



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

PERIZIA LT 14



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA



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



PREMESSA

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, in qualità di 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, ad integrazione della relazione di valutazione economica degli immobili depositata in data 20/02/2015, relaziona quanto segue:

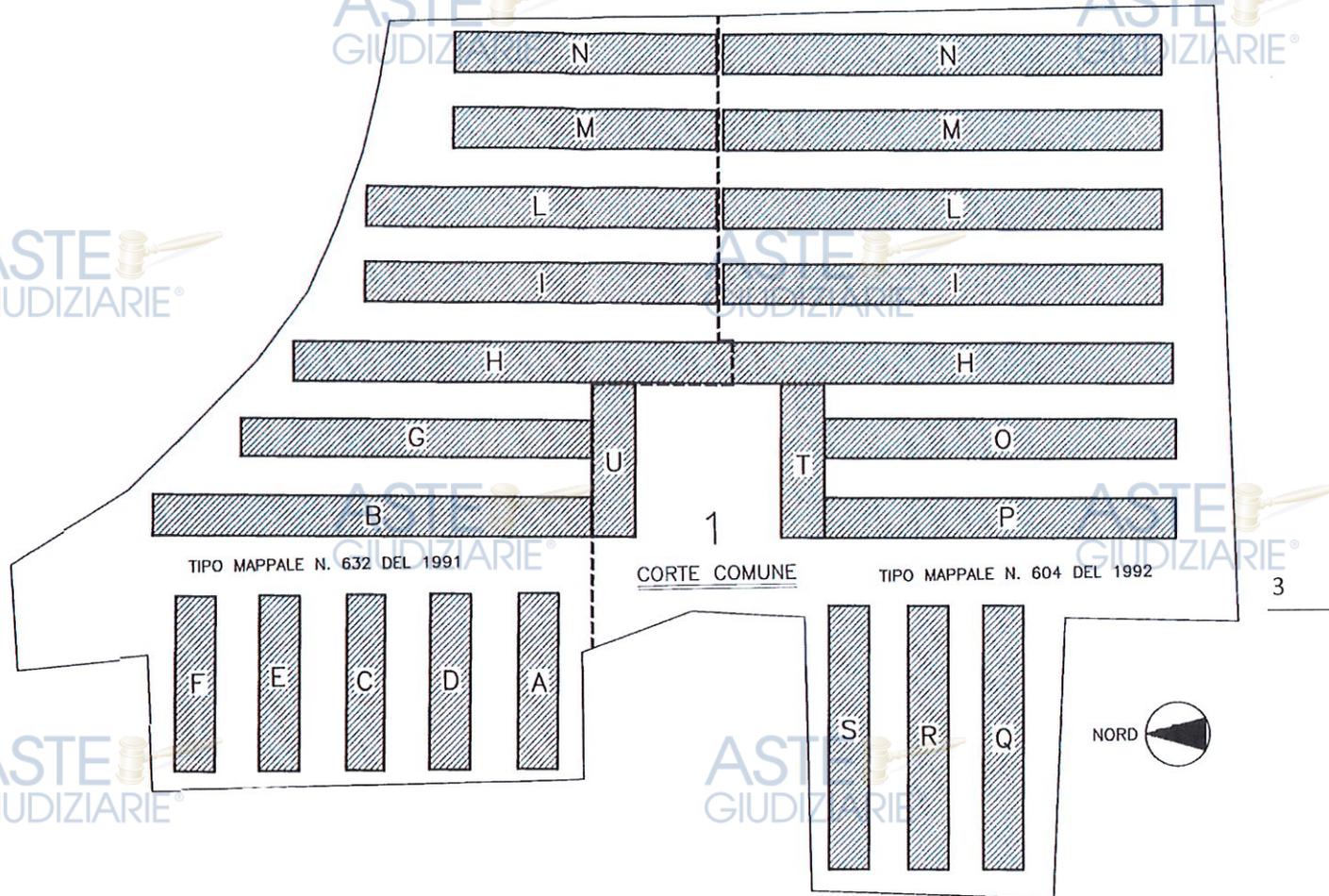
Da una più attenta e precisa verifica degli atti si è riscontrato la presenza di ulteriore immobili da valutare, e precisamente:

2

- Locale garage al piano seminterrato della scala "I", distinto con l'interno catastale numero 1128, della consistenza catastale di mq. 15, confinante con box distinto con l'interno 1127, viale di manovra e box distinto con l'interno 1129, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1175, via Giardini, piano S/1, scala I, edificio H, interno 1128, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, rendita catastale €. 66,62;
- Locale garage al piano seminterrato della scala "I", distinto con l'interno catastale numero 1130, della consistenza catastale di mq. 20, confinante con box distinto con l'interno 1129, viale di manovra e box distinto con l'interno 1145 della scala L, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1177, via Giardini, piano S/1, scala I, edificio H, interno 1130, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 20, rendita catastale €. 88,83;
- Locale negozio al piano terra della scala "L", distinto con l'interno catastale numero 1133, della consistenza catastale di mq. 116, confinante con box distinto con l'interno 1129, viale di manovra e box distinto con l'interno 1145 della scala L, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30,

subalterno 1180 (ex scheda 14813/92), via Giardini, piano T, scala L, edificio H,
interno 1133, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 116, rendita catastale €. 2.102,81;

SCHEMA PLANIMETRICO STATO ATTUALE



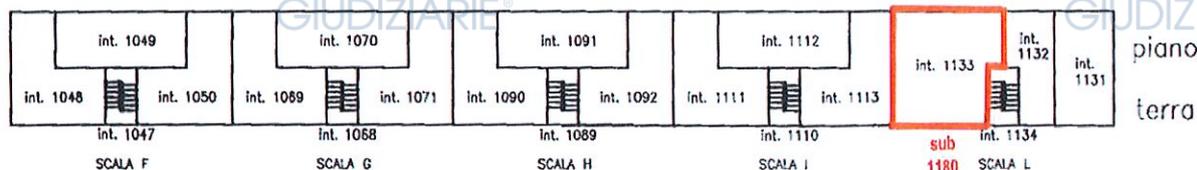
STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La sottoscritta, fatte salve i valori di mercato già individuati e ampiamente descritti nella relazione tecnica generale depositata in data 20/02/2015, fornisce la valutazione di mercato degli immobili di seguito descritti:

IMMOBILI FABBRICATO "H"

1) Locale garage (F28) al piano seminterrato della scala "I", distinto con l'interno catastale numero 1128, della consistenza catastale di mq. 15, confinante con box distinto con l'interno 1127, viale di manovra e box distinto con l'interno 1129, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1175, via Giardini,

3) Locale negozio al piano terra della scala "L", distinto con l'interno catastale numero 1133, della consistenza catastale di mq. 116, confinante con box distinto con l'interno 1129, viale di manovra e box distinto con l'interno 1145 della scala L, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1180 (ex scheda 14813/92), via Giardini, piano T, scala L, edificio H, interno 1133, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 116, rendita catastale €. 2.102,81;



Valore di mercato = 810,00 €/mq x 116 mq =

Tot. 93.960,00 Euro (diconsi euro novantatremilanovecentosessanta/00)

Per tale immobile non è stata rinvenuta planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio Territoriale di Napoli.

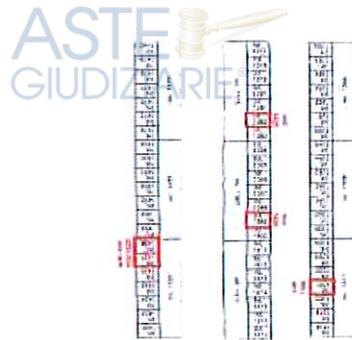
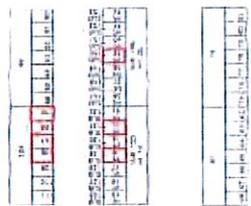
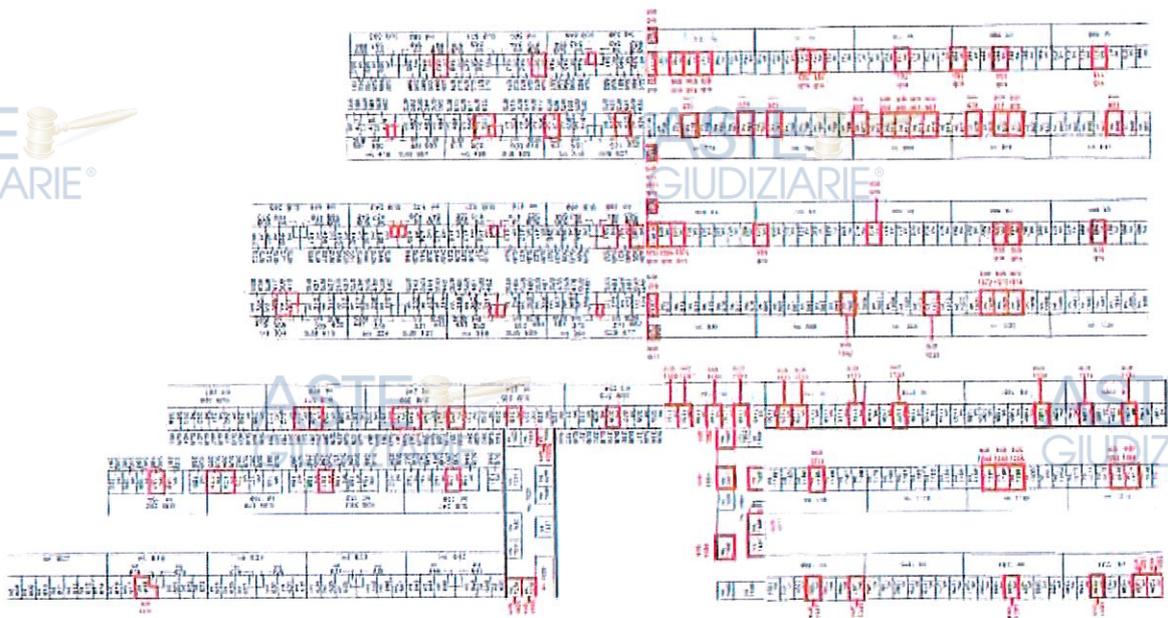
Arch. Alina Di Gennaro

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

La corrispondenza tra l'esatta ubicazione degli immobili, così come descritti nel procedimento fallimentare, è stata effettuata mediante i continui sopralluoghi eseguiti in loco e le verifiche effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli.

All'uopo è stata redatta una planimetria generale dell'intero complesso immobiliare con le indicazioni catastali per la corretta e immediata individuazione dei beni individuati al piano seminterrato con destinazione "box".



Ad oggi i cespiti risultano occupati da cose e da persone e non sono accessibili. La loro valutazione è stata possibile poiché sono stati individuati esattamente sulla planimetria generale sopra raffigurata e vi è stata una precisa corrispondenza tra le planimetrie catastali, i dati catastali e l'ubicazione degli stessi.

Il valore di mercato è stato effettuato, pertanto, tenendo conto della liceità urbanistica e verificando, oltremodo, che non ci siano stati abusi edilizi quali ampliamenti di sagoma e/o di volume. Altresì, nell'ipotesi che alcuni cespiti siano stati accorpati tra loro senza nessuna

autorizzazione urbanistica, questi potranno essere ugualmente ceduti poiché il valore di mercato è stato stimato per singola unità immobiliare, e pertanto la valutazione economica del singolo immobile non subisce variazioni all'atto del ripristino dello stato dei luoghi. Tale ripristino dovrà essere effettuato, come da normative vigenti, dall'acquirente.

Inoltre, la consistenza degli immobili, essendo di carattere non residenziale e quindi privi di locali accessori e di pertinenze esclusive, è stata dedotta tenendo conto della superficie utile netta, ricavata dai dati catastali rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli.

Tutti i cespiti oggetto di fallimento, individuati e stimati nella presente relazione tecnica integrativa e nella precedente relazione depositata in data 20/02/2015, ammontano a 124 unità immobiliare, per un valore complessivo di € 2.405.810,00.

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

Pozzuoli (NA), lì 23/04/2015

Il Tecnico



8