LT 1

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

SUB 463 x
482 x
1017 x
1005 x
821
654 x
526 x

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

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

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. VII FALLIMENTARE

SIG. GIUDICE DOTT.SSA GRIMALDI DELEGATO

FALLIMENTO G.B. FUTURA S.C.A.R.L. N° 112/96

PREMESSA

Con raccomanda 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.

CARATTERISTICHE 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^2 e conta circa 120.000 abitanti. Comprende le frazioni di Casacelle, Lago Patria, Varcaturo e una parte di Licola. Confina a nord con il casertano e a sud con i Campi Flegrei.

Il territorio giuglianese 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.

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

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

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 giuglianese 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-ovet tutto il territorio, fino ad arrivare nei pressi della Circunvallazione. Altra strada importante del centro è via Colonne, che unisce la citta al territorio di Melito e alla via Appia.

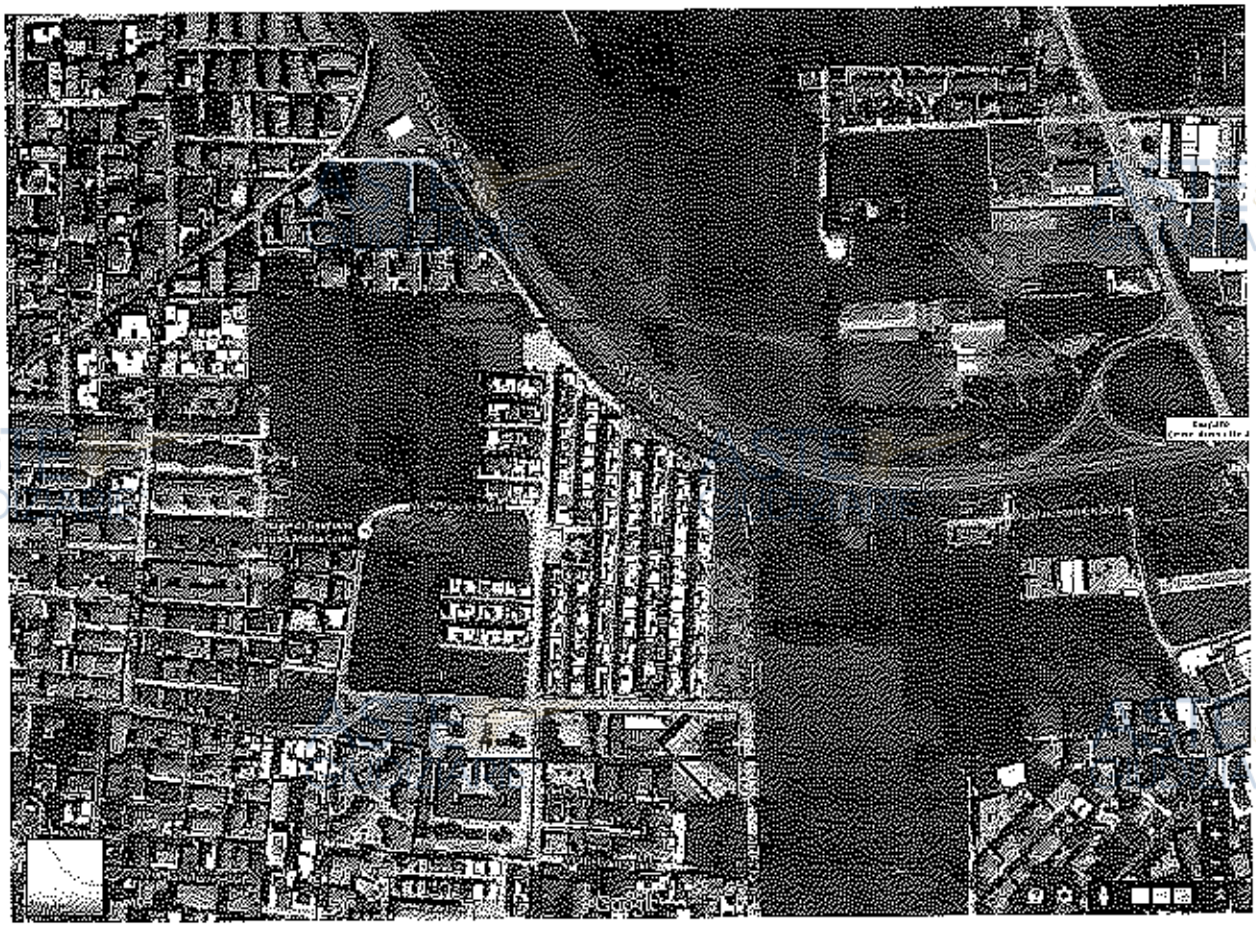
I collegamenti di Giugliano con le città limitrofe e con Napoli sono buoni essendo presente la stazione Ferroviaria Giugliano-Qualiano, dai treni regionali Villa-Literno Campi Flegrei e dalla linea della metropolitana che collega la città con Napoli. Inoltre il comune è servito dalle linee della CTP, 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'uscito dell'asse mediano (Giugliano Centro - Aversa - Melito).

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

E' un complesso immobiliare costituito da 19 fabbricato 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 Edilzia 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, nonchè di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio.

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

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	2,7	3,8	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 lettera MAIUSCOLA 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 la tipologia Box, Posti auto ed Autorimessa 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

Pubblicazione 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, nonchè 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

Codice Annuncio : 035

Box

Via A. [illegible] vendita box [illegible] Giugliano Centro 081 8957172-081.8957274

MQ: 14

€: 12.500

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

Riferimento annuncio:	5035	**Data annuncio:**	30/08/2014
Tipologia:	Immobile	**Contratto:**	Vendita
Superficie:	25 m²	**Superficie Esterna:**	73 m²
Libero:	No	**Locali:**	1
Bagni:	1	**Balcone:**	No
Piano:	piano terra	**Giardino:**	Nessuno
Stato:	Ottimo/Ristrutturato	**Arredamento:**	Non Arredato
Classe energetica:	11,00 kWh/m² anno	**Classe immobile:**	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

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

Pubblicazione 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.

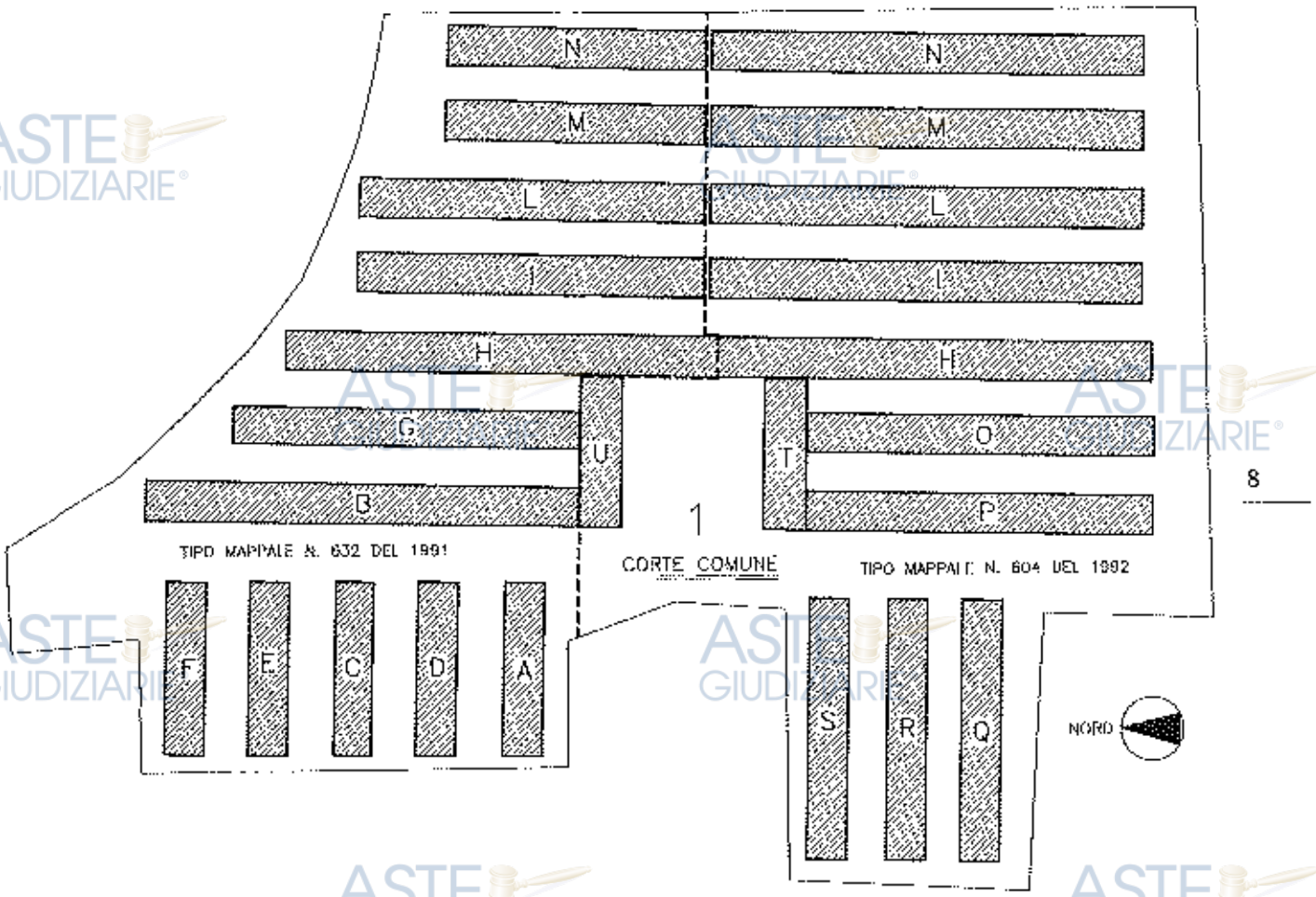
Arch. Alina Di Gennaro
Via Fasano n. 6 – 80078 Pozzuoli (NA)

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

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



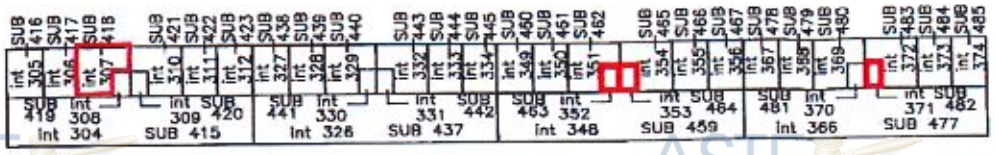
8

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

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

18) Locale deposito facente parte del fabbricato "I", al piano seminterrato della scala "C", distinto con l'interno numero 352, della consistenza catastale di mq. 4, confinante con box distinto con l' interno 351, cantinola distinta con l'interno 353 stessa scala e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 463, via Giardini, piano S/1, scala C, edificio I, interno 352, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4, rendita catastale €. 7,85;

FABBRICATO I



Valore di mercato = 534,00 €/mq x 4 mq =

Tot. 2.136,00 Euro (diconsi euro duemilacentotrentasei/00)

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

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

Data presentazione:13/02/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T83143 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

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

PIANO CANTINATO

Scala 1:100 Int. 352

H=3.20

FABBRICATO I

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:100

Compilata dal: ARCHITETTO AMEDEO CIMMA

Iscritto all'albo: ARCHITETTI

della provincia di: NAPOLI n. 530

data ... firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 34 - Particella: 30 - Subalterno: 463 >

GIARDINI piano: PS1 interno: 352 scala: C edificio: E;

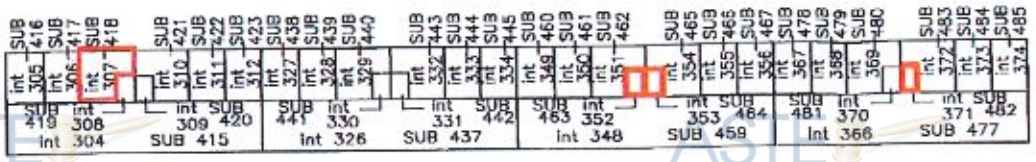
Data presentazione:13/02/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T83143 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

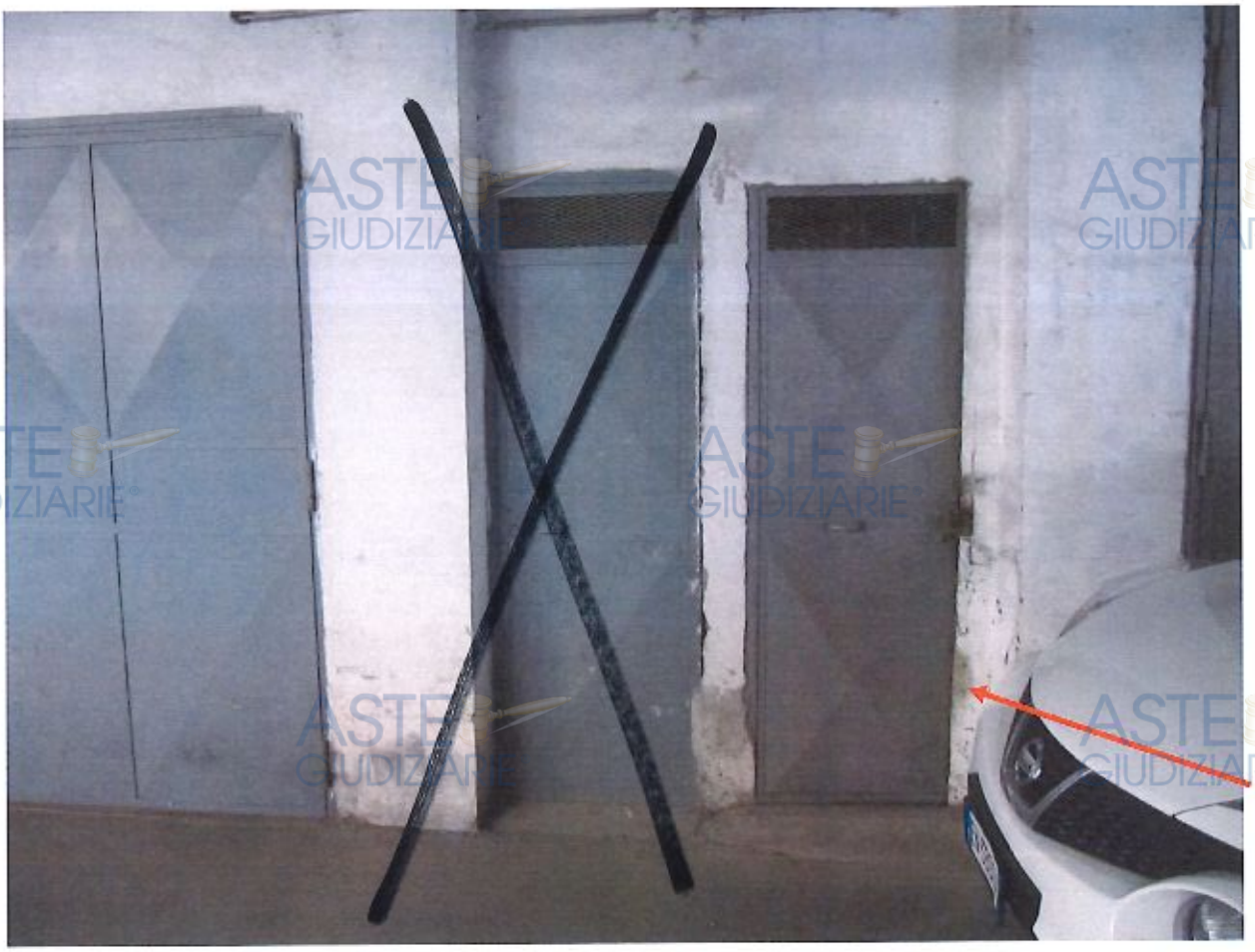
Arch. Alina Di Gennaro
Via Fasano n. 6 – 80078 Pozzuoli (NA)

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

20) Locale deposito facente parte del fabbricato "I", al piano seminterrato della scala "D", distinto con l'interno numero 371, della consistenza catastale di mq. 3, confinante con box distinto con l' interno 369, cantinola distinta con l'interno 371 e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 482, via Giardini, piano S/1, scala D, edificio I, interno 371, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 3, rendita catastale €. 5,89;

FABBRICATO I





37

Valore di mercato = 534,00 €/mq x 3 mq =

Tot. 1.602,00 Euro (diconsi euro milleseicentodue/00)

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

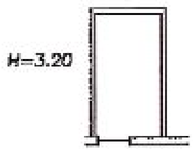
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

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

PIANO CANTINATO

Scala D int. 371



FABBRICATO I

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. IX
Denuncia di variazione
Identificativi catastali: F. 54 p. 30 sub 482

Compilata da: ARCHITETTO AMEDEO CIMMA
Iscritto all'albo de: ARCHITETTI della provincia di NAPOLI n. 530

RISERVATO ALL'UFFICIO

2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 482 >
VIA GIARDINI piano: PS/1 interno: 371 scala: D edificio: I;

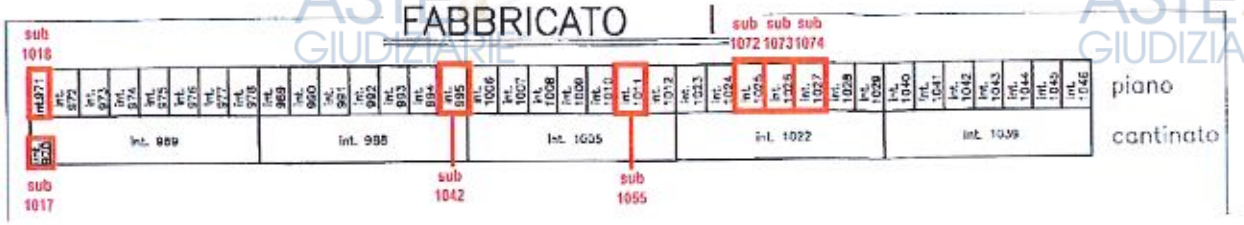
10 metri

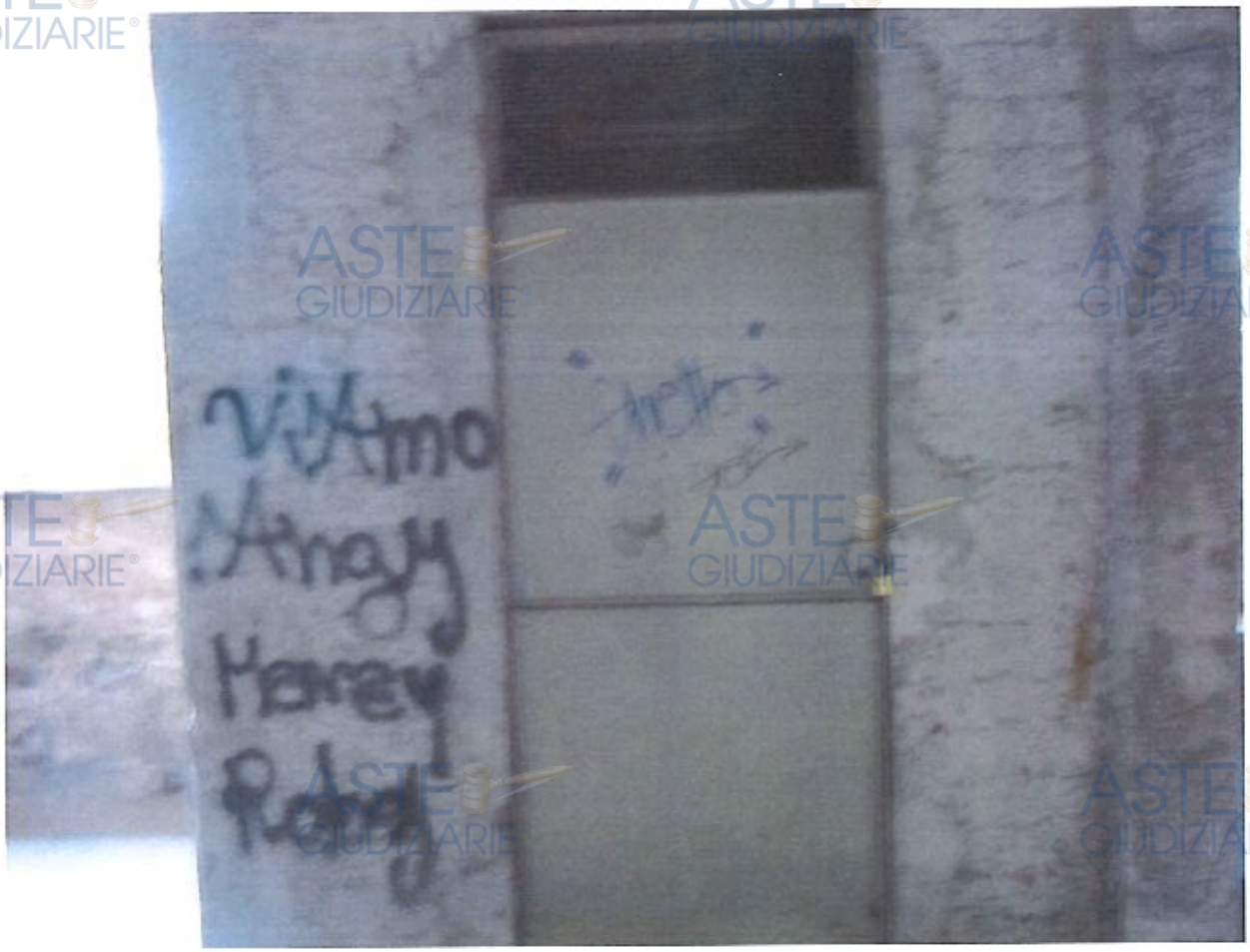
38

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

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

21) Locale deposito al piano seminterrato della scala "E", distinto con l'interno catastale numero 970, della consistenza catastale di mq. 5, confinante con locale deposito distinto con l'interno 971, viale di manovra e corte comune, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1017, via Giardini, piano S/1, scala "E", edificio I, interno 970, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, rendita catastale €. 9,91;





Valore di mercato = 534,00 €/mq x 5 mq =

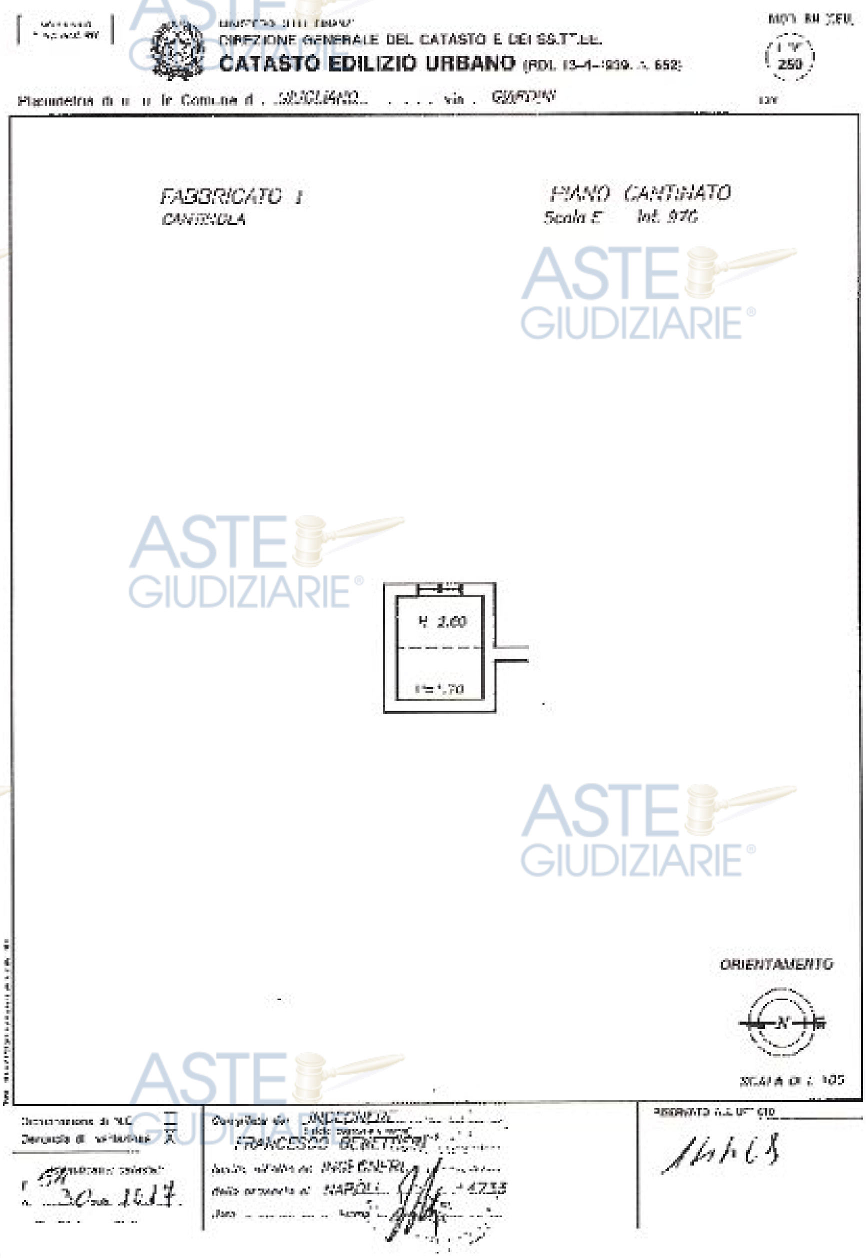
Tot. 2.670,00 Euro (diconsi euro duemilaseicentosettanta/00)

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

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

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

Data presentazione:19/09/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T84731 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M



10 metri

40

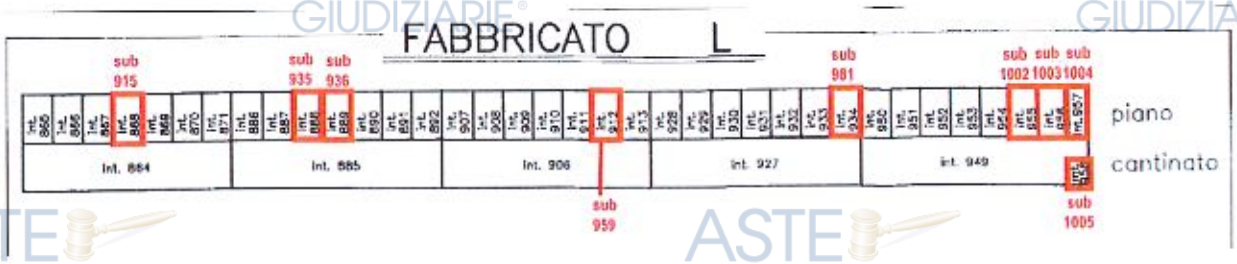
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 1017 >
VIA GIARDINI piano: PS1 interno: 970 scala: E edificio: I;

Data presentazione:19/09/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T84731 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
~~Ultima planimetria in atti~~

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

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

41) Locale deposito al piano seminterrato della scala "I", distinto con l'interno catastale numero 958, della consistenza catastale di mq. 5 confinante con viale di manovra e corte comune, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1005, via Giardini, piano S/1, scala "I", edificio L, interno 958, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, rendita catastale €. 9,81;



Valore di mercato = 534,00 €/mq x 5 mq =

Tot. 2.670,00 Euro (diconsi euro duemilaseicentosettanta/00)

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

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

H

15
SUB 2005
H 37

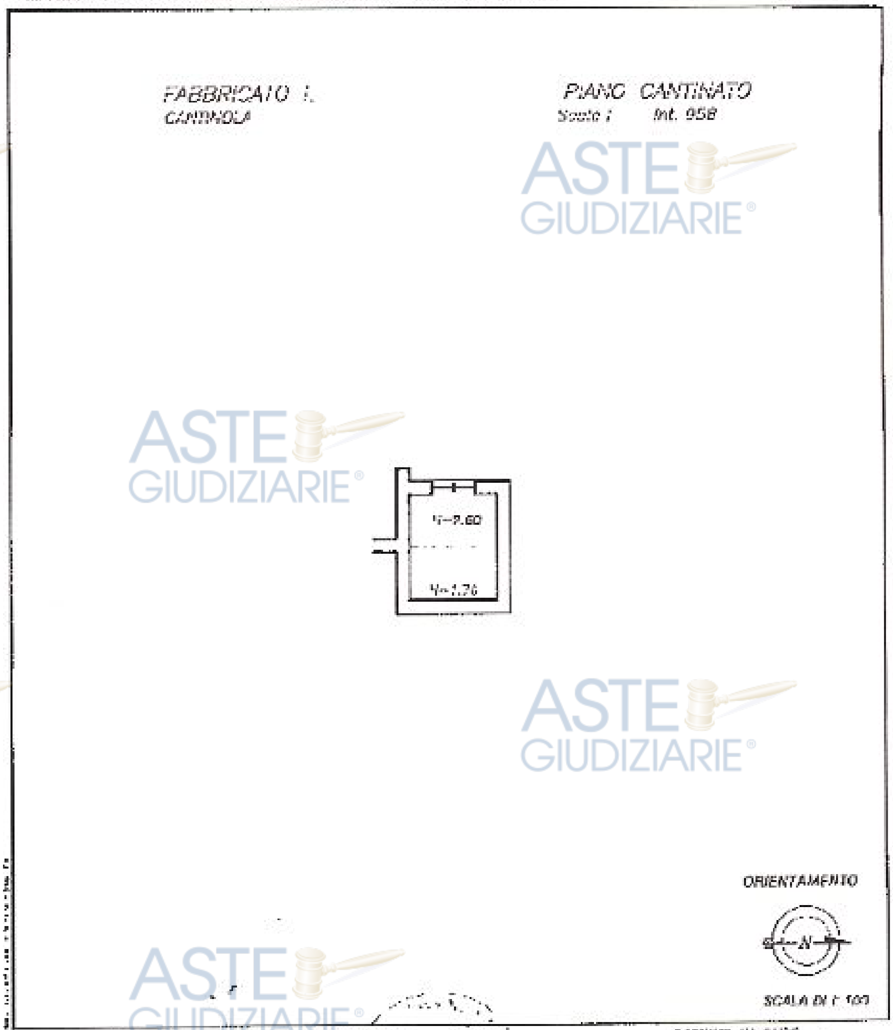
6

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

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE 250

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



FRANCESCO BENEDETTI

18 SET

77

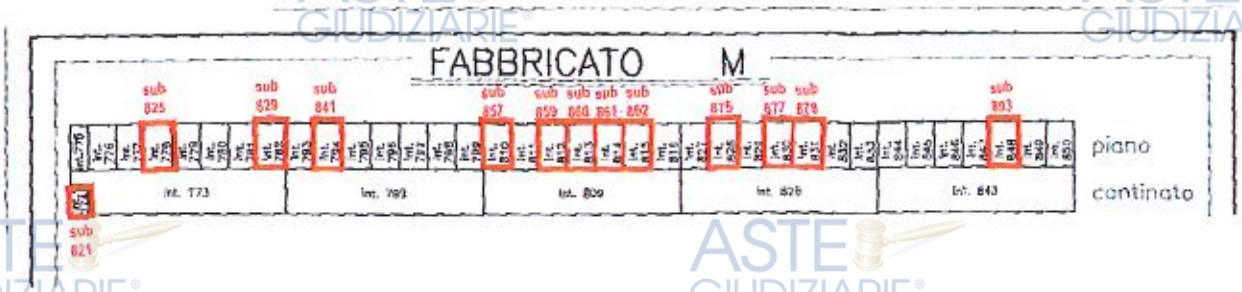
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 1005 >
GIARDINI piano: PS/1 interno: 958 scala: I edificio: L;

Data presentazione:18/09/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T85575 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
~~Ultima planimetria in atti~~

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

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

47) Locale deposito al piano seminterrato della scala "D", distinto con l'interno catastale numero 774, della consistenza catastale di mq. 5 confinante con viale di manovra e corte comune, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 821, via Giardini, piano S/1, scala "D", edificio M, interno 774, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, rendita catastale €. 9,81;



Valore di mercato = 534,00 €/mq x 5 mq =

Tot. 2.670,00 Euro (diconsi euro duemilaseicentosettanta/00)

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

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

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

Data presentazione:18/09/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T85744 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

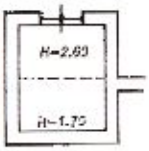
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.M. 13-4-1939, n. 652)

Mod. BN (UTE) (1FF) 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUGLIANO via GIARDINO ... civ. ...

FABBRICATO M
CANTINO A

PIANO CANTINATO
Sez. A Fg. 7/4



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione X
Identificati catastali: Sez. ... Fg. 7/4 Part. 421

Compilata dal: INGEGNERE FRANCESCO DI ...
Iscritto all'albo degli INGEGNERI della provincia di NAPOLI
Data ... Firma ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/09/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T85744 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 821 >
STRADA 1 GIARDINO piano: PS/1 interno: 774 scala: D edificio: M;

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

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

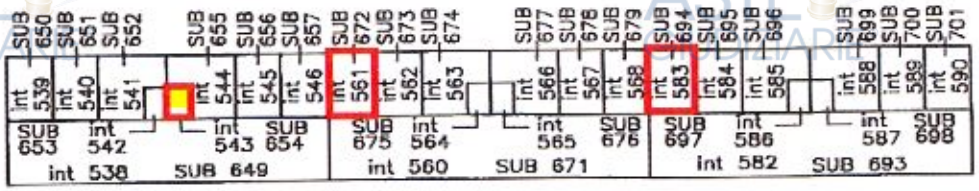
Lotto

IMMOBILI FABBRICATO "N"

60) Locale deposito facente parte del fabbricato "N", al piano seminterrato della scala "A", distinto con l'interno numero 543, della consistenza catastale di mq. 4, confinante con box distinto con l'interno 544, cantinola distinta con l'interno 542 e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 654, via Giardini, piano S/1, scala A, edificio N, interno 543, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4, rendita catastale €. 7,85;

L42

FABBRICATO N



piano cantinato

113

Valore di mercato = 534,00 €/mq x 4 mq =

Tot. 2.136,00 Euro (diconsi euro duemilacentotrentasei/00)

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

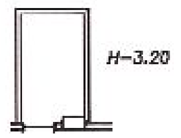
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

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

PIANO CANTINATO

Scala A int. 543



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

FABBRICATO N

Dichiarazione di N.C. X Denuncia di variazione Identificativi catastali 54 sub 654	Compilata dal ARCHITETTO AMEDEO CIMMA Iscritto all'albo de ARCHITETTI della provincia di NAPOLI 530 data ... Firma	RISERVATO ALL'UFFICIO 2000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (E054) - < Foglio: 54 - Particella: 30 - Subalterno: 654 >
GIARDINI piano: PS1 interno: 543 scala: A edificio: N;

10 metri

114

Data presentazione:13/02/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T83499 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

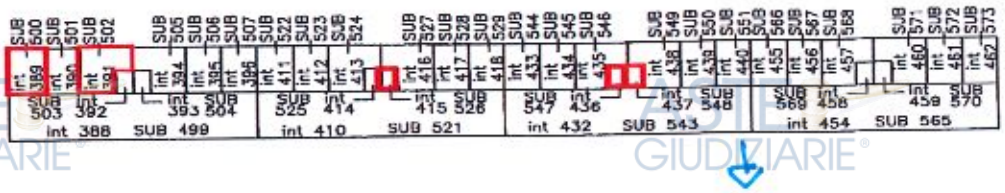
Arch. Alina Di Gennaro
Via Fasano n. 6 – 80078 Pozzuoli (NA)

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

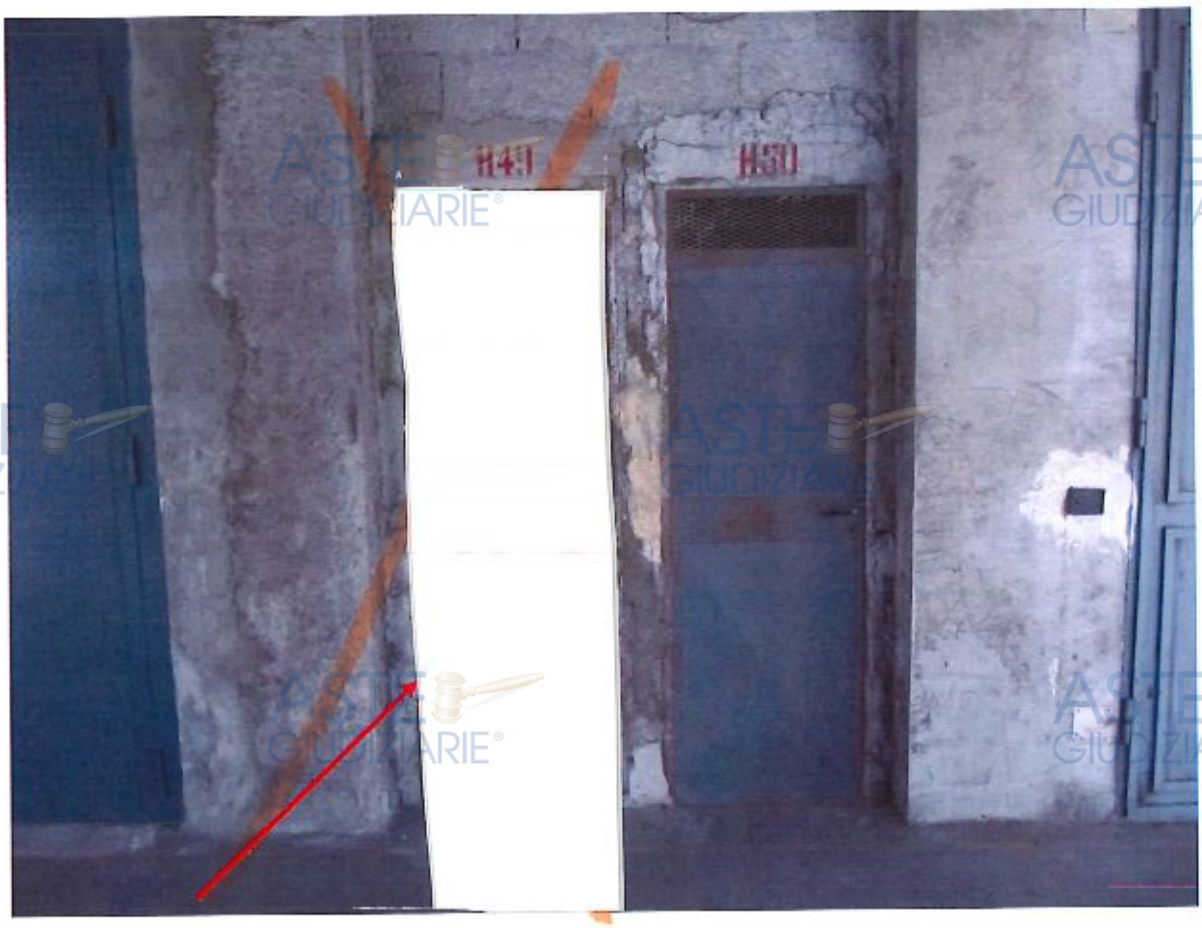
H50

30) Locale deposito ~~(H49)~~ facente parte del fabbricato "L", al piano seminterrato della scala "B", distinto con l'interno numero 415, della consistenza catastale di mq. 4, confinante con box distinto con l' interno 416, cantinola distinta con l'interno 414 e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 526, via Giardini, piano S/1, scala B, edificio L, interno 415, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 4, rendita catastale €. 7,85;

FABBRICATO L



piano cantinato



54

Valore di mercato = 534,00 €/mq x 4 mq =

Tot. 2.136,00 Euro (diconsi euro duemilacentotrentasei/00)

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

Data presentazione:13/02/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T83335 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M

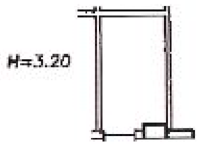
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 250

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

PIANO CANTINATO

Scala B Int. 415



FABBRICATO L

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali:
F. 34
n. 30 sub. 526

Compilata dal ARCHITETTO
AMEDEO CIMMA
Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di NAPOLI n. 1530
data ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2014 - Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA(E054) - < Foglio: 34 - Particella: 30 - Subalterno: 526 >
VIA GIARDINI piano: PS/1 interno: 415 scala: B edificio: L;

Data presentazione:13/02/1992 - Data: 15/12/2014 - n. T83335 - Richiedente: DCRMRN78E14F839M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

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

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

CONCLUSIONI

I cespiti di cui al quesito dell'Ill.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'Ill.mo Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Pozzuoli (NA), lì 18/02/2015

Il Tecnico

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

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZ. FALLIMENTARE

Ill.mo Sig. G. D. Dott. Dongiacomo

Proc. N.112/96 – Fallimento +++++++

Curatore: Dott. Cuono Messina Via Arenaccia 128, Napoli

PREMESSA

A seguito di provvedimento della S.V.Ill.ma, il sottoscritto Arch. Giancarlo Calise Piro, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 4262, e con studio in Napoli alla Via M. Preti n. 4/D, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe.

In data 15.01.09 prestava giuramento di rito alla presenza della S.V. Ill.ma, che gli conferiva mandato per "valutazione tecnico - estimativa degli immobili, di proprietà ***, ubicati in Giugliano (Napoli) alla Via Antichi Giardini, Parco G.B. Futura così come appresi alla massa del fallimento, previa verifica dello stato dei luoghi, rispondenza degli stessi a quanto indicato nel titolo di provenienza trascritto; loro descrizione, dati catastali, confini ed ubicazione; altresì verifica della conformità rispetto alle licenze o concessioni edilizie, anche in ottemperanza della L. 47/85; detenzione degli stessi immobili e loro provenienza".

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

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

LOTTO SUB 526

all'individuazione di un intervallo dei valori medi massimi e minimi

In base a quanto evidenziato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio e riscontrato da indagini di mercato eseguite in zona per immobili che hanno caratteristiche simili a quello in oggetto, il valore dei box varia da un minimo di €/mq740,00 ad un massimo di €/mq1.100,00. Eseguendo la media aritmetica dei valori precedenti otteniamo il nuovo valore unitario di €/mq 920,00 . Si ha pertanto

Vm = €/mq 920,00 x mq 20,00 = € 18.400,00 (euro diciottomilaquattrocento/00)

che risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Cantinola fabb. H int. H50 (catastalmente fabbr.L int. 415)

UBICAZIONE E DETENZIONE.

L'immobile de quo è ubicato nel Parco G.B. Futura al piano seminterrato del fabbricato H e corrisponde al numero civico H50. Al momento del sopralluogo effettuato in data 4 marzo 2010, l'immobile era occupato dal signor ******, il cui coniuge *******, ha permesso il normale svolgersi delle operazioni peritali. (*cfr. All. n.2:* verbali di accesso).

CONFINI

L'immobile, confina a nord con garage contrassegnato dall' int H51, a sud con garage int. H49, ad est con porticato per spazio manovra condominiale.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato al catasto fabbricati del Comune di Giugliano al foglio

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

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

54, p.lla 30, sub 526, cat.C/2, classe 1, cons. mq 4, rend. cat. Euro7,85. Variazione del 13/02/1992 n. 2000.526/1992 in atti dal 13/09/1997 P.F.96 Intestato a ****** Proprietario per 1000/1000. Costituzione del 13/02/1992 n. 2000.526/1992 in atti dal 05/09/1997 P.F.96 (*cfr. all. n.3.* Immobili, *all. n.3.4.1.* visura e planimetria catastale).

PROVENIENZA

Sulla Certificazione Ipotecaria e Catastale del Notaio Roberto Chiari si legge che il bene in oggetto è pervenuto alla società fallita in virtù dei seguenti titoli:

Atto del Notaio Mario Ferrara del 4 giugno 1990, trascritto *****

Atti del Notaio Mario Ferrara del 24 aprile 1991, trascritti rispettivamente il 31 ottobre 1991 ai nn. ********* (*cfr. all. n.1.*: copia certificazione ipotecaria e catastale del Notaio Roberto Chiari).

LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato oggetto di procedura, in base al P.R.G. adottato il 29/10/1983 ed entrato in vigore il 18/11/1985, ricade in zona residenziale B2 (completamento di 1° grado).

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato costruito con Concessione Edilizia N.111 del 16 novembre 1991, variante della Concessione Edilizia N. 239 del 12 dicembre 1989, rilasciata dal Comune di Giugliano ai signori **** Tale concessione veniva rilasciata per la

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

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

costruzione di un complesso residenziale comprensivo di centro commerciale da realizzarsi in Via Oasi del Sacro Cuore (attualmente Via Antichi Giardini). Dalla comparazione dei grafici assentiti con lo stato dei luoghi non sono emerse differenze (*cfr. all. n.4*:copia della concessione edilizia N.111 del 16 novembre 1991).

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La cantinola de quo è costituita da circa mq 4 di superficie utile. Le pareti sono intonacate ed attintate; il pavimento è costituito da massetto di cemento. All'immobile si accede dallo spazio manovra condominiale antistante, con una porta in ferro. Non c'è impianto idraulico mentre è presente l'impianto elettrico (*cfr. all.n. 3: Immobili; all. n.3,4,2*: planimetria di rilievo scala 1/50).

SCELTA DELLA METODOLOGIA DI STIMA

Per quel che concerne i locali deposito si considera come valore unitario il 30% del valore unitario degli immobili ad uso abitativo.

Da indagini di mercato eseguite in zona e da quanto riscontrato sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia de Territorio, si è risaliti ad un valore unitario di €/mq 2.000,00

Si ha pertanto:

il 30% di €/mq 2.000,00 = €/mq 600,00

Da cui:

Vm = €/mq 600,00 x mq 4 = € 2.400 (euro duemilquattrocento/00)

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

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

che risulta essere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esme.

Cantinola fabb. I int. I58 (catastalmente fabbr.M int. 480)

UBICAZIONE E DETENZIONE.

L'immobile de quo è ubicato nel Parco G.B. Futura al piano seminterrato del fabbricato I e corrisponde al numero civico I58. Al momento del sopralluogo effettuato in data 4 marzo 2010, l'immobile era occupato dal signor ******* che ha permesso il normale svolgersi delle operazioni peritali. (*cfr. All. n.2:* verbali di accesso).

CONFINI

L'immobile, confina a nord con garage contrassegnato dall' int I59, a sud con cantinola int. 157, ad ovest con porticato per spazio manovra condominiale.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato al catasto fabbricati del Comune di Giugliano al foglio 54, p.lla 30, sub 591, cat.C/2, classe 1, cons. mq 4, rend. cat. Euro7,85. Variazione del 13/02/1992 n. 2000.591/1992 in atti dal 13/09/1997 P.F.96 Intestato a ***** Proprietario per 1000/1000. Costituzione del 13/02/1992 n. 2000.591/1992 in atti dal 06/09/1997 P.F.96 (*cfr. all. n.3 :* Immobili, *ed all. n.3.5.1:* visura e planimetria catastale).

PROVENIENZA

Sulla Certificazione Ipotecaria e Catastale del Notaio Roberto Chiari si legge che il bene in oggetto è pervenuto alla società fallita in virtù dei seguenti titoli:

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

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

Garage fabbricato H, int. H38

FOTO 19

Cantinola fabbricato H, int. H50

FOTO 20

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

n. 3.8.3: planimetria di rilievo

n.3.9: cantinola Parco G.B.Futura Fabbr.E Int. E22

n..3.9.1: visura e planimetria catastale

n. 3.9.2: planimetria di rilievo scala 1/50

-

- allegato n. 4.copia della Concessione Ed. N.111/91
- allegato n. 5: rilievo fotografico

-

- Napoli, 10.04.2010

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Calise Piro

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

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