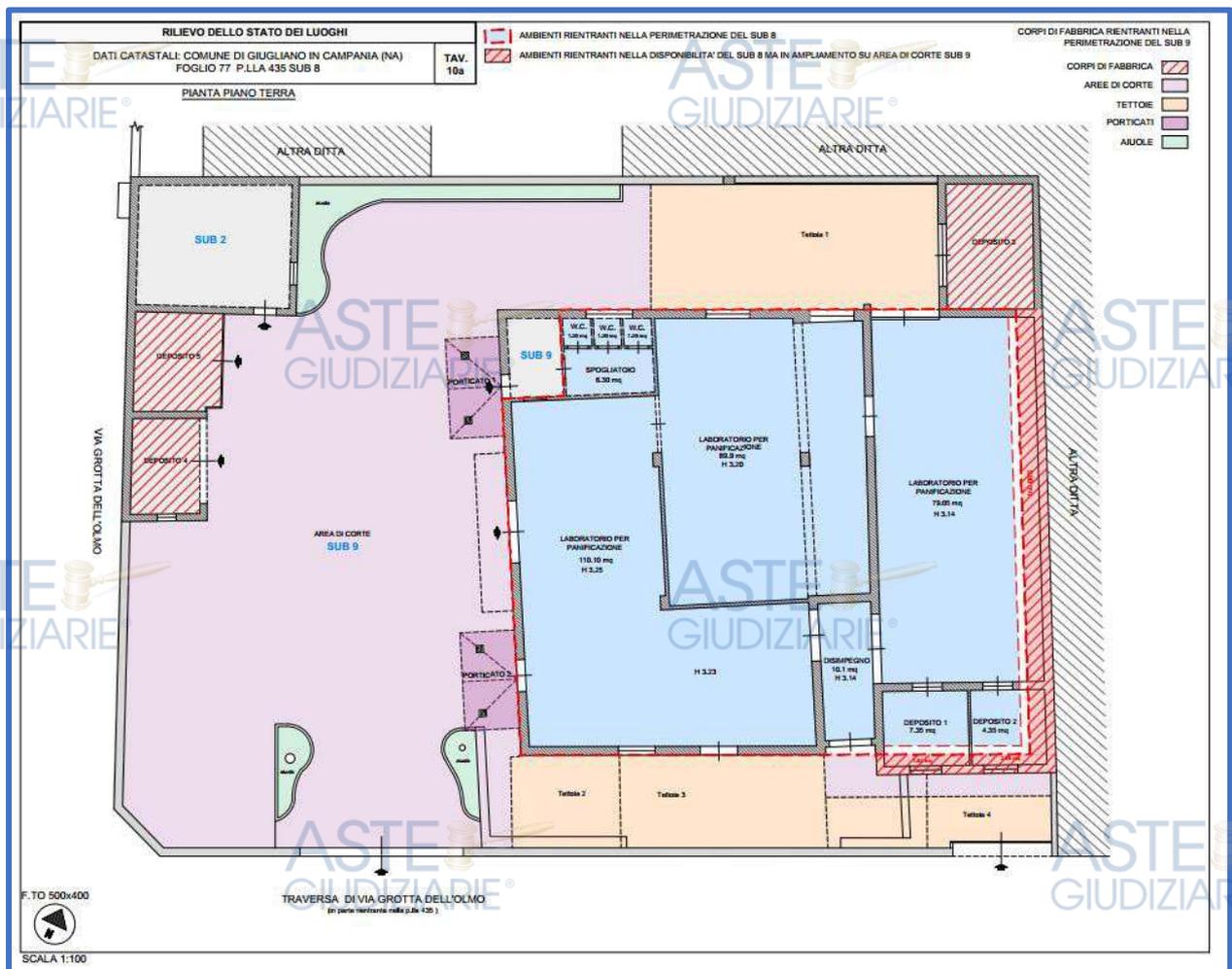


Figura 5

Si precisa che, l'accesso all'unità immobiliare di cui al Lotto 6, avviene mediante Traversa di Via Grotta dell'Olmo, la quale, risulta in parte rientrare nella particella 435 ovvero il mappale su cui insiste il compendio immobiliare in cui rientra anche l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 6.

Tale ultima circostanza risulta rilevabile dall'estratto grafico che di seguito si propone, il quale rappresenta una sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale aggiornata all'attualità.



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 – Stralcio sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale

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 6.



Foto 4



Foto 5



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 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



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
le competenze professionali.



Foto 40

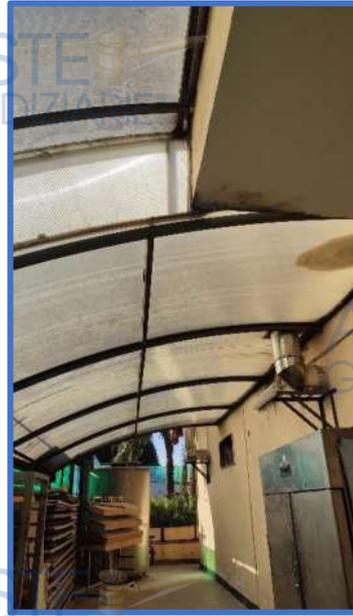


Foto 41

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili di cui trattasi, oggetto della presente relazione, sono siti nel Comune di Giugliano in Campania (NA), un comune italiano di 124.154 abitanti della città metropolitana di Napoli.

Giugliano in Campania si trova nella zona nord-occidentale dell'entroterra di Napoli: confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei. Il territorio si trova nella pianura campana ed è pressoché sul livello del mare. Il tratto costiero, basso e sabbioso, si estende sul litorale domitico per oltre 3 km. Il territorio giuglianesi è attraversato in direzione nord-sud dalla Domitiana (SS 7 quater) che si collega alla tangenziale di Napoli e con l'Asse Mediano, a sua volta interconnesso con la Circumvallazione Esterna di Napoli e con la SP 335 ex SS 265 dei



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
le competenze professionali.

Ponti della Valle. L'intero territorio è attraversato in direzione ovest-est dalla circumvallazione Esterna. La principale strada del centro cittadino è il corso Campano (il cui nome deriva dall'antica via Campana che arriva fino a Pozzuoli), che percorre per quasi 3,5 km in direzione est-ovest il territorio, fino ad arrivare nei pressi della circumvallazione.

Si estende su un territorio di circa 94,62 km². La stazione ferroviaria di Giugliano-Qualiano, posta lungo la ferrovia Roma-Formia-Napoli, è situata ad alcuni chilometri dal centro storico. Il comune è dotato di piccoli centri commerciali, diversi impianti sportivi (calcio - pallacanestro - pattinaggio artistico) ed inoltre, per quanto concerne l'economia della città, essa si basa soprattutto sulla produzione e commercio di prodotti agroalimentari e sull'attività della zona industriale situata in località Ponte Riccio.

CALCOLO SUPERFICICI

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 calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla



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



mezzeria 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**

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

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



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
 Certificiamo le competenze professionali.

LOTTO 6

FOGLIO. 77 - P.LLA 435 sub 8

Superficie Lorda e Superficie Commerciale Lorda Raguagliata

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) FOGLIO 77 P.LLA 435 SUB 8			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
SUB 8	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	TERRA	LABORATORIO PER PANIFICAZIONE	279,05	1,000	279,05
		DISIMPEGNO	10,10	1,000	10,10
		DEPOSITO 1 (porzione ricadente nel sub 8)	7,35	1,000	7,35
		DEPOSITO 2 (porzione ricadente nel sub 8)	4,35	1,000	4,35
		SPOGLIATOIO	6,30	1,000	6,30
		W.C.	1,10	1,000	1,10
		W.C.	1,20	1,000	1,20
		W.C.	1,20	1,000	1,20
			310,65		310,65

Tabella 5

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) FOGLIO 77 P.LLA 435 SUB 8			CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
			LORDA	COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA	
SUB 8	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. mq	Coeff	SUP. mq
	TERRA	LABORATORIO PER PANIFICAZIONE	351,00	1,000	351,00
				351,00	

Tabella 6

- Superficie Calpestabile: **mq 310,65;**
- Superficie Commerciale: **mq 310,65;**
- Superficie Lorda: **mq 351,00;**
- Superficie Lorda Raguagliata complessiva: **mq 351,00.**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali



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



Solai: in latero - cemento;

Strutture verticali: struttura in c.a.;

Componenti Edilizie

Infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetro e parte in metallo;

Infissi interni: in alluminio;

Pavim. interna: in piastrelle di colore chiaro;

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 e di cui al Lotto 6, gli ambienti si presentano, complessivamente, in mediocri 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 non ottimale e proprio della sua vetustà ed uso intensivo. Si richiama il rilievo fotografico precedentemente riportato, così da rappresentare al meglio quanto esposto, circa le condizioni di manutenzione dell'immobile che occupa.

Inoltre, dalla documentazione trasmessa dal Curatore, si rilevano attestazioni o certificazioni relative a:



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
le competenze professionali.

 **Certificato di Idoneità Statica a firma dell'ing. Tango**

Antonio.

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 **€ 3'510,00.**

Per quanto attiene l'attestazione di certificazione energetica, non reperita in atti, si stima un costo di **€ 800,00.**

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.

DATI CATASTALI ALL'ATTUALITA'

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



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
le competenze professionali.

NCT Foglio 55 P.11a 2979

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2979 CATASTO TERRENI					
dal 22/02/2000 al 22/02/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2785	-	Redditi: dominicale Euro 6.848,74 Lire 13.261.014 agrario Euro 2.370,72 Lire 4.590.351 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 170.013 m2	VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Annotazioni: comprende le particelle: 195 , 2749 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2749 - Foglio 55 Particella 195
dal 22/02/2000 al 08/02/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2789	-	Redditi: dominicale Euro 1.772,48 Lire 3.432.000 agrario Euro 613,55 Lire 1.188.000 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 44.000 m2	FRAZIONAMENTO del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2788 Foglio 55 Particella 2787 Foglio 55 Particella 2786 Foglio 55 Particella 2785
dal 08/02/2001 al 02/02/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2833	-	Redditi: dominicale Euro 451,98 Lire 875.160 agrario Euro 156,46 Lire 302.940 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 11.220 m2	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 72283 in atti dal 08/02/2001 (n. 730.1/2001)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2789 Foglio 55 Particella 2832 Foglio 55 Particella 2834 Foglio 55 Particella 2831
dal 02/02/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2979	-	Redditi: dominicale Euro 414,72 agrario Euro 143,56 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 10.295 m2	FRAZIONAMENTO del 02/02/2004 Pratica n. NA0006923 in atti dal 02/02/2004 (n. 6923.1/2004)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2993 - Foglio 55 Particella 2992 - Foglio 55 Particella 2991 - Foglio 55 Particella 2990 - Foglio 55 Particella 2987 - Foglio 55 Particella 2980 - Foglio 55 Particella 205 - Foglio 55 Particella 1342 - Foglio 55 Particella 2994 - Foglio 55 Particella 2989 - Foglio 55 Particella 2985 - Foglio 55 Particella 2977 - Foglio 55 Particella 2972 - Foglio 55 Particella 2825 - Foglio 55 Particella 2839 - Foglio 55 Particella 1345 - Foglio 55 Particella 2981 - Foglio 55 Particella 2974 - Foglio 55 Particella 2805 - Foglio 55 Particella 2833 - Foglio 55 Particella 2983 - Foglio 55 Particella 2976 - Foglio 55 Particella 2971 - Foglio 55 Particella 2984 - Foglio 55 Particella 2973 - Foglio 55 Particella 2982 - Foglio 55 Particella 2978 - Foglio 55 Particella 2975 - Foglio 55 Particella 2831 - Foglio 55 Particella 212 - Foglio 55 Particella 1346 - Foglio 55 Particella 2806 - Foglio 55 Particella 2826 - Foglio 55 Particella 2988 - Foglio 55 Particella 2986

Tabella 7



INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2785		
dal 22/02/2000 al 22/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Da verificare
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2789		
dal 22/02/2000 al 08/02/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Da verificare
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2833		
dal 08/02/2001 al 26/04/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 72283 in atti dal 08/02/2001 (n. 730.1/2001)	Da verificare
dal 26/04/2001 al 07/11/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/04/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 27962 - AP Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6182 registrato in data 16/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 517948.1/2001 - Pratica n. 618031 in atti dal 24/09/2001	Proprieta' per 233/1000
		Proprieta' per 334/1000
		Proprieta' per 116/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 59/1000
		Proprieta' per 116/1000
dal 07/11/2001 al 19/12/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 07/11/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29332 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 31151.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 816929 in atti dal 18/12/2001	Proprieta' per 300/1000
		Proprieta' per 6686/100000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 6686/100000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 133/1000 in regime di separazione dei beni

Tabella 8

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

Si precisa che, nella determinazione delle superfici di riferimento del bene di cui al sub 8, si terrà conto esclusivamente di quelle riferibili alla planimetria catastale presente in atti, e non anche di quelle che, ad oggi, risultano essere interconnesse, anche funzionalmente, con quelle presenti nella detta planimetria catastale di riferimento, ma ricadenti su sub 9 ovvero BCNC.



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



dal 19/12/2001 al 02/02/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29721 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1239.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 15/07/2002	Proprieta' per 125/1000
		Proprieta' per 5839/100000 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2979		
dal 02/02/2004 al 22/09/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 22/09/2015 Pubblico ufficiale RONDINO Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 316 - IST.84376/17 29938/15 Voltura n. 7982.1/2017 - Pratica n. NA0084387 in atti dal 07/03/2017	Proprieta' per 125/1000
		Proprieta' per 80/1000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 116/1000
		Proprieta' per 39/1000 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 59/1000
		Proprieta' per 125/1000
		Proprieta' per 115/1000 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 100/1000
		Proprieta' per 116/1000
		Proprieta' per 125/1000
dal 16/09/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 16/09/2021 Pubblico ufficiale COGLIANDRO ROBERTO DANTE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2865 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35788.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/10/2021	Proprieta' per 12537/100000 in regime di separazione dei beni

Tabella 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



NCT Foglio 55 P.11a 2980

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2980 CATASTO TERRENI					
dal 22/02/2000 al 22/02/2000					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2785	-	Redditi: dominicale Euro 6.848,74 Lire 13.261.014 agrario Euro 2.370,72 Lire 4.590.351 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 170.013 m2	VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Annotazioni: comprende le particelle: 195, 2749 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2749 - Foglio 55 Particella 195
dal 22/02/2000 al 08/02/2001					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2789	-	Redditi: dominicale Euro 1.772,48 Lire 3.432.000 agrario Euro 613,55 Lire 1.188.000 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 44.000 m2	FRAZIONAMENTO del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2788 Foglio 55 Particella 2787 Foglio 55 Particella 2786 Foglio 55 Particella 2785
dal 08/02/2001 al 02/02/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2833	-	Redditi: dominicale Euro 451,98 Lire 875.160 agrario Euro 156,46 Lire 302.940 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 11.220 m2	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 72283 in atti dal 08/02/2001 (n. 730.1/2001)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2789 Foglio 55 Particella 2832 Foglio 55 Particella 2834 Foglio 55 Particella 2831
dal 02/02/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
55	2980	-	Redditi: dominicale Euro 414,72 agrario Euro 143,56 Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 03 Superficie: 10.295 m2	FRAZIONAMENTO del 02/02/2004 Pratica n. NA0006923 in atti dal 02/02/2004 (n. 6923.1/2004)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2993 - Foglio 55 Particella 2992 - Foglio 55 Particella 2991 - Foglio 55 Particella 2990 - Foglio 55 Particella 2987 - Foglio 55 Particella 2979 - Foglio 55 Particella 205 - Foglio 55 Particella 1342 - Foglio 55 Particella 2994 - Foglio 55 Particella 2989 - Foglio 55 Particella 2985 - Foglio 55 Particella 2977 - Foglio 55 Particella 2972 - Foglio 55 Particella 2825 - Foglio 55 Particella 2839 - Foglio 55 Particella 1345 - Foglio 55 Particella 2981 - Foglio 55 Particella 2974 - Foglio 55 Particella 2805 - Foglio 55 Particella 2833 - Foglio 55 Particella 2983 - Foglio 55 Particella 2976 - Foglio 55 Particella 2971 - Foglio 55 Particella 2984 - Foglio 55 Particella 2973 - Foglio 55 Particella 2982 - Foglio 55 Particella 2978 - Foglio 55 Particella 2975 - Foglio 55 Particella 2831 - Foglio 55 Particella 212 - Foglio 55 Particella 1346 - Foglio 55 Particella 2806 - Foglio 55 Particella 2826 - Foglio 55 Particella 2988 - Foglio 55 Particella 2986

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

FALLIMENTO N. 2/2023



INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2785		
dal 22/02/2000 al 22/02/2000		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE GEOMETRICA del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Da verificare
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2789		
dal 22/02/2000 al 08/02/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 22/02/2000 in atti dal 22/02/2000 (n. 50191.1/2000)	Da verificare
INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2833		
dal 08/02/2001 al 26/04/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 08/02/2001 Pratica n. 72283 in atti dal 08/02/2001 (n. 730.1/2001)	Da verificare
dal 26/04/2001 al 07/11/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 26/04/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 27962 - AP Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 6182 registrato in data 16/05/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 517948.1/2001 - Pratica n. 618031 in atti dal 24/09/2001	Proprieta' per 233/1000
		Proprieta' per 334/1000
		Proprieta' per 116/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 59/1000
		Proprieta' per 116/1000
dal 07/11/2001 al 19/12/2001		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 07/11/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29332 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 31151.1/2001 Reparto PI di NAPOLI 2 - Pratica n. 816929 in atti dal 18/12/2001	Proprieta' per 300/1000
		Proprieta' per 6686/100000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 6686/100000 in regime di separazione dei beni
	Proprieta' per 133/1000 in regime di separazione dei beni	
dal 19/12/2001 al 02/02/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29721 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1239.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 15/07/2002	Proprieta' per 125/1000
		Proprieta' per 5839/100000 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni
I		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni

Tabella 11

INTESTATI -Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2980		
dal 02/02/2004 al 16/09/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 29721 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1239.1/2002 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 15/07/2002 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 55 Particella 2833	Proprieta' per 125/1000
		Proprieta' per 59/1000
		Proprieta' per 5839/100000 in regime di comunione dei beni
		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 125/1000 in regime di separazione dei beni
dal 02/02/2004		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 02/02/2004 Pratica n. NA0006923 in atti dal 02/02/2004 (n. 6923.1/2004)	Proprieta' per 116/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 71/1000
		Proprieta' per 133/1000 in regime di separazione dei beni
		Proprieta' per 116/1000
dal 16/09/2021		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 16/09/2021 Pubblico ufficiale COGLIANDRO ROBERTO DANTE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2865 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 35788.1/2021 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 04/10/2021	Proprieta' per 12537/100000 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@flaviotoscano.it
FALLIMENTO N. 2/2023



NCEU Foglio 77 P.lla 435 sub 8

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 Subalterno 8 CATASTO FABBRICATI					
dal 15/10/2014 al 09/09/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	8	Rendita: Euro 1.704,31 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 300 m2	VARIAZIONE del 15/10/2014 Pratica n. NA0391416 in atti dal 15/10/2014 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 85964.1/2014)	VIA GROTTA DELL' OLMO n. 54 Piano T Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 Subalterno 3 Foglio 77 Particella 435 Subalterno 7
dal 09/09/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	8	Rendita: Euro 1.925,87 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 339 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2015 Pratica n. NA0353728 in atti dal 09/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 145741.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. NA0360611 del 14/09/2015	VIA GROTTA DELL' OLMO n. 54 Piano T Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
dal 09/09/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	8	Totale: 334 m2	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/10/2014, prot. n. NA0391416	VIA GROTTA DELL' OLMO n. 54 Piano T Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Tabella 13

INTESTATI -Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)(NA) Foglio 77 Particella 435 Sub. 8		
dal 15/10/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MUSTO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 113834 - TRASCRIZIONE N.2298/2008 Voltura n. 65223.1/2008 - Pratica n. NA0790276 in atti dal 29/09/2008 Nel documento sono indicati gli identificativi catastrali dell'immobile originario dell'attuale GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 Subalterno 3	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 14

IDENTIFICATIVI CATASTALI ORIGINARI

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 EX Subalterno 3 CATASTO FABBRICATI					
dal 09/02/1996 al 14/11/2007					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	3	Rendita: Euro 1.079,40 Rendita: Lire 2.090.000 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 190 m2	COSTITUZIONE del 09/02/1996 in atti dal 12/02/1996 (n. 2276.2/1996)	
dal 14/11/2007 al 14/11/2008					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	3	Rendita: Euro 1.079,40 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 190 m2	VARIAZIONE del 14/11/2007 Pratica n. NA0872511 in atti dal 14/11/2007 PLANIM. NON REPERIBIL E AGLI ATTI (n. 51195.1/2007)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 14/11/2008 al 15/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	3	Rendita: Euro 1.079,40 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 190 m2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. NA0985982 in atti dal 14/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67777.1/2008)	Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 15/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	3	SOPPRESSO	Variazione in soppressione del 15/10/2014, pratica n. NA0391416, in atti dal 15/10/2014 - VARIAZIONE - FUSIONE-AMPLIAMENTO	La dichiarazione di Variazione ha: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) - costituito i seguenti immobili: Foglio 77 Particella 435 Subalterno 8 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 77 Particella 435 Subalterno 7, Foglio 77 Particella 435 Subalterno 3

Tabella 15

INTESTATI -Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)(NA) Foglio 77 Particella 435 Sub. 3		
dal 09/02/1996 al 28/12/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	COSTITUZIONE del 09/02/1996 in atti dal 12/02/1996 (n. 2276.2/1996)	Proprieta' per 1000/1000
dal 28/12/2007 al 28/12/2007		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 113834 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 2298.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 24/01/2008	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 28/12/2007 al 15/10/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2007 Pubblico ufficiale MUSTO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 113834 - TRASCRIZIONE N.2298/2008 Voltura n. 65223.1/2008 - Pratica n. NA0790276 in atti dal 29/09/2008	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 16



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



Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 EX Subalterno 7 CATASTO FABBRICATI					
dal 21/02/2012 al 15/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	6	Rendita: Euro 681,72 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 120 m2	(ALTRE) del 21/02/2012 Pratica n. NA0104567 in atti dal 21/02/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 2537.1/2012) Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.NA0172506 del 2012)	Annotazione di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
dal 15/10/2014 al 15/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	7	Rendita: Euro 681,72 Categoria C/3a), Classe U, Consistenza 120 m2	VARIAZIONE del 15/10/2014 Pratica n. NA0391414 in atti dal 15/10/2014 DICHIARAZ. U.I.U. ART. 19 DL 78/10 (n. 85947.1/2014)	Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 15/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	7	SOPPRESSO	La dichiarazione di Variazione ha: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) - costituito i seguenti immobili: Foglio 77 Particella 435 Subalterno 8 - soppresso i seguenti immobili: Foglio 77 Particella 435 Subalterno 7, Foglio 77 Particella 435 Subalterno 3	-

Tabella 17

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)(NA) Foglio 77 Particella 435 Sub. 6		
dal 21/02/2012 al 15/10/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	(ALTRE) del 21/02/2012 Pratica n. NA0104567 in atti dal 21/02/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 2537.1/2012)	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054)(NA) Foglio 77 Particella 435 Sub. 7		
dal 15/10/2014 al 15/10/2014		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	VARIAZIONE del 15/10/2014 Pratica n. NA0391414 in atti dal 15/10/2014 DICHIARAZ. U.I.U. ART. 19 DL 78/10 (n. 85947.1/2014)	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tabella 18



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



Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 435 CATASTO TERRENI					
dal 10/03/1993					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	123	-	Redditi: dominicale Euro 69,38 Lire 134.343 agrario Euro 34,69 Lire 67.172 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2a) Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 5.841 m2	Impianto meccanografico del 12/09/1973	-
dal 10/03/1993 al 30/12/1995					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	362	-	Redditi: dominicale Euro 14,02 Lire 27.140 agrario Euro 7,01 Lire 13.570 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2a) Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 Superficie: 1.180 m2	FRAZIONAMENTO del 10/03/1993 in atti dal 29/11/1995 (n. 1167.1/1993)	Annotazione di immobile: sr=1115 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 361 Foglio 77 Particella 365 Foglio 77 Particella 359 Foglio 77 Particella 366 Foglio 77 Particella 123 Foglio 77 Particella 364 Foglio 77 Particella 363 Foglio 77 Particella 360
dal 30/12/1995 al 21/02/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.180 m2	TIPO MAPPALE del 30/12/1995 in atti dal 27/01/1996 (n. 15792.1/1995)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 362
dal 21/02/2012 al 06/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.180 m2	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/02/2012 Pratica n. NA0104568 in atti dal 21/02/2012 (n. 1633.1/2012)	Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del dl 78/2010
dal 06/10/2014					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.180 m2	Tipo Mappale del 06/10/2014 Pratica n. NA0374079 in atti dal 06/10/2014 presentato il 06/10/2014 PER AMPLIAMENTO (n. 374079.1/2014)	Annotazione di immobile: particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del dl 78/2010
dal 05/02/1996 al 21/02/2012					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
77	435	-		VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/02/1996 in atti dal 05/02/1996 TM.4748/95 (n. 15792.1/1995)	Annotazione di immobile: sr=mg 1114

Tabella 19

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 123		
dall'impianto al 10/03/1993		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Impianto meccanografico del 12/09/1973	Da verificare
INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) (NA) Foglio 77 Particella 362		
dal 10/03/1993 al 23/02/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	FRAZIONAMENTO del 10/03/1993 in atti dal 29/11/1995 (n. 1167.1/1993)	Da verificare
dal 23/02/1995 al 30/12/1995		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 23/02/1995 Pubblico ufficiale PRATTICO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 13665 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4420 registrato in data 13/03/1995 - Voltura n. 6362.1/1995 in atti dal 29/11/1995	Da verificare

Tabella 20

Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente

In riferimento a tale punto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare un confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi, rilevata nel corso delle operazioni peritali, con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Napoli. Da tale operazione, emergono talune difformità, indicate negli estratti degli elaborati grafici che di seguito si riportano, nonché allegati alla presente relazione, e descritte nel dettaglio:



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
 Certificiamo le competenze professionali.

Si rilevano difformità geometriche tra la situazione di fatto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, verosimilmente frutto di una errata rilevazione dello stato dei luoghi, all'epoca delle procedure di elaborazione delle planimetrie catastali, che di fatto, ad oggi, evidenziano una diversa conformazione delle pareti perimetrali del corpo di fabbrica, nonché relativamente a quelle che sono le tramezzature interne all'unità immobiliare che occupa. Oltre ciò, si rileva una diversa posizione di alcuni vani porta e finestra.

Si rileva la presenza, in corrispondenza dell'area di corte esterna sub 9 (BCNC), di alcune tettoie, due porticati e tre depositi non presenti in planimetria catastale che, ad oggi, risulterebbero interconnesse con il bene di cui alla presente stima e solo a tal fine, si ritiene opportuno rappresentare tale circostanza, benché estranei al bene caduto nella massa del fallimento.

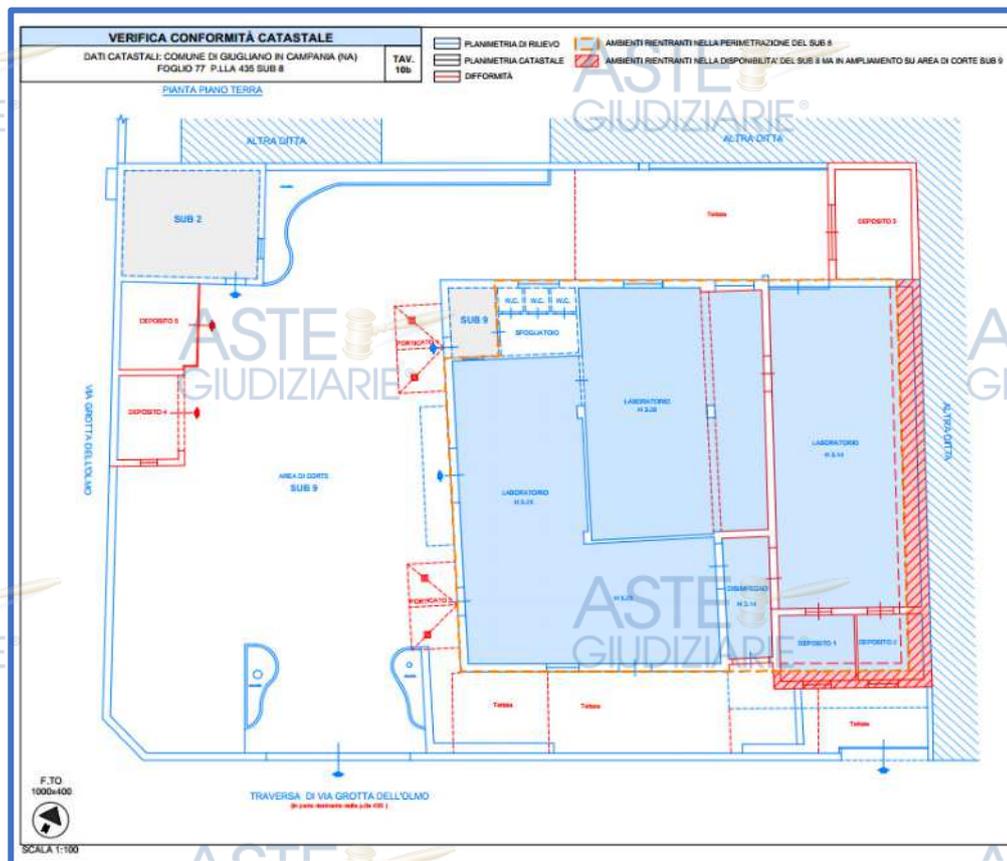


Figura 7

Infine, come già precedentemente esposto, l'accesso all'unità immobiliare di cui al Lotto 6, avviene mediante Traversa di Via Grotta dell'Olmo, la quale, risulta in parte rientrare nella particella 435 ovvero il mappale su cui insiste il compendio immobiliare in cui rientra anche l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 6, il tutto come rilevabile dall'estratto grafico che di seguito si ripropone.



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



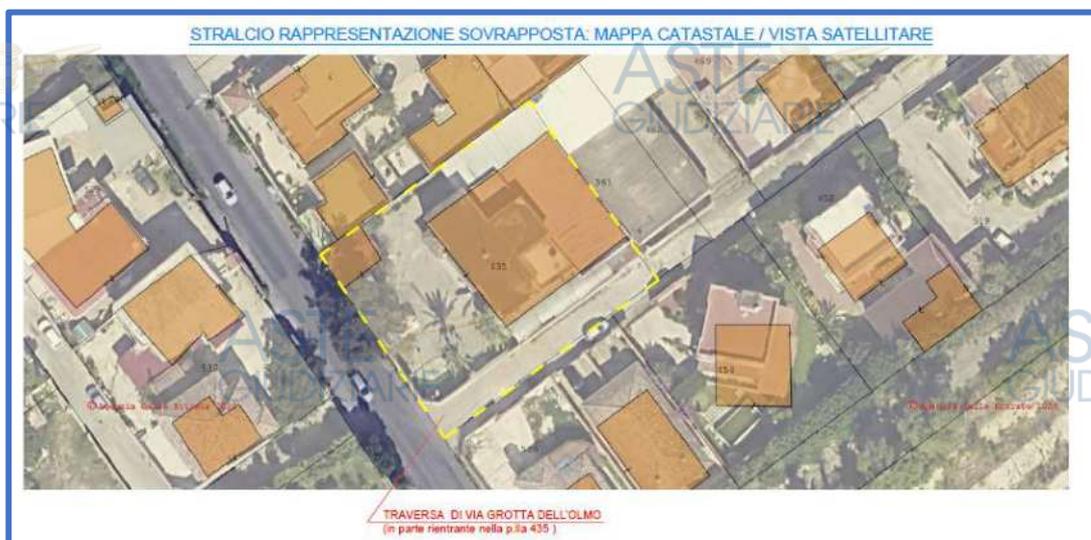


Figura 8 – Stralcio sovrapposizione vista satellitare con mappa catastale

Per quanto attiene la quantificazione dei costi utili per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si stima un costo, a corpo pari ad € 2'000,00. Tale costo risulta essere riferito anche all'aggiornamento delle planimetrie.

PUNTO 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.

TITOLO DI PROVENIENZA

In risposta al presente quesito, ed in particolare relativamente alla provenienza dei beni in capo al sig. X, quale socio responsabile della Società Fallita "X

, dalle ricerche effettuate dallo scrivente, anche mediante il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate



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



attraverso la consultazione delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite, nonché dalla documentazione fornita dal Curatore, a meno della relazione ipocatastale ultraventennale, è stato possibile rilevare quanto segue.

LOTTO 5

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio 55 P.lla 2979 - PIENA PROPRIETA' 100/1000

Foglio 55 P.lla 2980 - PIENA PROPRIETA' 133/1000

EX P.LLA 2833

Relativamente alla provenienza afferente i fondi di terreno individuati al Foglio 55 P.lle 2979 e 2980, si rappresenta, preliminarmente, che, i detti fondi di terreno risultano derivare dal frazionamento dell'originario mappale 2833 del 02/02/2004 Pratica n. NA0006923 in atti dal 02/02/2004 (n. 6923.1/2004), circostanza rilevabile dalla cronistoria evolutiva dal punto di vista catastale riportata al quesito precedente.

Orbene, detto ciò, dalla consultazione del portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - sezione ipotecaria - in uno allo studio delle visure catastali afferenti i due fondi di terreno di cui al Lotto 5, è stato possibile accertare che, il sig. ha acquistato, in regime di separazione dei beni, il detto fondo di terreno, per la quota di proprietà di 333.27/1000, originariamente censito con il mappale 2833, con atto 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
FALLIMENTO N. 2/2023



CERTING
Certifichiamo
le competenze professionali.

compravendita del 26/04/2001 rep. 27962 a rogito del notaio Lombardi Armida, trascritto il 23/05/2001 ai nn. 19224/14393, da potere della X

.
In seguito, con rogito notarile del 07/11/2001 rep. 29332 del notaio Lombardi Armida, trascritto il 20/11/2001 ai nn. 42015/31151, il sig. X vendeva la quota di 200.58/1000 del fondo di terreno ex p.lla 2833 in favore delle signore X

.
Pertanto, a far data dal 07/11/2001, il sig. X era proprietario di una quota pari a 132.69/1000 relativamente alla particella 2833. Con frazionamento del 02/02/2004 Pratica n. NA0006923 in atti dal 02/02/2004 (n. 6923.1/2004), l'originario mappale 2833 veniva, appunto, frazionato e con tale operazione catastale, venivano generate, tra le altre, le particelle 2979 e 2980 rientranti nel presente Lotto 5.

Quindi, dalla data del 02/02/2004, il sig. X risultava essere proprietario, in regime di separazione dei beni, di una quota pari a 132.69/1000 del mappale 2979 e di una medesima quota di 132.69/1000 del mappale 2980.



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



Successivamente, in data 22/09/2015, con atto a rogito del Notaio Antonio Rondino, rep. 316/racc.266, trascritto il 14/10/2015 ai nn. 37694/29938, il sig. X vendeva la quota di 33.68/1000 al sig. X del fondo di terreno censito con il mappale 2979. Si riporta, di seguito, un prospetto riepilogativo di quanto appena esposto circa la provenienza dei beni di cui al Lotto 5 e delle contestuali variazioni catastali intervenute.



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

