



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



Arch. Alina Di Gennaro
RELAZIONE INTEGRATIVA BOX

Identificato al catasto urbano -foglio54-part.30-sub 1550-
Comune di Giugliano in Campania



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



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 decreto del 24/05/2017 e del 12/06/2017, 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 dalla dott.ssa Ilaria Grimaldi, Giudice dell'esecuzione della procedura immobiliare a carico della G,B, Futura S.c.a.r.l., iscritta al n. 112/96 R.G.E., quale consulente tecnico 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. Tali immobili da periziare interessavano anche il sottoindicato immobile:

Locale box posto in piano seminterrato distinto con il numero di interno 8 (catastalmente int. 1453) confinante con boxes interni catastali 1438 e 1454, con viale di manovra riportato al N.C.E.U. al foglio 54, particella 30, interno 1453 giusta scheda del 19/09/1992 registrata al n. 15099.

2

La sottoscritta, ha effettuato, in data 22/01/2018 e in data 25/01/2018 i sopralluoghi necessari per la redazione della presente perizia, che quindi, va ad integrare la precedente redatta dalla scrivente in data 05/12/2017 e completa l'incarico conferito in data 12/06/2017 e in data 24/05/2017.

Descrizione immobile

- 1. Locale box posto in piano seminterrato distinto con il numero di interno 8 (catastalmente int. 1453) confinante con boxes interni catastali 1438 e 1454, con viale di manovra riportato al N.C.E.U. al foglio 54, particella 30, interno 1453 giusta scheda del 19/09/1992 registrata al n. 15099.***

Il locale box è posizionato al piano seminterrato dell'Edificio S, identificato catastalmente con l'interno 1543, mentre in loco è identificata nel fabbricato "A", identificato come A8. Si accede al box auto dalla quattordicesima saracinesca posta a destra dalla rampa di accesso del fabbricato "A". Da una verifica catastale a tale box è stato attribuiti i seguenti dati catastali: Foglio 54, particella 30, sub. 1550, di consistenza di 19 mq. All'atto del sopralluogo la sottoscritta ha rilevato che la serratura dello stesso è stata cambiata, e pertanto risulta occupato. Quindi, la sua valutazione verrà eseguita tenendo conto della consistenza catastale rinvenuta dagli atti depositati presso l'Agenzia delle 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. 3

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**

SUBALTERNO 1550 (box auto)

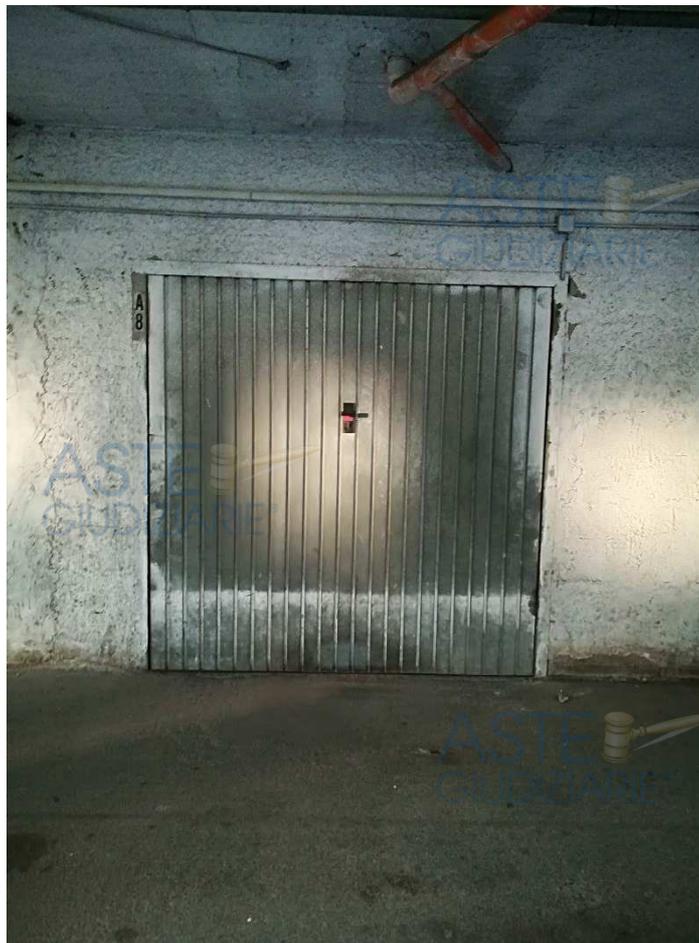
Locale garage (A8) al piano seminterrato della scala "B", distinto con l'interno catastale numero 1453, della consistenza catastale di mq. 19, confinante con locale garage distinto con l'interno 1438, viale di manovra e locale garage distinto con l'interno 1454, riportato nel N.C.E.U del Comune di Giugliano in Campania al foglio 54, particella 30, subalterno 1550, via Giardini, piano S/1, scala B, edificio S, interno 1453, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 19, rendita catastale €. 84,39;

FABBRICATO S

int. 1432	int. 1433	int. 1434	int. 1435	int. 1436	int. 1437	int. 1438	int. 1453	int. 1454	int. 1455	int. 1456	int. 1457	int. 1458	int. 1459	int. 1474	int. 1475	int. 1476	int. 1477	int. 1478	int. 1479	int. 1480
int. 1431							int. 1452					int. 1473								

piano

cantinato





Valore di mercato = 810,00 €/mq x 19 mq =

Tot. 15.390,00 Euro (diconsi euro quindicimilatrecentonovanta/00)

VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCASTALE

Dalla visura oggettiva per immobile, a partire dal 1994, non risulta iscritta alcuna formalità all'Agenzia delle Entrate.



Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.



Si allega alla presente:

1. Documentazione catastale;
2. Rilievo fotografico;
3. Visura ipocatastale.



5

Pozzuoli (NA), lì 19/04/2018



Il Tecnico

Alina Di Gennaro



SUBALTERNO 1550

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T227251 del 09/04/2018

per immobile

Richiedente DGNLNA

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 54 - Particella 30 - Subalterno 1550

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/06/1994 al 06/04/2018

**Immobili individuati**

Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00030 Subalterno -
Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00030/0030 Subalterno -
Comune di GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA) Catasto Fabbricati
3. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00030/0081 Subalterno -

