

**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 Orticello (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 accorpatisi 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 (negoziato int. Q);*

*-part. 103, sub. 15, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq., rendita catastale 2.066,86 Euro (negoziato 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 riaccatastrati; 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.

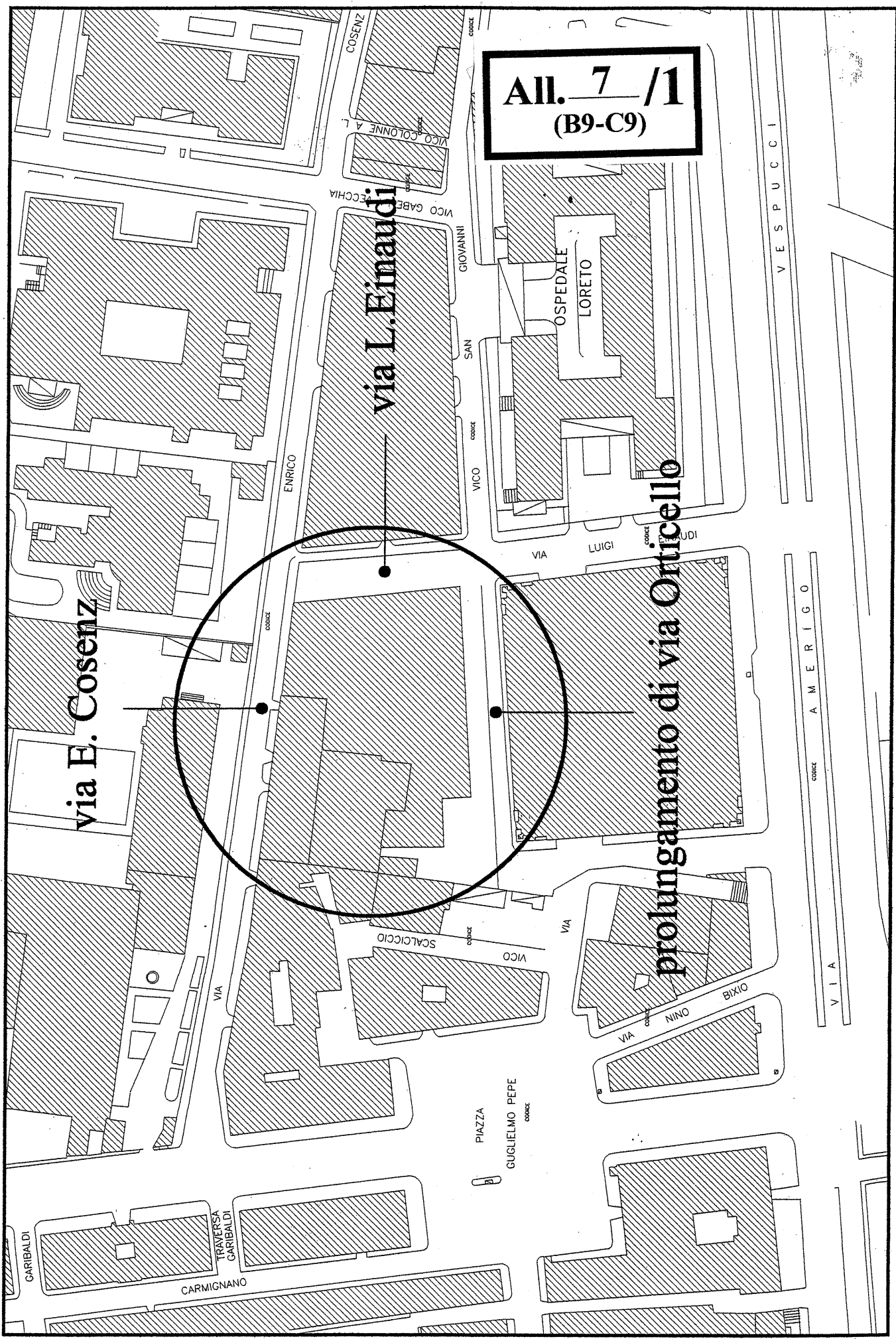
7 (B9-C9)/2: Planimetrie del piano terra con ubicazione dei cespiti.

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

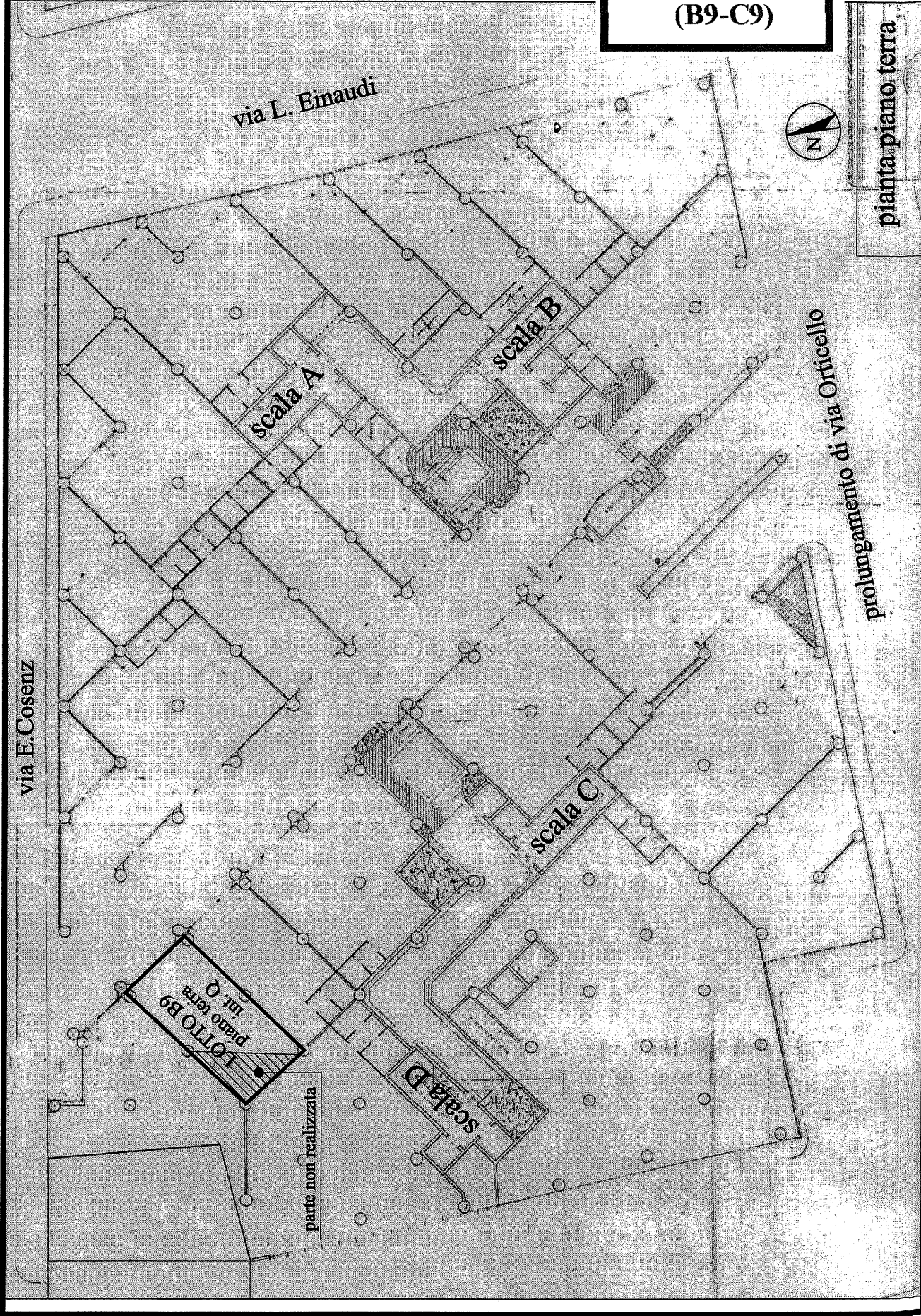
7 (B9-C9)/4: Rilievi planimetrici

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

**All. 7 / 1**  
**(B9-C9)**



**All. 7 / 2**  
**(B9-C9)**



pianta piano terra

via E. Cosenz

via L. Einaudi



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)**

via L. Einaudi



pianta piano terra

via E. Cosenz

prolungamento di via Orticello

LOTTO C9  
piano terra

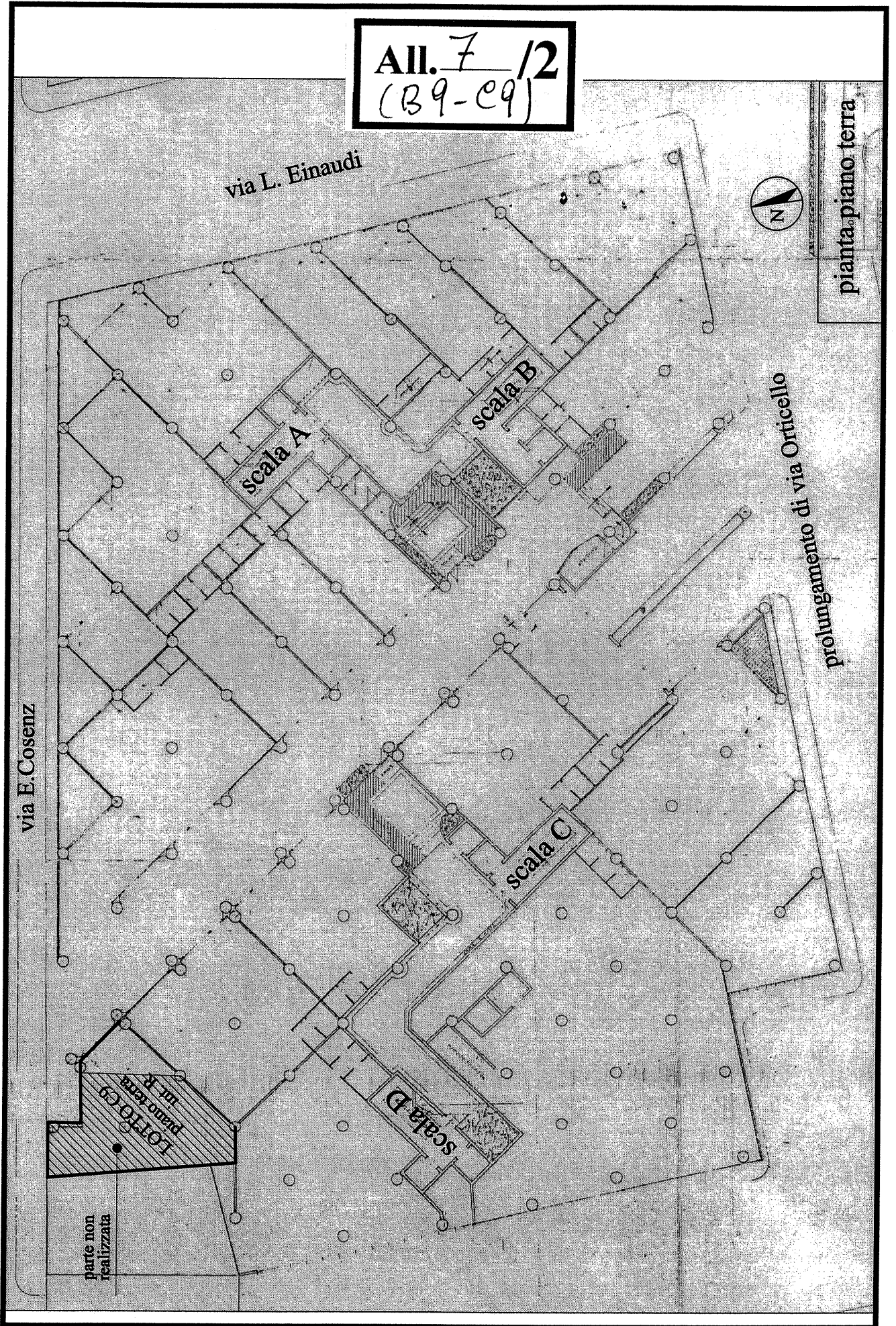
parte non  
realizzata

scala A

scala B

scala C

scala D



MODULARIO  
F. rlg. rend. 497



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

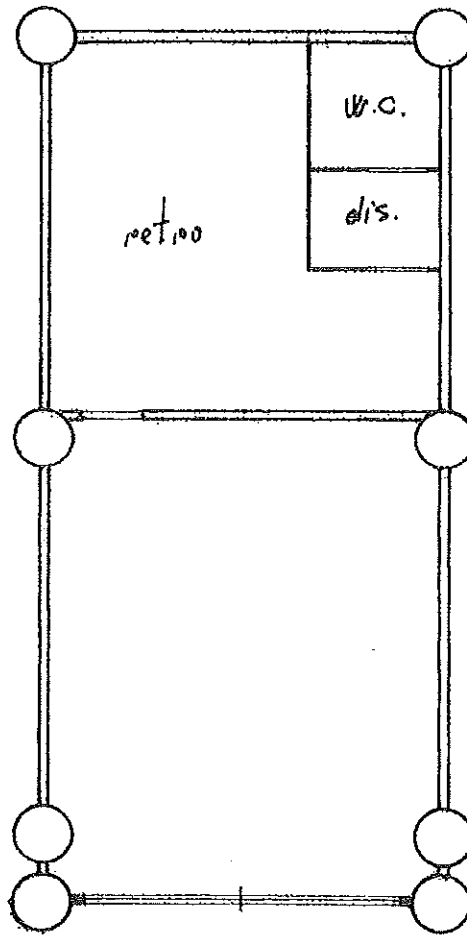
MOD. BN (CE)

LIRE  
250

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

H = 3.35

**Ail. 7 / 13**  
**(B9-C9)**

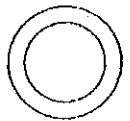


STESSA DITTA

STESSA DITTA

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (P839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 14 >  
Via: GENERALI E. ENRICO COSENZ n. 13 piano: I interno: O

Dichiarazione di N.C.   
Ultima situazione in attuazione

Compilata dall' [Redacted]  
(titolo/ cognome e nome)  
ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

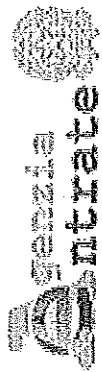
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040935 - Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO

Tot. schede: 103 Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:100

n. 103 sub. 14

della provincia di NA  
Firma: [Signature]





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

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di NAPOLI
<b>Unità immobiliare</b>	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 <sup>2</sup>	Totale: 54 m <sup>2</sup>	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: -												
Annotazioni: prot.not.p/1683/92												
<b>INTESTATO</b>												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	CONTRIBUTO	RECEVUTA		
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. ....

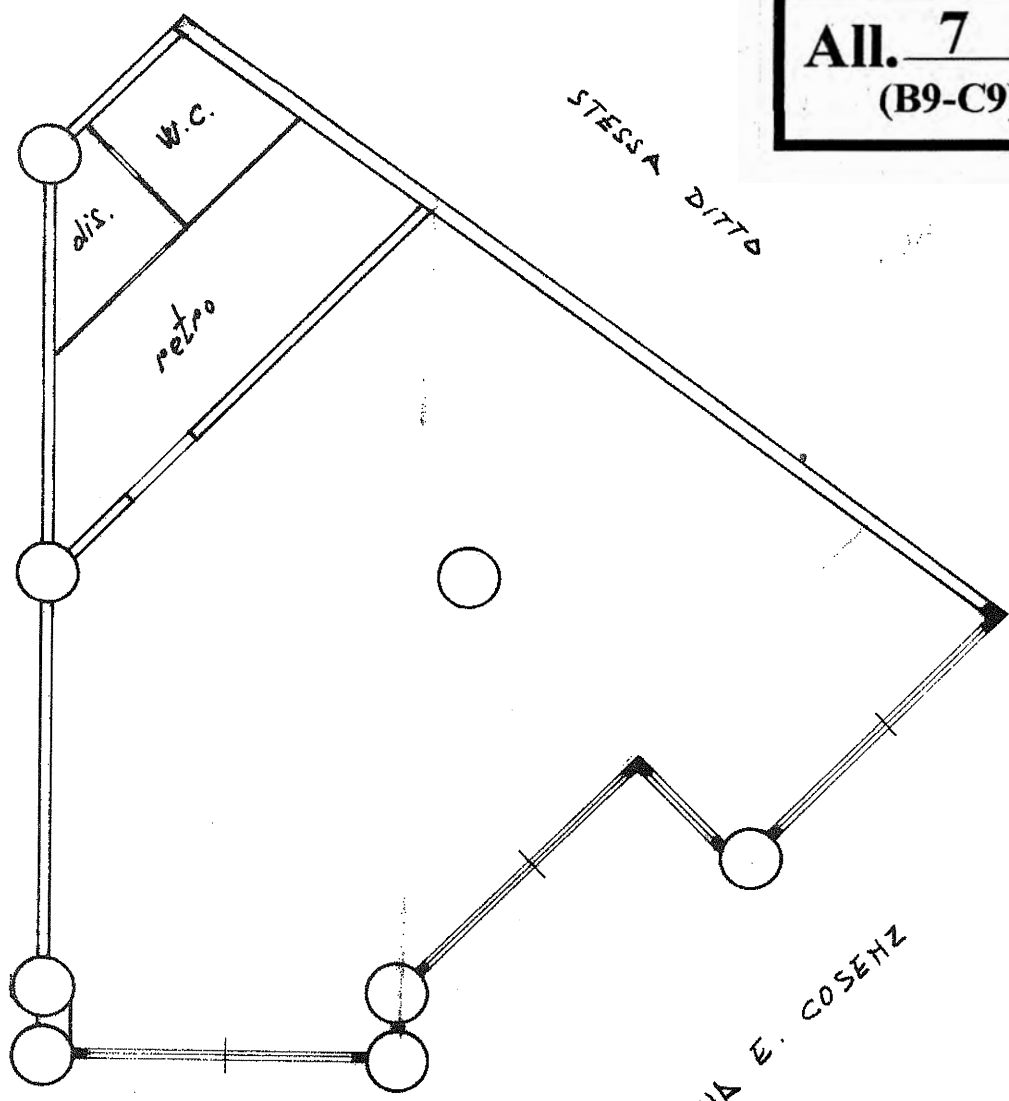
H = 3.35

**All. 7 / 3**  
**(B9-C9)**

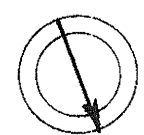
STESSA DITTA

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) - Fatt. 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

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

#### 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 <sup>2</sup>	Totale: 97 m <sup>2</sup>	Euro 2.066,86 L. 4.002.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b> VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 12B n. 12C piano: T interno: R;												
<b>Notifica</b> -												
<b>Annotazioni</b> prot.not.p/1683/92												
										<b>Mod.58</b>	-	

#### INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13940

Tributi erariali: Euro 1,00

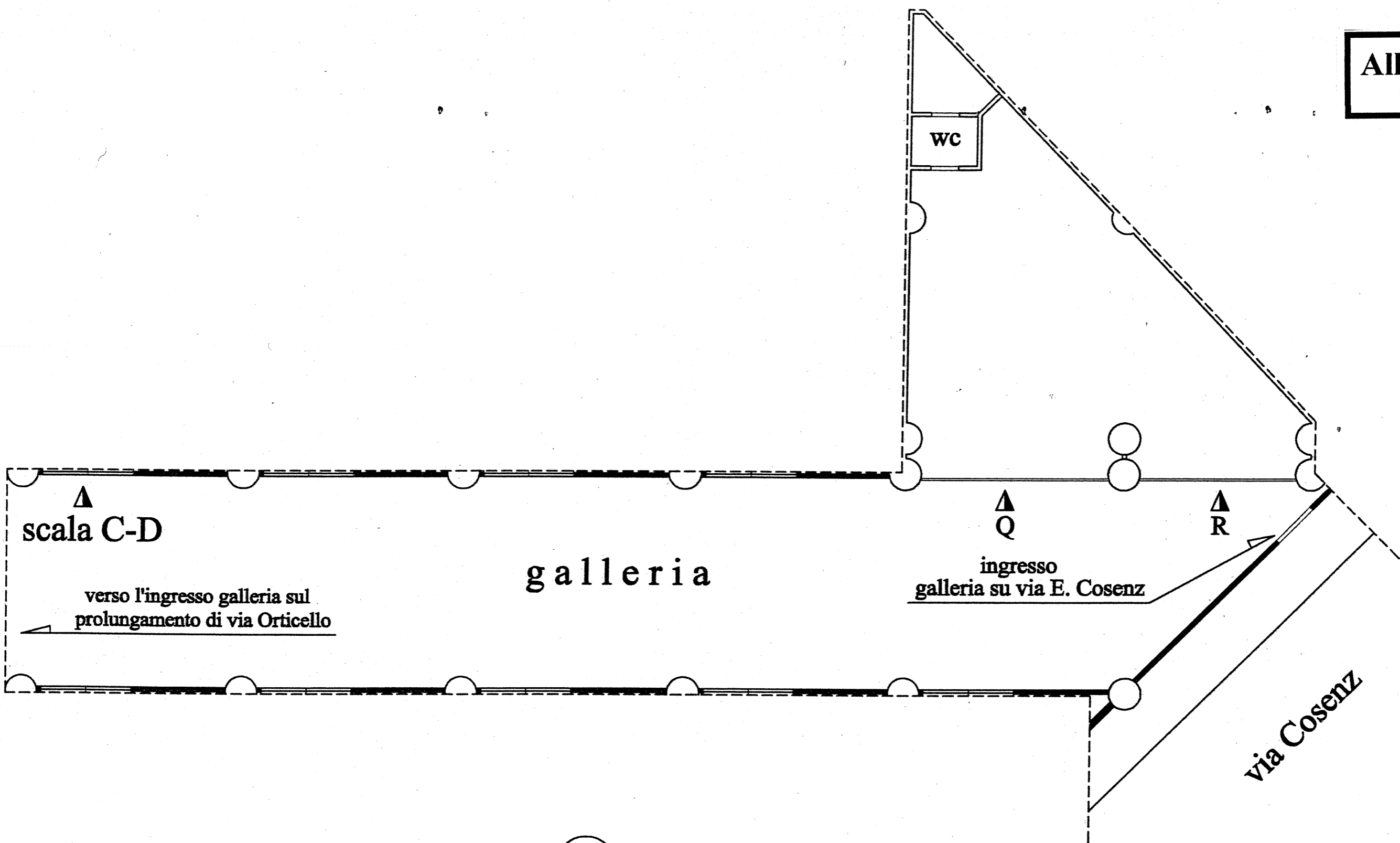
Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

B9

All. 7 / 4  
(B9-C9)



▲  
scala C-D

verso l'ingresso galleria sul  
prolungamento di via Orticello

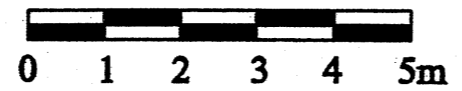
galleria

▲  
Q

ingresso  
galleria su via E. Cosenz

▲  
R

via Cosenz

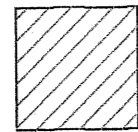


h = m 3,75

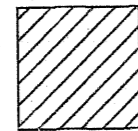
i lotti B9 (int.Q) e C9 (int.R) allo stato risultano accorpate

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

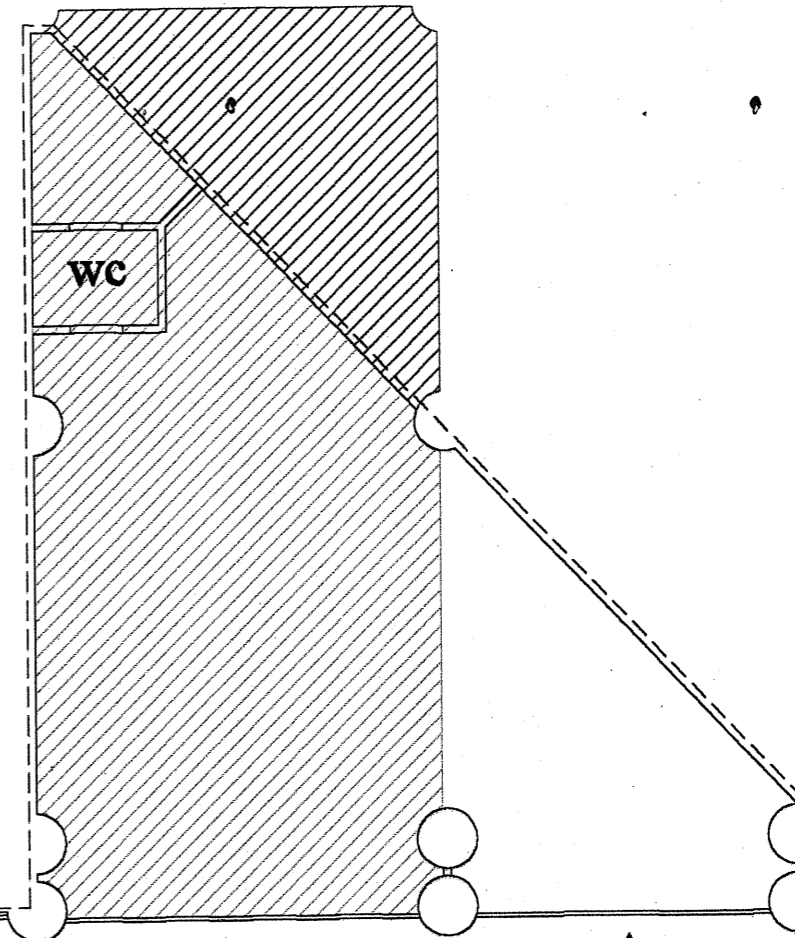
**LOTTO B9**



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

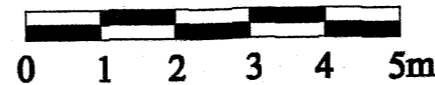
**galleria**

▲  
**Q**

▲  
**R**

ingresso  
galleria su via E. Cosenz

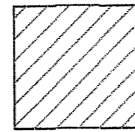
**Via Cosenz**



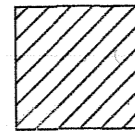
h = m 3,75

**piano terra int. Q**

LOTTO C9



sup. realizzata netta mq 17,01



sup. non realizzata netta mq 80,56

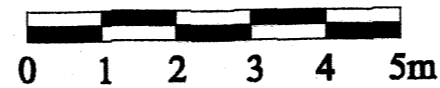
▲  
scala C-D

verso l'ingresso galleria sul  
prolungamento di via Orticello

galleria

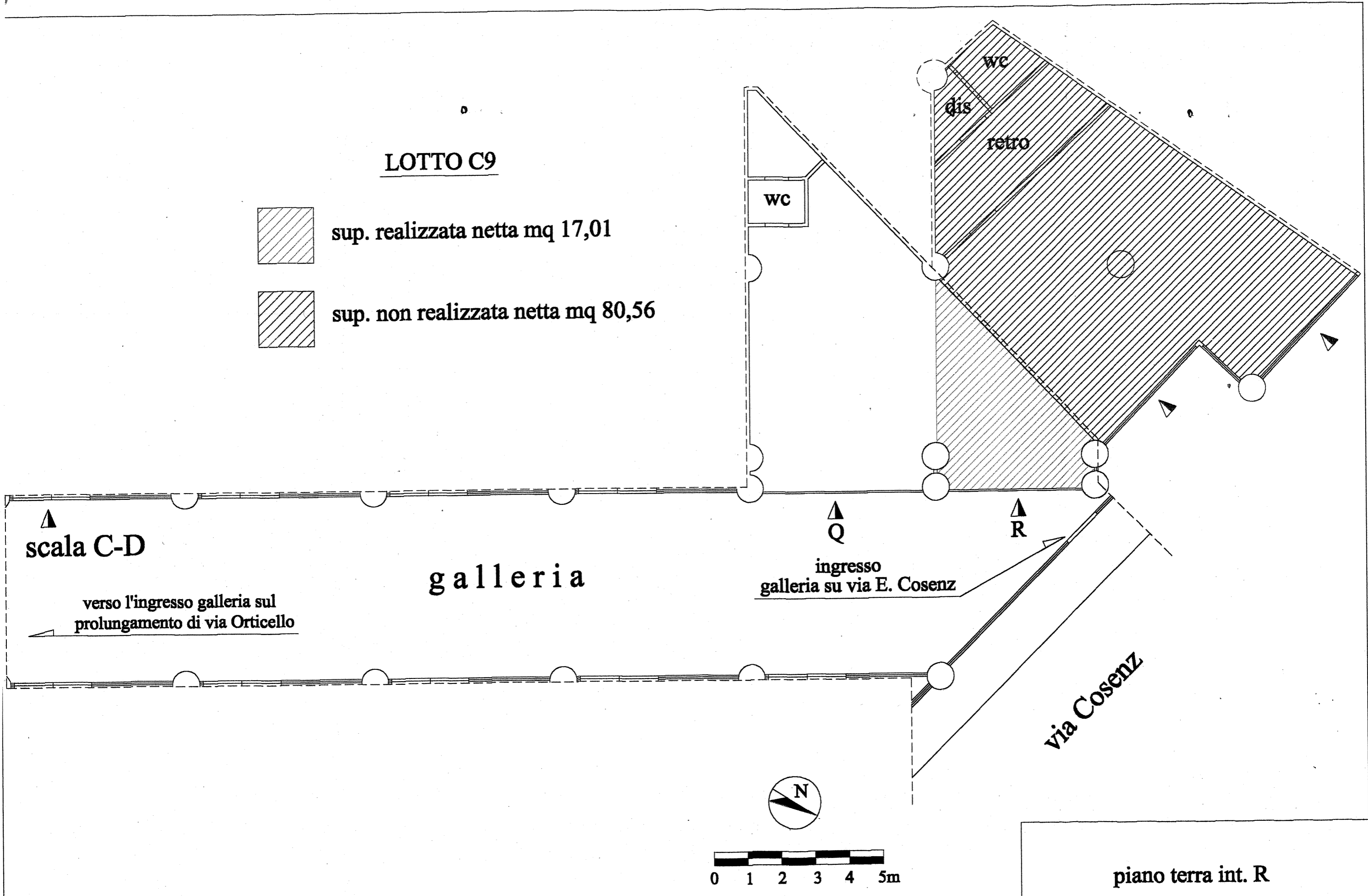
▲ Q      ▲ R  
ingresso  
galleria su via E. Cosenz

via Cosenz



h = m 3,75

piano terra int. R



All. 7 /5  
(B9-C9)

## Rilievi fotografici

---

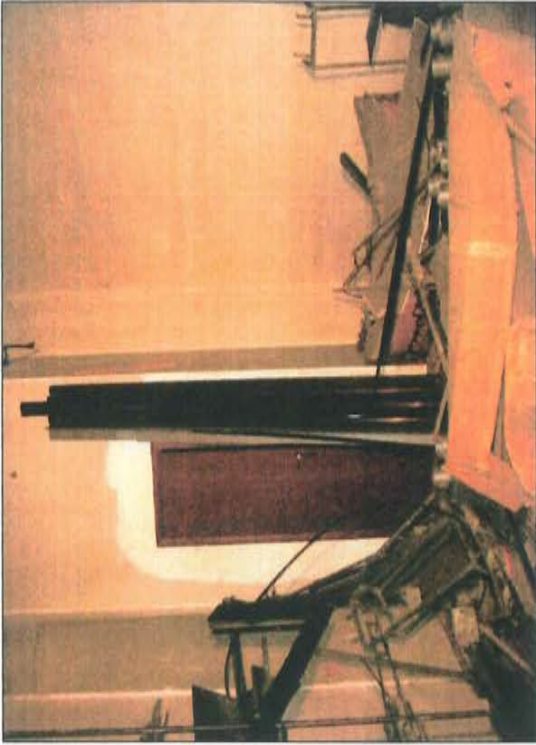
piano terra  
int. Q-R



01010063

sopralluogo del 19/05/2004

foto 1 - ingresso ai lotti dalla galleria centrale del fabbricato



01010064

sopralluogo del 19/05/2004

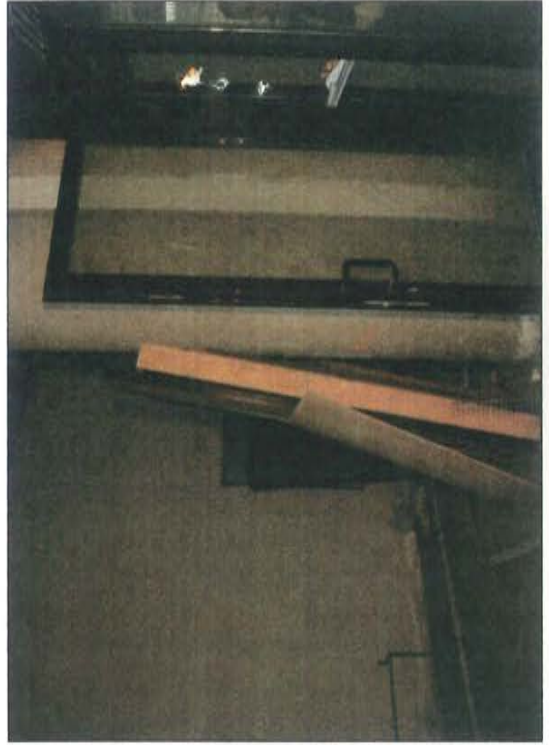
foto 2 - vista dell'interno (verso l'int. Q - lotto B9)



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