

Fallimento [REDACTED]

Ruolo N. 361/2002
G.D. Dott. De Matteis
Curatore Dott. R. Marciano

Consulenza Tecnica di Ufficio
Relazione aggiornata, integrativa e sostitutiva della relazione principale
redatta dall'Ing. Pietro Basile.

AGGIORNAMENTO DI FEBBRAIO 2018

Allegato 7

Individuazione, descrizione e valutazione del negozio al piano terra del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, distinto con gli int.ni "Q" ed "R" e costituenti il

Lotto 7 (B9-C9)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, realizzata solo in parte, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, piano terra, int.ni Q ed R.

(All. 7 (B9-C9)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dalla galleria al piano terra del fabbricato; alla galleria si accede dal civ. n. 13 di Via Cosenz e dal civ. 34 del Prolungamento di Via Orticele (oggi Via Pasquale Frustaci).

Il cespite confina con il negozio int. P e con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata (negozio di Via Fiumicello 13-14).

(All. 7 (B9-C9)/2: planimetrie del piano terra con ubicazione dei cespiti)

*** Dati catastali**

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Int. "Q": [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 14, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 1.145,76 Euro.
- Int. "R": [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 15, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq, rendita 2.066,86 Euro.

(All. 7 (B9-C9)/3: evidenze catastali, visure e planimetrie).

2) Descrizione

Attualmente il cespite B9 (piano terra, int. Q), risulta accorpato al cespite C9 (piano terra, int. R); entrambe le unità risultano realizzate solo in parte.

La parte realizzata si compone di un unico ambiente e un bagno; la porta di ingresso al lotto è in alluminio e vetro, con saracinesca in ferro e prospetta sulla galleria al piano terra.

Gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in marmo, quello del bagno e parte delle pareti dello stesso sono rivestite in piastrelle; le pareti sono intonacate.

Il lotto è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo (fuori uso).

*** Consistenza**

I rilievi grafici dei due cespiti non corrispondono a quelli di accatastamento e ciò a motivo che **porzioni delle due unità interni Q ed R non sono state realizzate.**

La superficie realizzata netta dell'unità int. Q è pari a mq 48,12; la superficie realizzata netta dell'unità R è pari a mq 17,01; l'altezza interna degli ambienti è di ml 3,75.

(All.ti 7 (B9-C9)/4 Rilievi planimetrici - 7 (B9-C9)/5 Rilievi fotografici)

3) Stato locativo

Il cespite è libero.

Anche alla data di deposito della Relazione Principale il cespite era libero.

4) Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

*** Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), alle due unità che costituiscono il lotto sono attribuiti:

- cespite B9: 3.92 millesimi;
- cespite C9: 11.66 millesimi (nei millesimi 13-12/a-12/b-12/c).

I millesimi complessivi sono 15.58.

*** Oneri condominiali**

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 177,94 € a carico del cespite interno Q e di 529,34 € a carico del cespite interno R.

Per quanto riferito dal Curatore, l'ultimo pagamento per oneri condominiali effettuato dal Fallimento risale al primo trimestre 2015.

*** Rettifiche catastali**

Lo stato dei luoghi e la composizione del lotto richiedono un nuovo specifico accatastamento del bene.

*** Ulteriori oneri, pendenze e gravami**

- permuta delle aree con il Comune di Napoli
- giudizi in corso;
- completamento del fabbricato;
- tabelle millesimali;

come meglio specificati nella relazione principale e nei successivi aggiornamenti.

5) Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Si trascrive a stralcio la dichiarazione notarile tratta dalla relazione ipocatastale ventennale del Notaio Salvatore Grasso, in aggiornamento alla relazione integrativa e rettificativa del 13/4/2011, già agli atti del fallimento, redatta dal Notaio Giuseppe Grasso:

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Quella che segue è la descrizione dei cespiti interessati alla procedura, con i relativi confini e dati catastali, descrizione, confini e dati catastali desunti dall'esame dei documenti dell'Ufficio del Territorio. Ciascun cespite è contraddistinto da un numero di lotto, che corrisponde al numero attribuito al cespite stesso nella relazione dei Consulenti Tecnici. Alcuni lotti sono stati accorpatis in considerazione della relativa possibilità (e/o necessità) di vendita unitaria.

Alla descrizione di ciascun cespite, segue, se del caso, l'elenco delle formalità ipotecarie che, alla data del 27 ottobre 2017 gravano l'immobile e precisamente una o più delle seguenti formalità:

- a) ipoteca iscritta il 12 luglio 1995 ai nn. 12701/2268;*
- b) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.*

LOTTE DA CONSIDERARSI ALIENABILI:

...

Lotto 7

Unità immobiliare della superficie catastale di mq. 143 a destinazione commerciale nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano T, int.ni Q e R.

L'accesso al cespite è praticato dalla galleria al piano terra del fabbricato.

Il cespite confina con negozio int, P e negozio di Via Fiumicello nn. 13/14 (non realizzato) da due lati.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [redacted] II, F. 8, sez. Mercato,

-part. 103, sub. 14, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq., rendita catastale 1.145,76 Euro (negozi int. Q);

-part. 103, sub. 15, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq., rendita catastale 2.066,86 Euro (negozi int. R).

N.B.: L'unità risulta realizzata solo in parte e precisamente per mq. 48 circa l'int. Q e per mq. 17 circa l'int. R.

Sul (solo) cespite identificato con il sub. 15 grava ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal [redacted] con concessione edilizia n. [redacted] prorogata con concessione edilizia n. [redacted] in data 10/8/1991 fu presentata variante in corso d'opera ex art. 15 L. 47/85.

Allo stato manca il certificato di abitabilità e agibilità; occorre l'ultimazione dei lavori e il collaudo dell'intero edificio.

7) Valutazione

Per la stima valgono le seguenti considerazioni.

Si deve tener conto della situazione urbanistica e degli oneri a carico dell'aggiudicatario per pendenze e gravami del Condominio.

I due cespiti costituenti il lotto non sono stati realizzati nella loro interezza e vanno riaccatastati; non sono stati mai occupati necessitano di pitturazioni e revisione degli impianti.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 65 % del valore del bene in libero mercato.

Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato dei negozi è stato stimato in 1.500,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a $(48 + 17) = 65$ mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 65 \times [1.500,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = \mathbf{43.875,00 \text{ € in c.t.}}$

(quarantatremilaottocentosettantacinque//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

7 (B9-C9)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

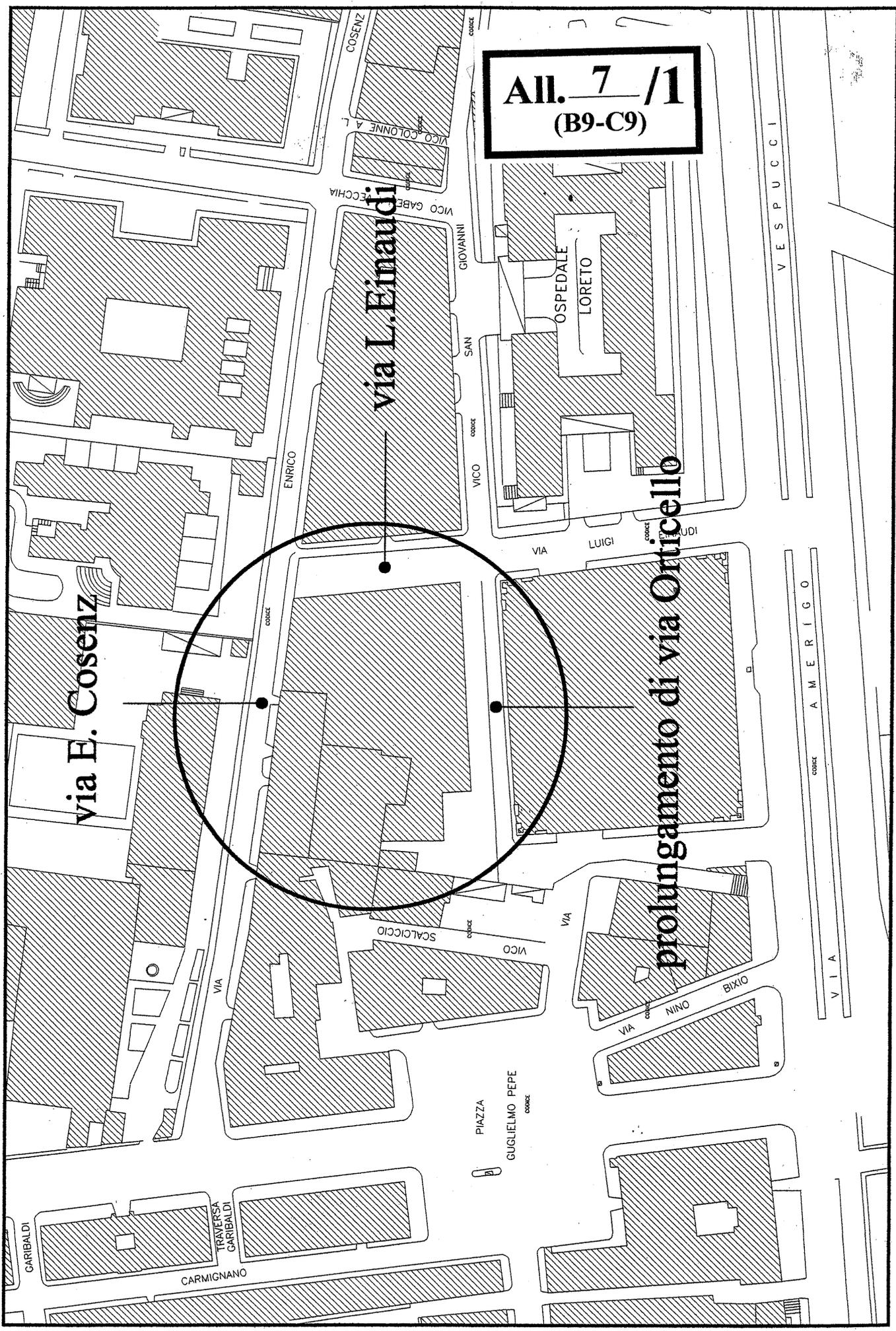
7 (B9-C9)/2: Planimetrie del piano terra con ubicazione dei cespiti.

7 (B9-C9)/3: Evidenze catastali, visure e planimetrie.

7 (B9-C9)/4: Rilievi planimetrici

7 (B9-C9)/5: Rilievi fotografici.

All. 7 / 1
(B9-C9)



via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

VESPUCCI

AMERIGO

VIA

PIAZZA
GUGLIELMO PEPE

VIA

VIA

VIA

ENRICO

LUIGI

COSENZ

VICO GABRIELLA

GIOVANNI

VICO

SAN

OSPEDALE
LORETO

VICO

LUIGI

SCALCICCHIO

VICO

VIA

VIA

NINO

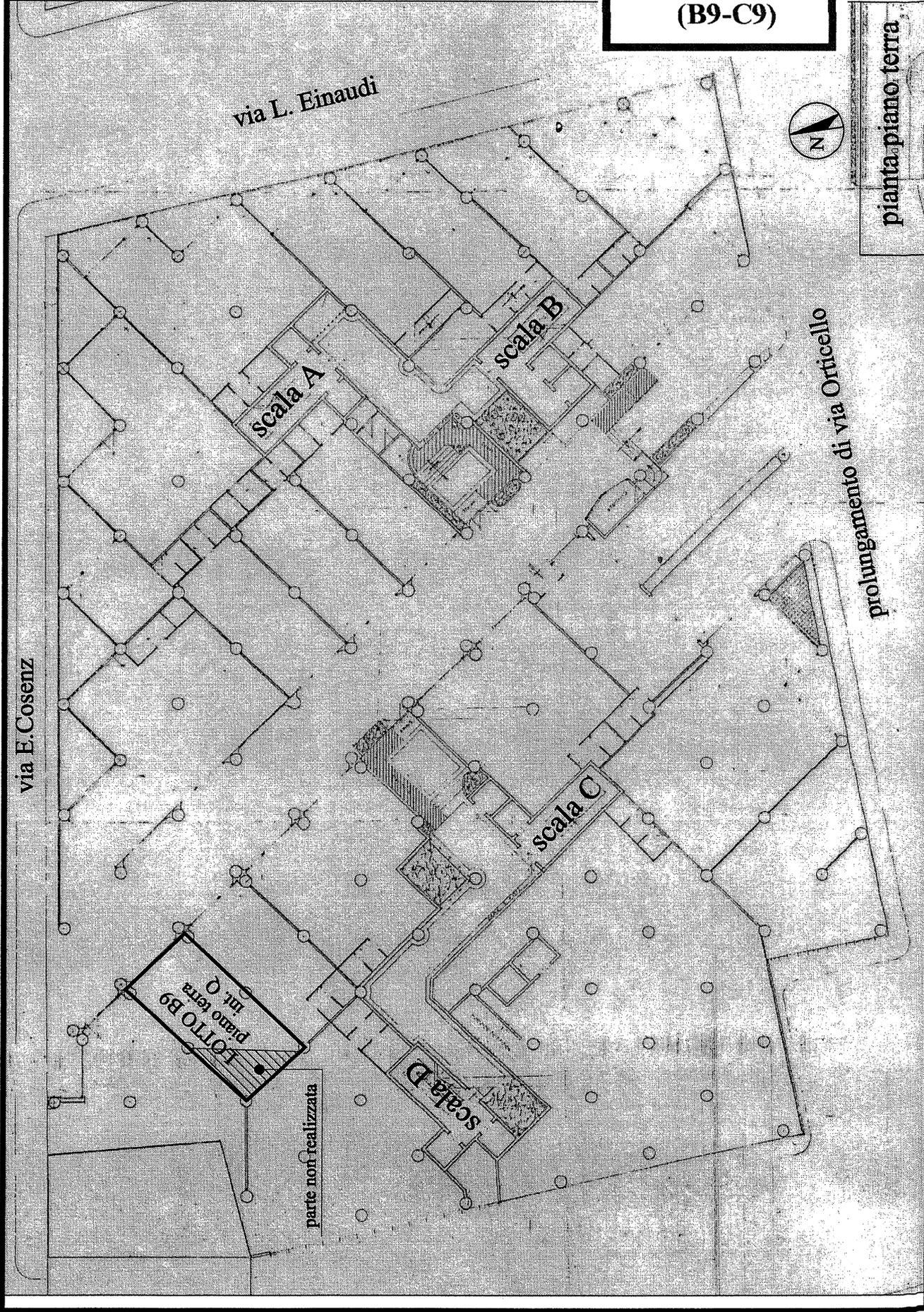
BIXIO

CARIBALDI

CARMIGNANO

TRAVERSA
CARIBALDI

All. 7 / 2
(B9-C9)



via L. Einaudi



pianta piano terra

via E. Cosenz

prolungamento di via Orticello

FOTTO B9
piano terra
int. Q

parte non realizzata

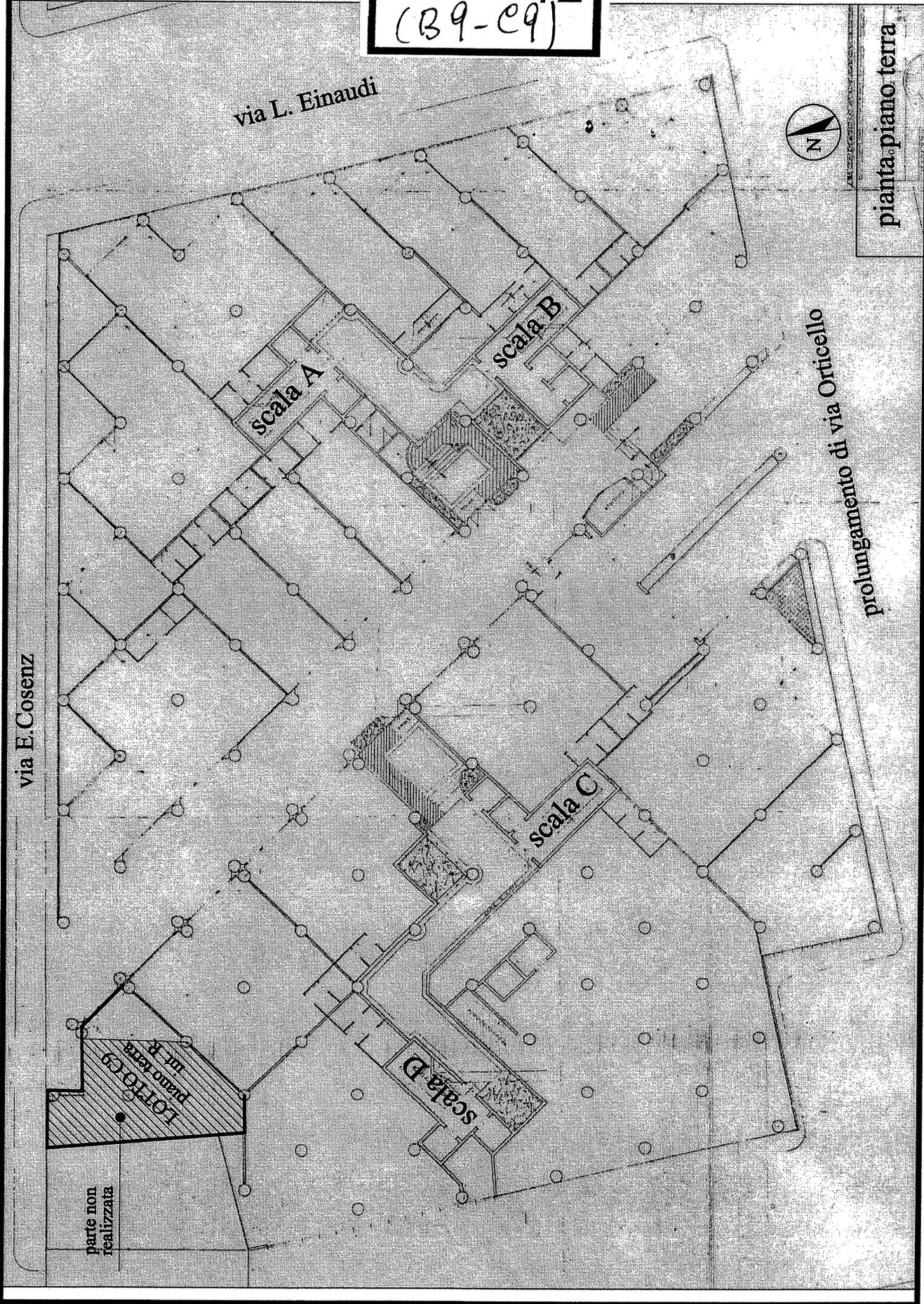
scala A

scala B

scala C

scala D

All. 7 / 2
(B9-C9)



pianta piano terra

via E. Cosenz

via L. Einaudi



prolungamento di via Orticello

LOTTO C9
piano terra

parte non
realizzata

scala A

scala B

scala C

scala D

MODULARIO
F. rig. rend. 497



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

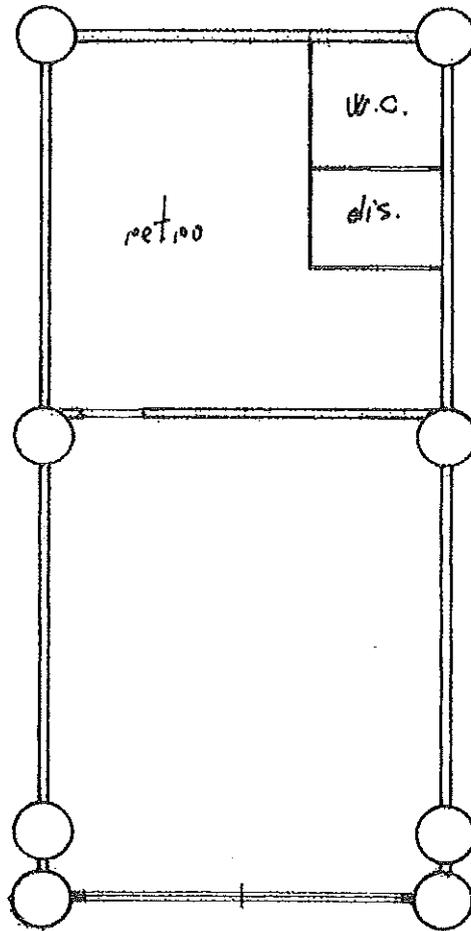
MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ civ. 13

H = 3.35

Ail. 7 / 13
(B9-C9)

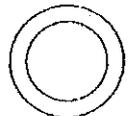


STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 14 >
Via: GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: I interno: O

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>[Redacted]</u> (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima situazione in vigore <input type="checkbox"/>	<u>[Redacted]</u>	<u>[Redacted]</u>
Data presentazione: <u>31/12/1991</u> - Data: <u>12/02/2018</u> - n. <u>NA0040935</u> - Richiedente: <u>CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO</u>	Tot. schede: <u>1</u> Formato di acq.: <u>A4 (210x297)</u> - Fatt. di scala: <u>1:100</u>	
n. <u>103</u> sub. <u>14</u>	della provincia di <u>NA</u>	



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.45.53 Fine
Visura n.: NA0041024 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 14

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MER	8	103	14	13		C/1	5	51 m ²	Totale: 54 m ²	Euro 1.145,76 L. 2.218.500	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: I interno: Q:												
Notifica: prot.not.p/1683/92												
Annotazioni: Partita 224596 Mod.58 -												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 30/06/1992 Registrazione: (d. R/3338.1/1991)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13940 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. rig. rend. 497



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

MOD. BN (C

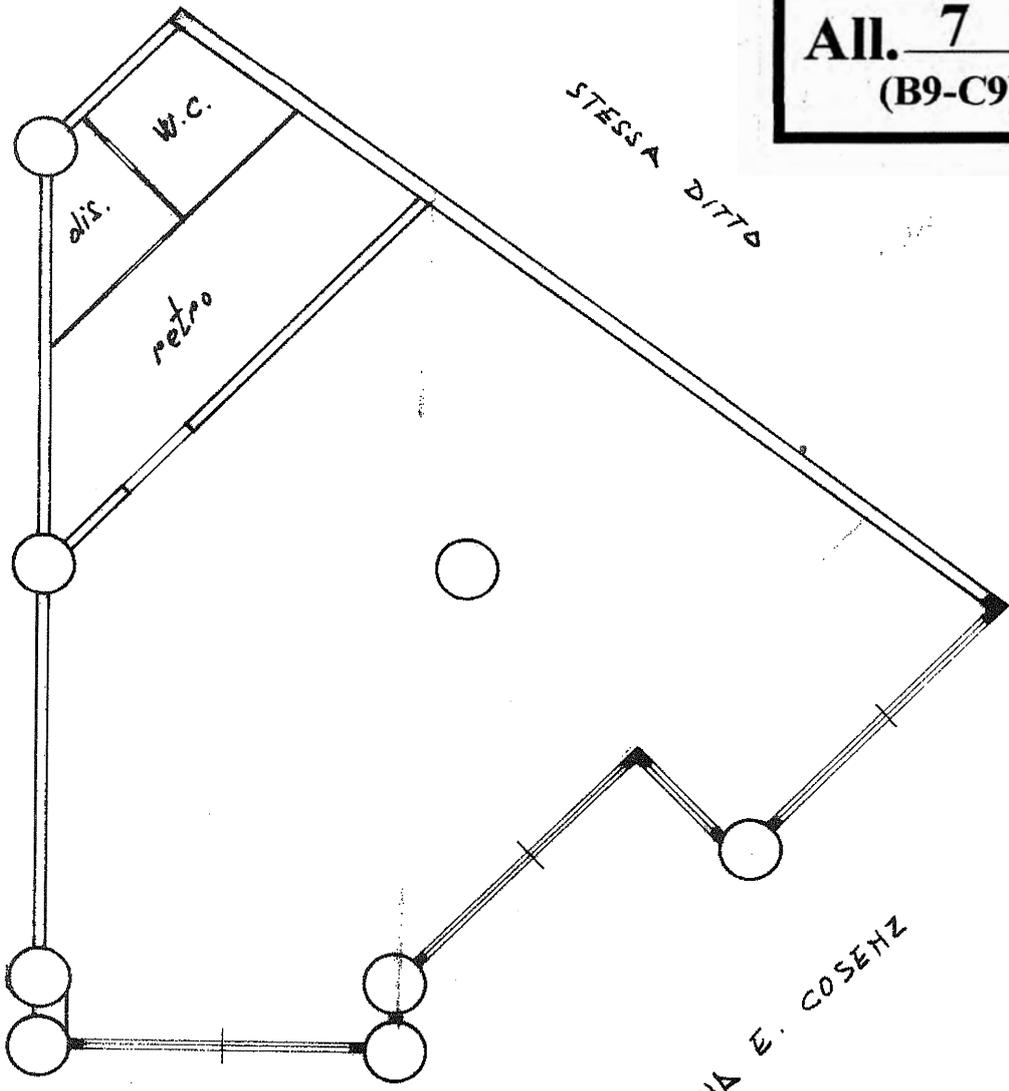
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ civ. 13-12/b-12/c civ.

H = 3.35

All. 7 / 3
(B9-C9)

STESSA DITTA



STESSA DITTA

VIA E. COSENZ

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 15 >
VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 12B n. 12C piano: 1 interno: R;

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dall' <u>ING. D'ALBORA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>DOMENICO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040942 - Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO	Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fogli di scala: 1	
n. <u>103</u> sub. <u>15</u>	data <u>1990</u>	Firma <u>[Signature]</u>



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.46.08 Fine
Visura n.: NA0041025 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MER	8	103	15	13		C/1	5	92 m ²	Totale: 97 m ²	Euro 2.066,86 L. 4.002.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 12B n. 12C piano: T interno: R;												
Notifica -												
Annotazioni prot.not.p/1683/92												
										Mod.58	-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO COSENZ II SEDE IN NAPOLI PALAZZO MADDALONI PRESIDENTE AVV. F. GARZILLI COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 30/06/1992 Registrazione: (n. R/3388.1/1991)		(1) Proprieta'

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13940

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B9

All. 7 / 4
(B9-C9)

WC

▲
scala C-D

verso l'ingresso galleria sul
prolungamento di via Orticello

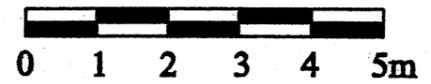
galleria

▲
Q

▲
R

ingresso
galleria su via E. Cosenz

via Cosenz

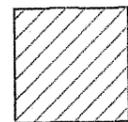


h = m 3,75

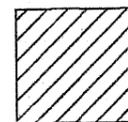
i lotti B9 (int.Q) e C9 (int.R) allo stato risultano accorpati

piano terra int. Q-R
- pianta stato attuale -

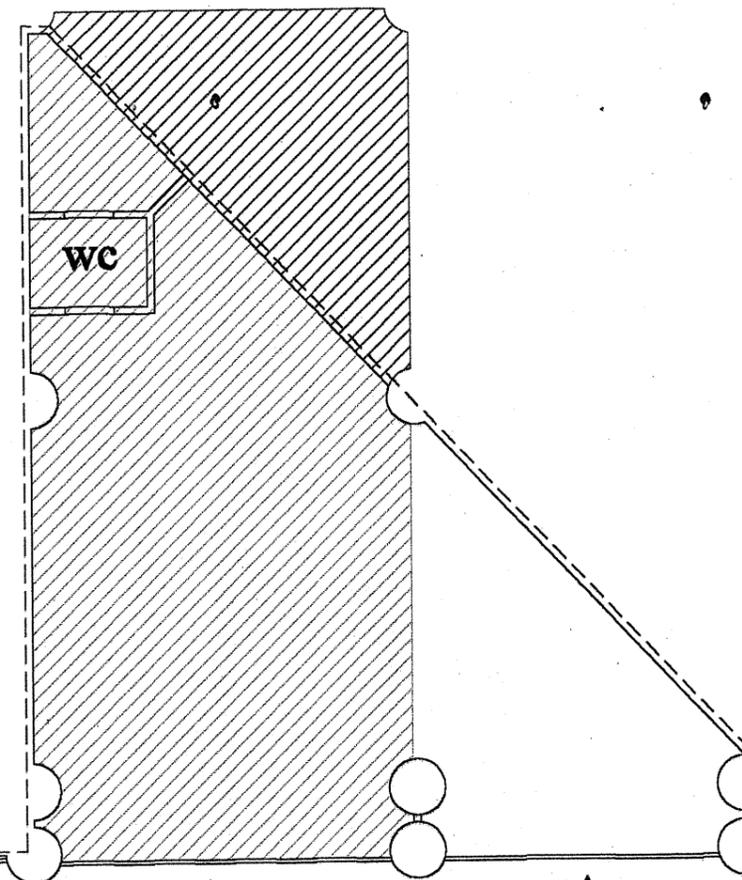
LOTTO B9



sup. realizzata netta mq 48,12



sup. non realizzata netta mq 14,50



▲
scala C-D

verso l'ingresso galleria sul
prolungamento di via Orticello

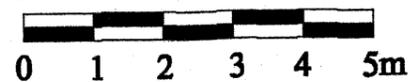
galleria

▲
Q

▲
R

ingresso
galleria su via E. Cosenz

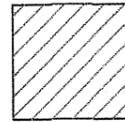
Via Cosenz



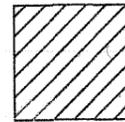
h = m 3,75

piano terra int. Q

LOTTO C9



sup. realizzata netta mq 17,01



sup. non realizzata netta mq 80,56

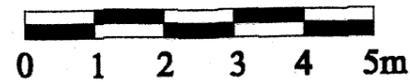
▲
scala C-D

verso l'ingresso galleria sul
prolungamento di via Orticello

galleria

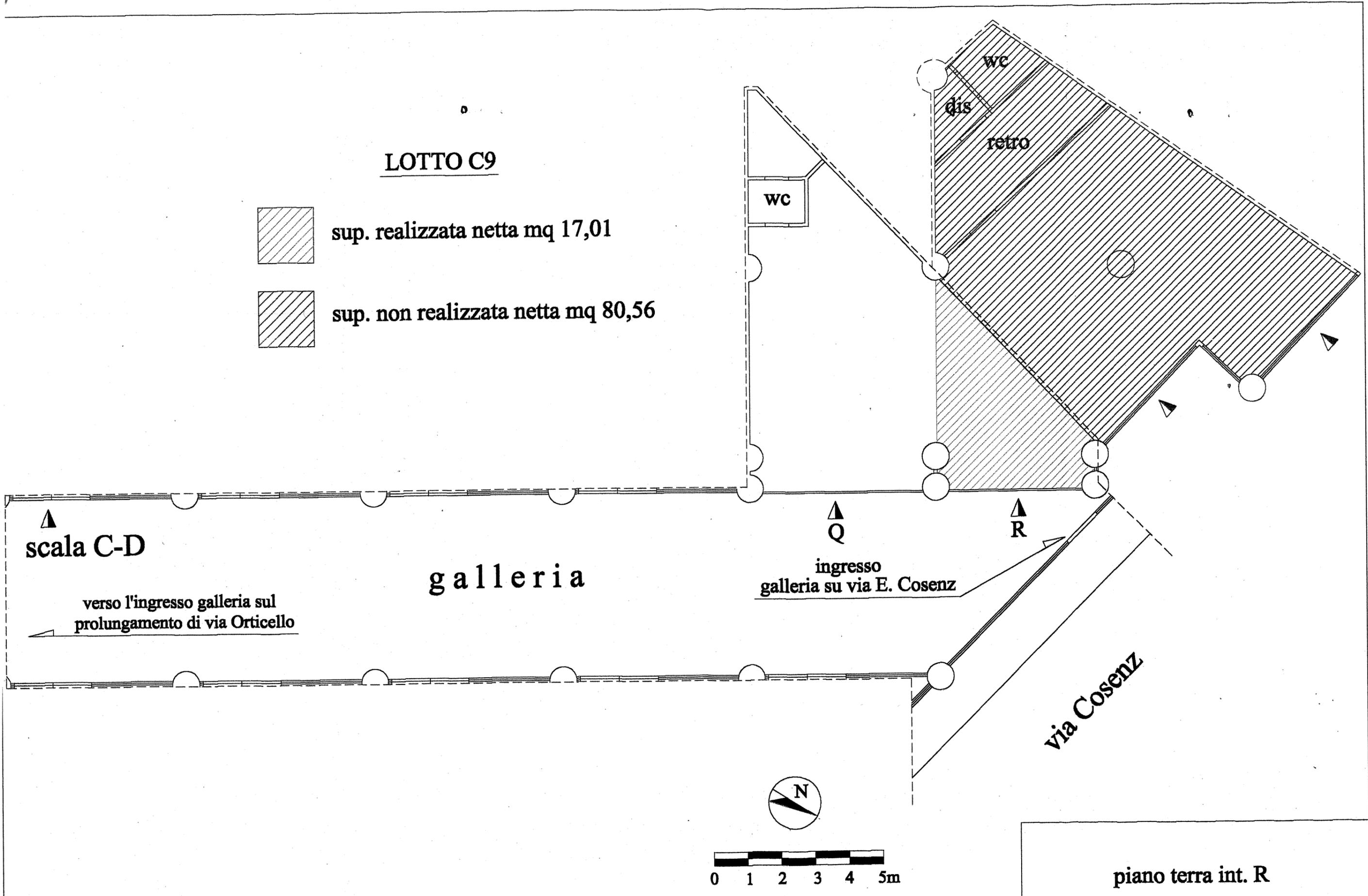
▲ Q ▲ R
ingresso
galleria su via E. Cosenz

via Cosenz



h = m 3,75

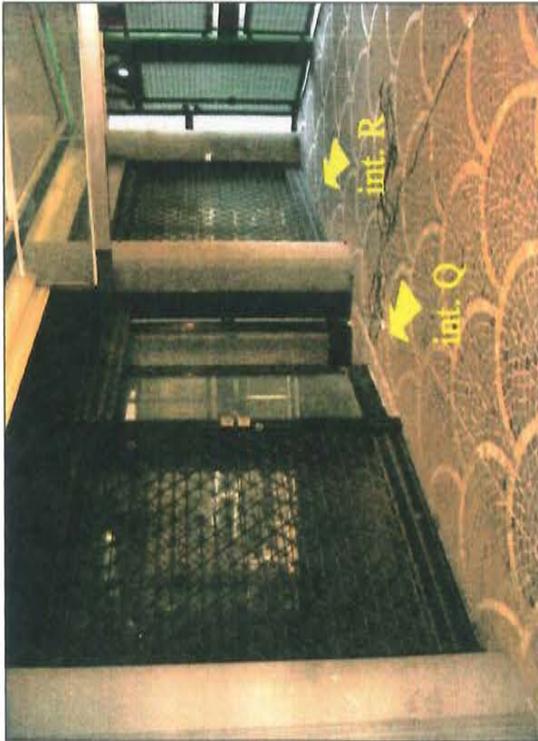
piano terra int. R



All. 7 /5
(B9-C9)

Rilievi fotografici

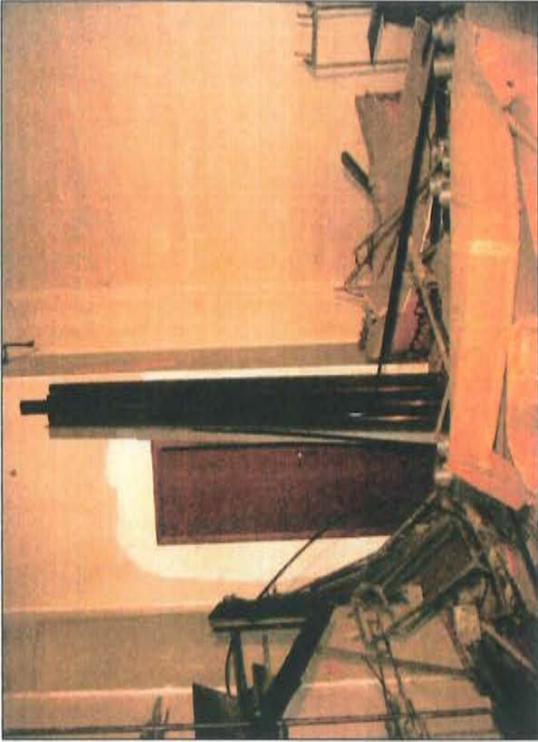
piano terra
int. Q-R



01010063

sopralluogo del 19/05/2004

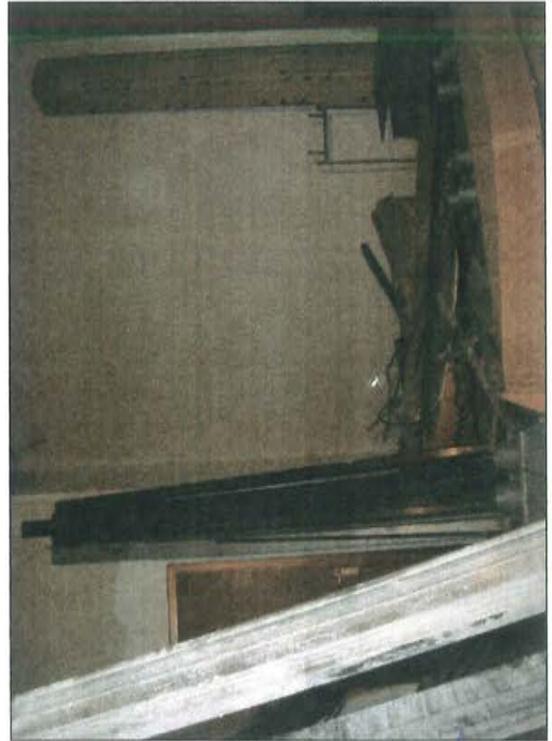
foto 1 - ingresso ai lotti dalla galleria centrale del fabbricato



01010064

sopralluogo del 19/05/2004

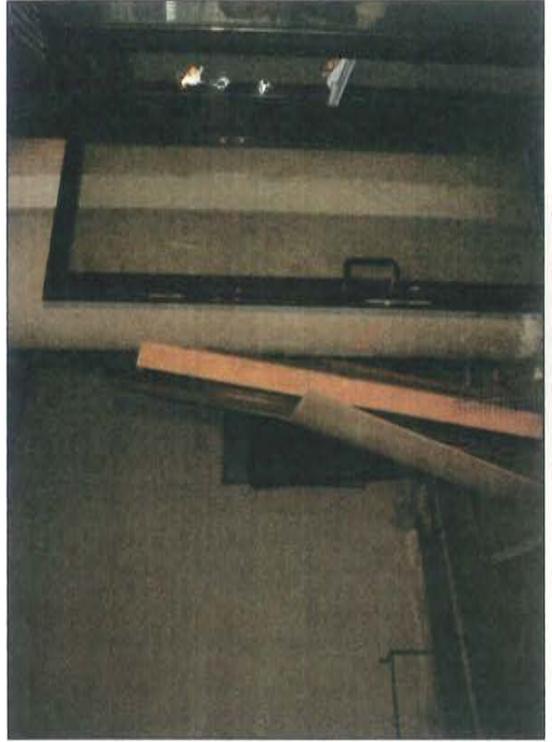
foto 2 - vista dell'interno (verso l'int. Q - lotto B9)



01010066

sopralluogo del 19/05/2004

foto 3 - c.s.: altra vista



01010065

sopralluogo del 19/05/2004

foto 4 - c.s.: altra vista (verso l'int. R - lotto C9)

ing. Pietro Basile