

LT 2

LT 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZ. FALLIMENTARE
Ill.mo G.D. Dott. Virgilio Dante Bernardi
FALL.TO G.B. FUTURA s. c. a r. l. N° 112/96

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente da
Alina Di Gennaro

O = Ordine degli Architetti di
Napoli
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-DGNLNA67H54F839J
C = IT

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. FALLIMENTARE

Fall.to n. 112/1996 GB FUTURA SCARL

Ill.mo G.D. Dott. Virgilio Dante Bernardi

Curatore dott. Fabio Aruta

PREMESSA

In data 03/07/2024, 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 d'ufficio nella procedura fallimentare in epigrafe, per la identificazione, descrizione e valutazione di sette immobili siti nel Comune di Giugliano in via Antica Giardini - Parco G. B. Futura, facenti parte della massa fallimentare.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate regolarmente in data 30/09/2024 per poi concludersi in data 09/10/2024. 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.

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

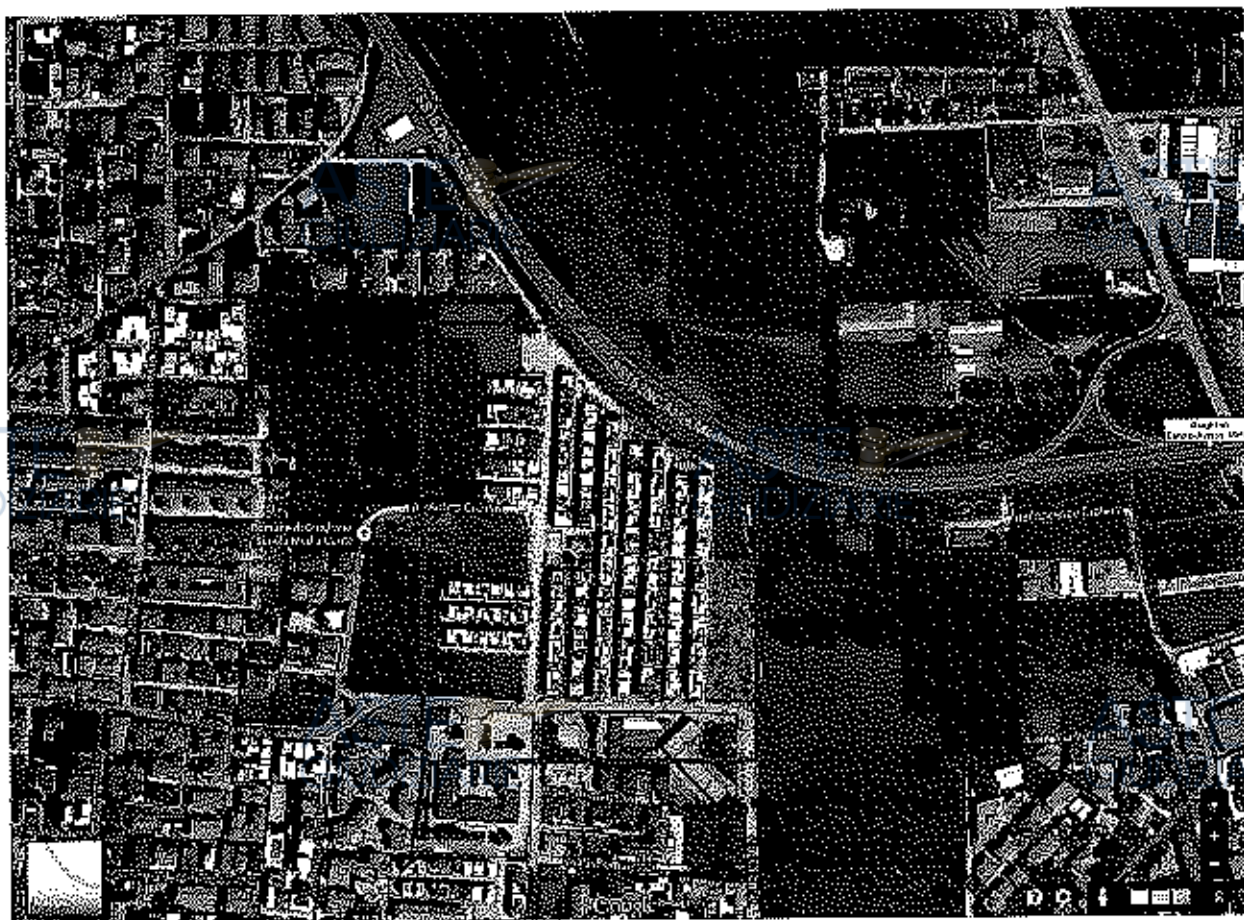
Gli immobili, dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, si trova nel Parco G.B. Futura in via Antica Giardini, nella zona nord periferica del Comune di Giugliano. Dista dal centro storico solo 2 Km, nelle immediate vicinanze di Via Colonne e della stazione della linea Metronapoli. E' prossimo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

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

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 Licenza Edilizia n. 239/89 del 18/04/1990 e successiva variante n.111/91 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 e in ultimo dalle vendite già effettuate dal delegato della procedura fallimentare stessa.

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 2024. 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:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice di zona: B3

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	2800	I	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	I	2,6	4	L
Box	NORMALE	710	1100	L	3	4,6	L
Ville e Villine	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

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) = 941,17 €/mq

Garage, posto auto in Vendita in Via Antica Giardini 25 a Giugliano in Campania

Casa 5+1+1 Case - Giardini

€ 16.000 17 mq

Condividi

Salva



Foto

Contatta l'agenzia
HOUSE 4 YOU SRLS

Ciò, questa garage mi interessa e mi piacerebbe visitarla. Grazie

Nome *

Cognome *

Telefono *

Indirizzo e-mail *

Chiama ora

0811

Arch. Aina 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

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 dei beni oggetto di stima e del loro stato di conservazione **il valore unitario di mercato è stimato in 825,00 €/mq.** considerando un valore medio tra le stime del borsino immobiliare e gli operatori di settore, per immobili liberi, e stimato in € 660,00 €/mq. per gli immobili occupati.

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 sono stati così individuati

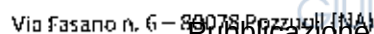
- 1) Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1173, int. 1126~~
- 2) Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1194, int. 1147~~
- 3) Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1277, int. 1299~~
- 4) Foglio 54, Particella 30 sub. 1173, int. 1126
- 5) Foglio 54, Particella 30 sub. 1194, int. 1147
- 6) Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1277, int. 1299~~
- 7) Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1277, int. 1299~~

H

P

B

SCHEMA PLANIMETRICO STATO ATTUALE



3) Locale garage facente parte del fabbricato "H", al piano seminterrato della scala "H", distinto con l'interno numero 1126, della consistenza catastale di mq. 15, confinante con boxes distinti con gli interni 1127 e 1128 e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1173, via Giardini, piano S/1, scala I, edificio H, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16, rendita catastale €. 71,06;

mq. 1144				mq. 1123				mq. 1102				mq. 1061				mq. 1050			
1144	1143	1142	1141	1123	1122	1121	1120	1102	1101	1100	1099	1061	1060	1059	1058	1050	1049	1048	1047
1140	1139	1138	1137	1127	1126	1125	1124	1109	1108	1107	1106	1062	1061	1060	1059	1050	1049	1048	1047

Identificato con il numero F24 all'esterno

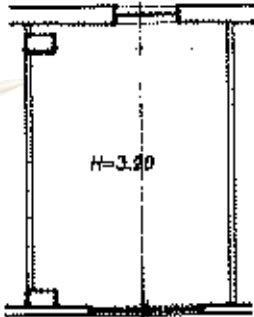
E' stato possibile il sopralluogo all'interno, anche se le chiavi di accesso non sono nella disponibilità della curatela, poiché il box è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] che ne ha permesso l'accesso



Valore di mercato = 660,00 €/mq x 16 mq =

10560,00 Euro (diconsi euro diecimilacinquecentosessanta/00)

[Date received: 18-09-2007] ; Date: 11-01-2008 ; Page: 26; No. 35 ; Received at: 01-08-2008

MODULATO F. 4 M. 1986 - 87		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. IT. EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RD n. 13-4-1938, n. 652)		MOD. 80 LIBRE 250	
Planimetria di s.t.u. in Comune di <u>GIUGLIANO</u> via <u>GIARDINI</u> DIV.					
FABBRICATO H BOX			PIANO CANTINATO Scala I Int. 1126		
					
ORIENTAMENTO N SCALA DI 1:100					
Dichiarazione di N.O. ☐ Denuncia di variazione ☒ (semplice o catastale) Data presso Ufficio F. 4 M. 1992 - Data: 22 In allegato: Foglio di attestazione		Compilata da <u>INGEGNERE</u> (firma cognome nome) <u>FRANCESCO BENETTIERI</u> (iscritto al ruolo di INGEGNERE n. 2024 - IS. 1508645 - Riscossione 0,001.000 Albo del 1991/92 - Albo del 1991/92)		RISERVATO ALL'UFFICIO 16808 18 SET. 1992	

4) **Locale garage** facente parte del fabbricato "H", al piano seminterrato della scala "L", distinto con l'interno numero 1147, della consistenza catastale di mq. 16, confinante con boxes distinti con gli interni 1146 e 1147 e disimpegno carrabile condominiale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1194, via Giardini, piano S/1, scala L, edificio H, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 16, rendita catastale €. 71,06;

1147				1146				1145				1144			
1147	1147	1147	1147	1146	1146	1146	1146	1145	1145	1145	1145	1144	1144	1144	1144

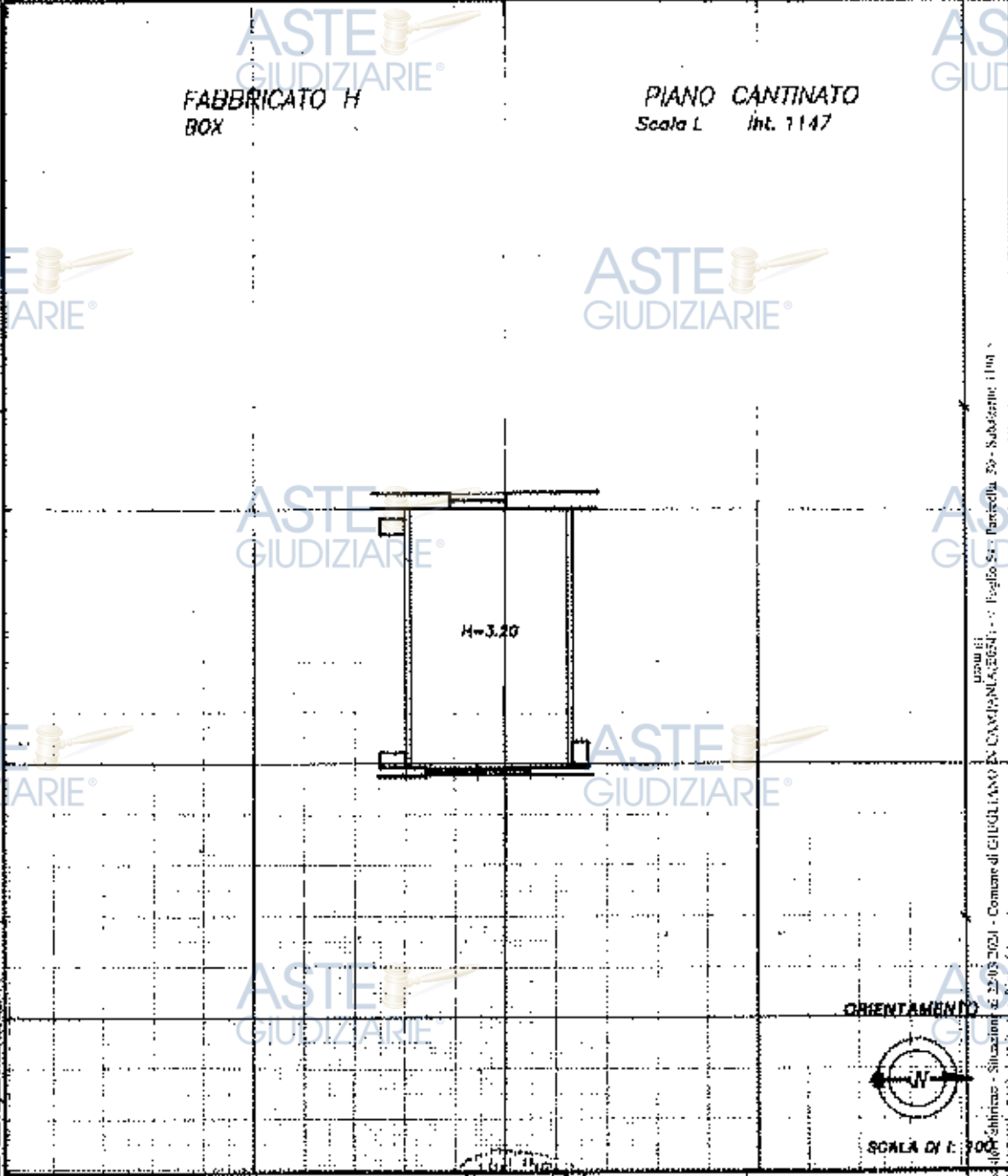
Identificato con il numero F31 all'esterno

E' stato possibile il sopralluogo all'interno, anche se le chiavi di accesso non sono nella disponibilità della curatela, poiché il box è attualmente occupato dal signor [redacted] che ne ha permesso l'accesso



Valore di mercato = 660,00 €/mq x 16 mq =

10560,00 Euro (diconsi euro diecimilacinquecentosessanta/00)

MODULAND P. 108. 1/1000. 1982		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)		MOD. 108 (CFU) LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>GIUGLIANO</u> via <u>GIARDINI</u> CIV.					
FABBRICATO H BOX		PIANO CANTINATO Scala L int. 1147			
					
Dichiarazione di N.C. ☐ Denuncia di variazione ☒ 1. Intervento di variazione		Completata dal <u>INGEGNERE</u> <u>FRANCESCO BENETTERI</u> Incaricato all'atto da <u>INGEGNERE</u> <u>FRANCESCO BENETTERI</u> NAPOLI		RISERVATO ALL'UFFICIO <u>14825</u> <u>18 SET 1992</u>	
Identificativo catastale Data di emissione: 18/09/1992 - Data: 23/09/2021 - n. 1271664 - (richiedente: 05824850678) Titolo di acquisto: <u>1/1000</u> - Esigibilità di acquisto: <u>1/1000</u>		Data: <u>18 SET 1992</u>			

Tale area, essendo condominiale, non è commerciabile.

La sottoscritta alla luce di quanto sopra descritto ha individuato e periziato i seguenti immobili

1. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1114, int. 1104 per € 6.000,00 Euro~~
2. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1151, int. 1106 per € 6.000,00 Euro~~
3. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. 1173, int. 1126 per € 10560,00 Euro
4. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. 1194, int. 1147 per € 10560,00 Euro
5. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1226, int. 1270 per € 6.000,00 Euro~~
6. Locale Garage, Foglio 54, Particella 30 sub. ~~1307, int. 1222 per € 6.000,00 Euro~~
7. Area di manovra box, Foglio 54, Particella 30 sub. 1468, area comune 607, non commerciabile

Pozzuoli 12/11/2024

Tanto dovevo

Arch. Alina Di Gennaro



Alina Di Gennaro

Firmato digitalmente da

Alina Di Gennaro

O = Ordine degli Architetti di
Napoli
T = Architetto
SerialNumber =
TINIT-DGNLNA67H54F839J
C = IT