



Arch. Alina Di Gennaro  
Via Fasano n. 6 - 80078 Pozzuoli (NA)



## RELAZIONE TECNICA



TRIBUNALE DI NAPOLI  
SEZ. VII FALLIMENTARE  
GIUDICE DOTT.SSA GRIMALDI  
FALL.TO G.B. FUTURA s. c. a r. l. N° 112/96



PREMESSA

Con raccomandanda A/R del 26/05/2014, la sottoscritta arch. Di Gennaro Alina, nata a Napoli il 14/06/1967, con studio in Pozzuoli (NA) alla Via Fasano n. 6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 7809, è stata nominata quale consulente tecnico nella vertenza in epigrafe, per la identificazione, descrizione e valutazione di diversi immobili siti nel Comune di Giugliano in via Antica Giardini - Parco G. B. Futura, caduti nella massa fallimentare.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate regolarmente in data 04/06/2014 per poi concludersi in data 27/01/2015. Si è provveduto ad effettuare indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territorio di Napoli, alla ricognizione dei luoghi e ai rilievi fotografici degli immobili oggetti della seguente perizia.

2CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La città di Giugliano in Campania si trova nella zona nord-occidentale nell'entroterra di Napoli e si estende su di un territorio di circa 94 Km<sup>2</sup> e conta circa 120.000 abitanti. Comprende le frazioni di Casacelle, Lago Patria, Varcaturò e una parte di Licola. Confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei.

Il territorio giuglianesse fu abitato dalle tribù italiche, popolazioni antichissime.

Il toponimo di Giugliano deriva, molto probabilmente, dall'antroponimo latino "Julius". Questa tesi sarebbe avvantaggiata dal fatto che in questi luoghi ci sarebbe stata una villa di Giulio Cesare, presso il quale gli abitanti avrebbero poi costruito un villaggio.

Giugliano nasce lungo la via Campana. Il primo nucleo della città si sviluppò nel Medioevo all'incrocio di via Campana, dove vi è l'unica vera piazza del centro storico e dove affaccia il Palazzo Ducale e la chiesa principale della città.

Lo sviluppo ad occidente lungo il Corso Campano, è stato progressivamente più regolare, con strade che corrono parallelamente ed ortogonali all'asse di riferimento, con case in linea che affacciano lungo i vicoli.

L'aumento della popolazione, dovute all'arrivo di numerosi terremotati negli anni ottanta da altre zone della Provincia di Napoli, e al flusso di stranieri, ha comportato una crescita urbanistica notevole. Infatti l'espansione della città si è rivolta soprattutto alle periferie nord della città dove sono stati costruiti molti palazzi, alcuni dei quali prefabbricati o abusivi.

Il territorio giugliese è attraversato in direzione nord-sud dalla Domitiana SS 7 quater che si collega alla Tangenziale di Napoli e all'Asse Mediano, e a sua volta interconnesso con la Circunvallazione Esterna di Napoli.

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 in direzione est-ovest tutto il territorio, fino ad arrivare nei pressi della Circunvallazione. Altra strada importante del centro è via Colonne, che unisce la città al territorio di Melito e alla via Appia.

I collegamenti di Giugliano con le città limitrofe e con Napoli sono buoni essendo presente la stazione Ferroviaria Giugliano-Qualiano, dai treni regionali Villa-Literno Campi Flegrei e dalla linea della metropolitana che collega la città con Napoli. Inoltre il comune è servito dalle linee della CTP, Compagnia Trasporti pubblici di Napoli, e della ANM, entrambe società aderenti al Consorzio Unico Campania.

#### DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI IMMOBILI SITI IN IN VIA ANTICA GIARDINI - PARCO G. B. FUTURA

Gli immobili, dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, si trova nel Parco G.B. Futura in via Antica Giardini, nella zona nord periferica del Comune di Giugliano. Dista dal centro storico solo 2 Km, nelle immediate vicinanze di Via Colonne e della stazione della linea Metronapoli. E' prossimo all'uscita dell'asse mediano (Giugliano Centro - Aversa - Melito).

E' un complesso immobiliare costituito da 19 fabbricati con circa 600 appartamenti e circa 700 fra box e cantinole. All'interno dello stesso complesso vi sono anche negozi, bar, minimarket e luoghi di culto. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica.



L'intero complesso è stato realizzato con giusta Concessione Edilizia n. 239 del 12/06/1989 e successiva variante n. 111 del 16/11/1991 dalla società G.B. Futura s.c.a.r.l.

La struttura portante degli edifici è in cemento armato con solaio in latero-cemento. Gli immobili oggetto del mandato sono ubicati al piano seminterrato e al piano terra degli edifici con destinazione commerciale, box e cantinole.

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'analisi del mercato immobiliare della zona, in cui si trova l'immobile oggetto di stima, è stata effettuata tenendo in considerazione due tipi di fonte; la prima fonte, indiretta o accreditata, che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari delle maggiori fonti accreditate, mentre la seconda fonte mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerte, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio.

Come fonte indiretta o accreditata è stato preso in considerazione "l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze" relativo al primo trimestre 2014. I valori indicati per la città di Giugliano in Campania, Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA, codice di zona: B3, Microzona catastale 0, destinazione residenziale indica:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1850	L	3	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,2	3,3	N
Box	NORMALE	740	1100	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	3,3	4,9	N

5

Mentre per la destinazione commerciale indica:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	330	660	L	1	1,9	N
Negozi	NORMALE	1200	2450	L	4	8,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Arch. Alina Di Gennaro

Via Fasano n. 6 - 80078 Pozzuoli (NA)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le indagini condotte come fonte fiduciaria, invece, sono state svolte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, che hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

Valore di mercato unitario medio di unità simili (Box e garage) = 890,00 €/mq

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Giugliano in Campania(NA)

Via A. Giardini

**Box**

Via A. Giardini, in P.co Gb Futura, proponiamo in vendita box auto di c.a 14 mq. Gabetti Giugliano Centro 081.8957172-081.8957272

MQ: 14

€: 12.500

Codice Annuncio : 336

Valore di mercato unitario medio di unità simili (Negozi e magazzini). Non è stato possibile rilevare prezzi di compravendita nelle immediate vicinanze, ma dalla rilevazione dei prezzi della zona limitrofa si è individuato un valore di mercato di 2.200,00 €/mq

#### Dettagli

<b>Riferimento annuncio:</b>	5035	<b>Data annuncio:</b>	30/08/2014
<b>Tipologia:</b>	Immobile	<b>Contratto:</b>	Vendita
<b>Superficie:</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Superficie Esterna:</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Libero:</b>	No	<b>Locali:</b>	1
<b>Bagni:</b>	1	<b>Balcone:</b>	No
<b>Piano:</b>	piano terra	<b>Giardino:</b>	Nessuno
<b>Stato:</b>	Ottimo/Ristrutturato	<b>Arredamento:</b>	Non Arredato
<b>Classe energetica:</b>	F 11,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>Classe immobile:</b>	Di lusso

#### Descrizione

Rif. 5035 - La Sipontina Immobiliare dispone a Giugliano, zona centrale, adiacente via Colonne e piazza san Nicola, di un locale commerciale di 25 mq interni + 73 mq esterni.

Prezzo euro 55.000

Locato con rendita di euro 250

Inoltre disponiamo di altre soluzioni da poter visualizzare sul nostro sito [www.sipontinaimmobiliare.it](http://www.sipontinaimmobiliare.it)

Arch. Alina Di Gennaro

Via Fasano n. 6 - 80078 Pozzuoli (NA)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essendo i locali della G.B. Futura s.c.a.r.l. inseriti in un parco privato e non su una strada di pubblica utilità, per detti cespiti si è tenuto conto di un *valore di mercato unitario medio di 2.000,00 €/mq.*

La stima dei locali depositi, non avendo nessun riferimento di comparazione di beni simili venduti singolarmente, è stata effettuata decurtando il valore di mercato unitario medio dei box e dei garage del 40%, ottenendo, quindi, un *valore di mercato unitario medio di 534,00 €/mq.* Tale riduzione la differenza di rendite catastali attribuite dall'Egenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima del valore di mercato è stata effettuata mediante il Metodo di Comparazione diretta o stima sintetica.

Tale metodo permette l'assorbimento di tutte le diversi componenti su esposte in un unico giudizio globale.

Successivamente, si è proceduto anche ad una stima analitica, basata sull'elaborazione di griglie di valutazione e con l'utilizzo di parametri correttivi e di adeguamento; tale stima si basa sull'acquisizione di tutti i dati tecnici ed amministrativi ed in considerazione di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci:

- posizione
- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- livello dei collegamenti viari e dei servizi pubblici
- accessibilità
- epoca di costruzione
- attuali condizioni e stato di manutenzione.

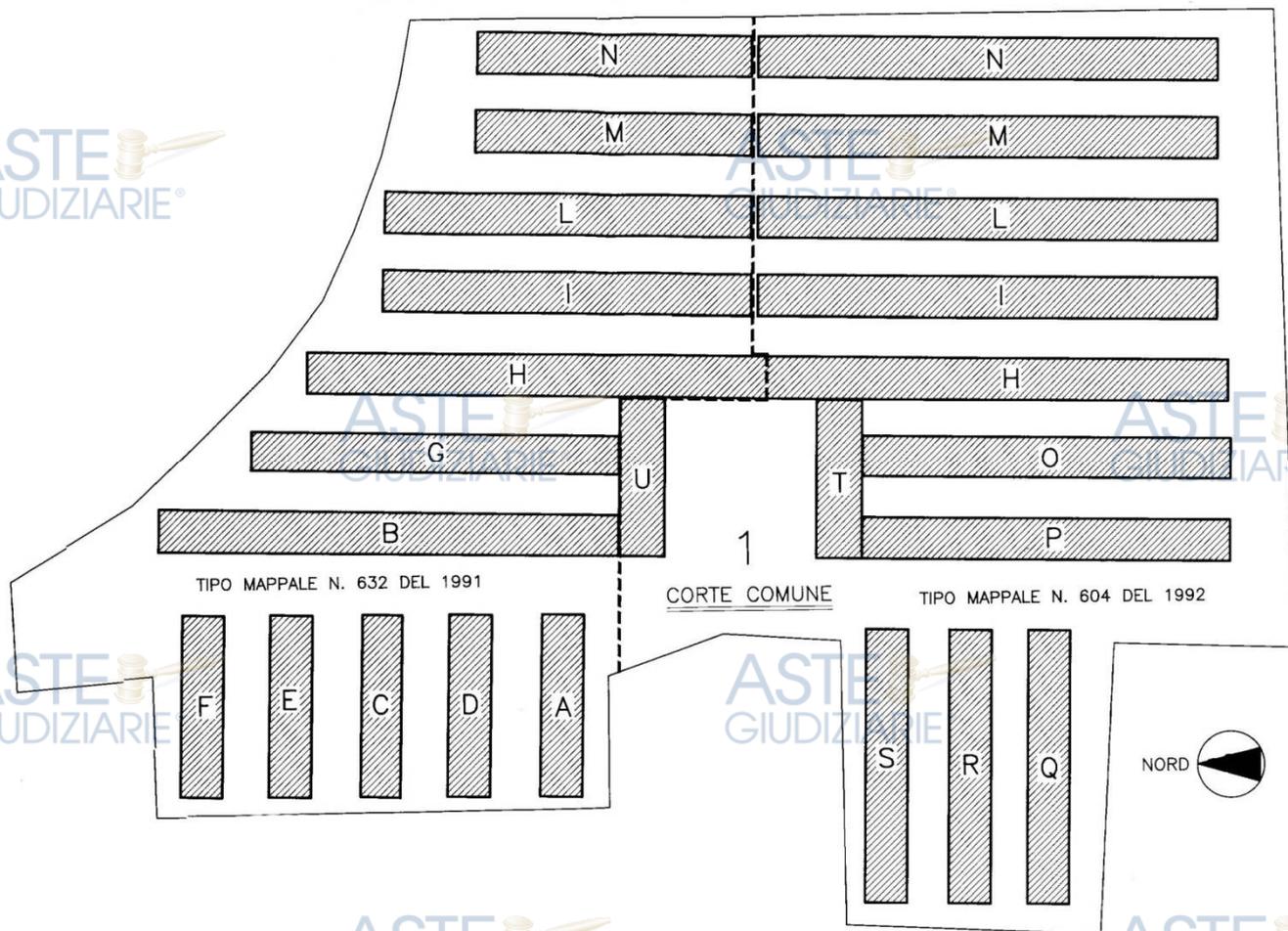
Questo tipo di valutazione fornisce risultati analitici, in considerazione dello stato attuale dell'edificio e delle sue condizioni interne.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima e che gli immobili adibiti a box e/o garage sono occupati senza titolo, il valore unitario di mercato è stimato in 810,00 €/mq con una riduzione del 10% del valore di mercato desunto.

ELENCO DEI BENI RISULTANTI INTESTATI ALLA SOCIETÀ G.B. FUTURA S. C. A. R. L.

Gli immobili individuati di proprietà della società G.B. Futura s.c.a.r.l. e oggetti di stima fanno parte dei fabbricati "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", e riguardano locali negozio, locali garage e locali deposito.

**SCHEMA PLANIMETRICO STATO ATTUALE**



94) *Locale negozio* al piano terra della scala "B", distinto con l'interno catastale numero 1488, della consistenza catastale di mq. 97, confinante con area comune, corte comune, locale negozio distinto con l'interno 1489 e cassa scale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1614 (ex scheda 15130/92), via Giardini, piano T, scala B, edificio T, interno 1488, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 97, rendita catastale €. 1.758,38;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FABBRICATO T



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



175

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

Valore di mercato = 2.000,00 €/mq x 97 mq =

Tot. 194.000,00 Euro (diconsi euro centonovantaquattromila/00)

Arch. Alina Di Gennaro

Via Fasano n. 6 - 80078 Pozzuoli (NA)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MOD. UNI  
2/95 - 100/97

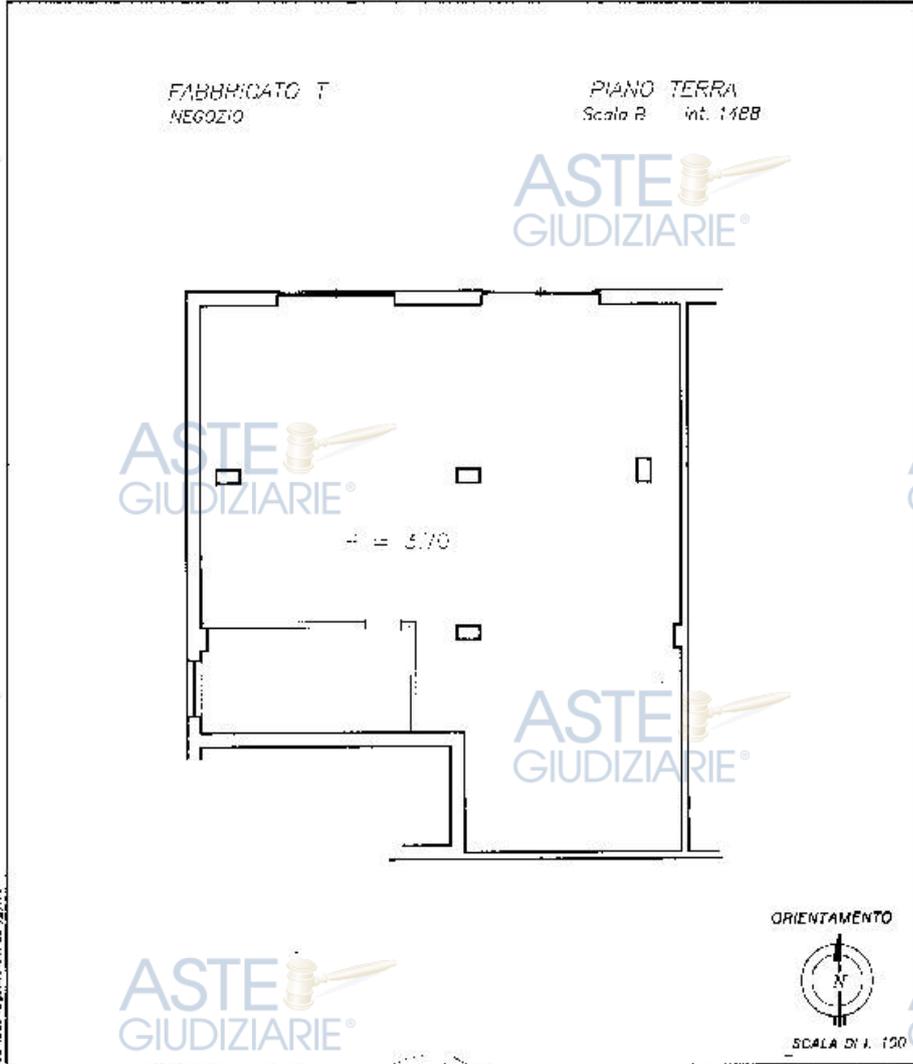


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. BN (CEU)

1 IRF  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO via GIARDINI div.



Dichiarazione di N.C.   
 Derivata di variazione   
 Identificativo catastale: **1694**  
 n. **37** sua **1694**

Completata dal **INGEGNERE**  
**FRAUOLSCO BENETTERI**  
 iscritto all'albo de **INGEGNERI**  
 della provincia di **NAPOLI**  
 data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

RIA - VARI ALTERNATIVE

15130  
18/09/1992



95) *Locale negozio* al piano terra della scala "B", distinto con l'interno catastale numero 1489, della consistenza catastale di mq. 110, confinante con corte comune e locale negozio distinto con l'interno 1488, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1615 (ex scheda 15131/92), via Giardini, piano T, scala B, edificio T, interno 1489, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 110, rendita catastale €. 1.994,04;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FABBRICATO T



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



177

Valore di mercato = 2.000,00 €/mq x 97 mq =

Tot. 194.000,00 Euro (diconsi euro centonovantaquattromila/00)

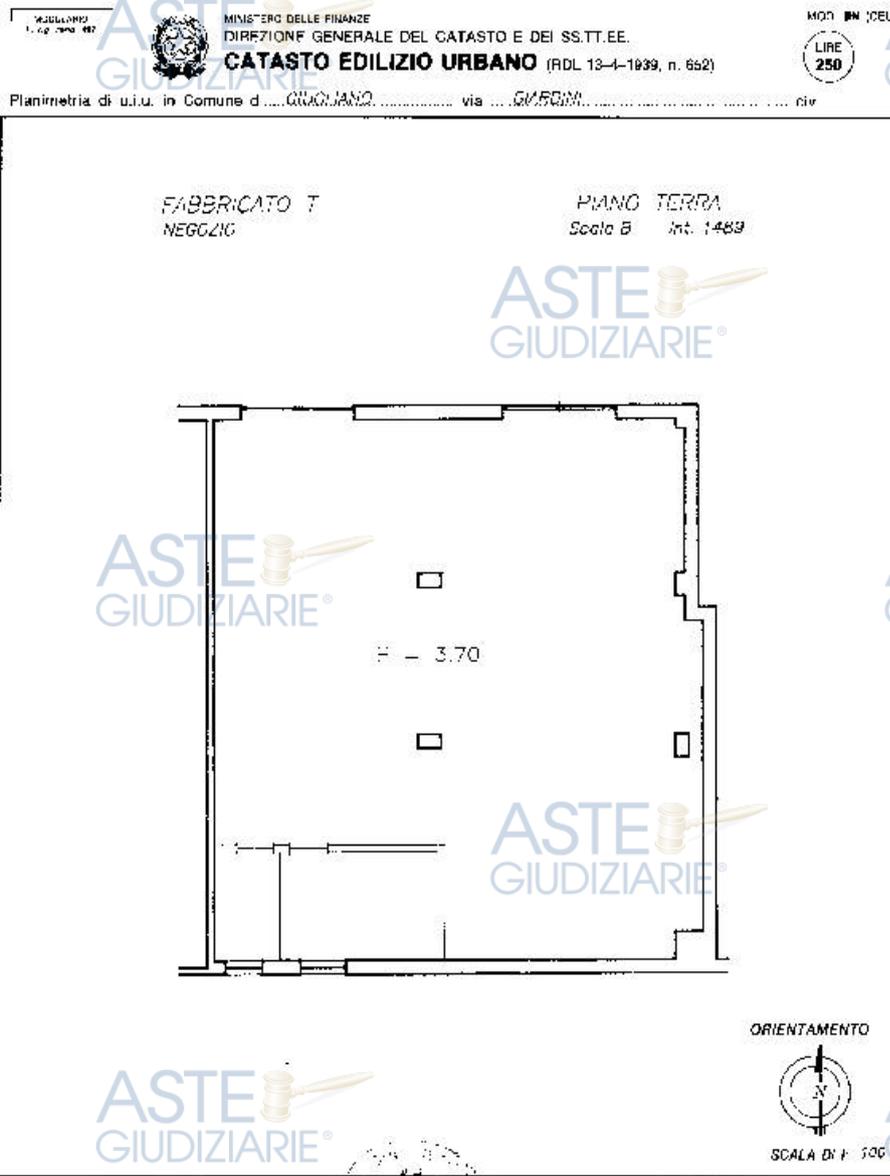
Arch. Alina Di Gennaro

Via Fasano n. 6 - 80078 Pozzuoli (NA)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



10 metri

178

Stato dei fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (ED54) - Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 1615 >  
GIARDINI piano: T, scala: B edificio: T;

Esclusione di n.c.	<input type="checkbox"/>	Comuni da: <u>INDAGINE</u>
Genitura di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>FRANCESCO BENEDETTI</u>
Identificativo catastale		iscritto all'atto del <u>15/12/2014</u>
F. <u>54</u>		della provincia di <u>NA</u>
sub <u>1615</u>		data <u>15/12/2014</u>

RESERVATO ALL'UFFICIO

15131

18 SET 1992



CONCLUSIONI

I cespiti di cui al quesito dell'III.mo Giudice, individuati e stimati nella presente perizia, ammontano a 121 unità immobiliare, per un valore complessivo di € 2.283.500,00 .

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione dell'III.mo Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Pozzuoli (NA), lì 18/02/2015

Il Tecnico