

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~

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

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

Allegato 9

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,
Scale A-B, piano 1°, int. 1-1bis, costituente il

Lotto 9 (A14)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz
13, Scale A-B, piano 1°, int. 1-1bis.

(All. 9 (A14)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano.

Il cespite confina con gli uffici int.ni 2-2bis e 10-10bis delle scale A-B; prospetta su Via L.
Einaudi (Vico Semprevivo a Loreto).

(All. 9 (A14)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)

*** Dati catastali**

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~, P. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 35, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani,
rendita 3.679,76 Euro.

(All. 9 (A14)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di due disimpegni, cinque camere, bagno con antibagno.

Ha due ingressi con infissi in alluminio; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio
del tipo a battente; i pavimenti sono in lastre di marmo e battiscopa simili; il pavimento e le pareti
del bagno sono rivestiti da piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e attintati.

ing. Luca Basile

Il lotto è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

In data 27/5/2009 il sottoscritto ha ispezionato il cespite ed ha constatato che lo stesso è sostanzialmente immutato rispetto alla precedente CTU. (vd anche rilievo fotografico aggiornato, allegato sub 9 (A14)/5).

*** Consistenza**

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento, a meno delle pareti divisorie interne e di cassonetti.

La superficie totale netta dell'unità immobiliare è pari a mq 148,58 in c.t.; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,72 misurata alla controsoffittatura.

(All.ti: 9 (A14)/4 Rilievo planimetrico - 9 (A14)/5 Rilievo fotografico)

3) Stato locativo

Per quanto riferito dalla Curatela, come all'epoca della precedente CTU l'immobile risulta locato dalla ~~RICAR S.P.A. alla NG & CS di Nicola Giordano e Giovanni Spina S.p.a.~~ con contratto del 28.03.2001 registrato il 11.04.2001 al n. 3676 Serie III.

Con lo stesso contratto sono date in locazione anche le seguenti unità:

- locale al piano terra contrassegnato con l'int. P;
- ufficio scala A-B, piano 1°, int. 5;
- ufficio scala C-D, piano 1°, int. 6;
- ufficio scala C-D, piano 1°, int. 7;
- n. 3 posti adibiti a parcheggio contrassegnati con i numeri/lettere 6/D, 7/C e 7/D.

Allo stato il canone per tutti i cespiti è corrisposto in rate mensili di 5.101,77 Euro oltre IVA; è previsto l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75 % della variazione dell'indice ISTAT.

Sono a carico del conduttore gli oneri condominiali.

(All.A/6: Copia del contratto di locazione)

In data 27/5/2009 il sottoscritto ha ispezionato i cespiti locati all'~~INA ASSITALIA~~ accompagnato dalla Dott.ssa ~~Michele Angela C...~~ collaboratrice del Curatore; in quella sede era presente il Dott. ~~M...~~ il quale riferì che alla ~~NG & CS di Nicola Giordano e Giovanni Spina S.p.a.~~ era subentrata altra Agenzia dell'~~INA ASSITALIA~~ da lui stesso diretta.

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

*** Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), all'immobile sono attribuiti 8.22 millesimi.

*** Oneri condominiali**

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico dell'ufficio alla scala A-B, 1° piano, int. 1-1bis è di 2.043,97 Euro, come da ultimo riparto di bilancio preventivo per il 2008 degli oneri ordinari.

*** Ulteriori oneri, pendenze e gravami**

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

ing. Luca Basile

- tabelle millesimali;
come meglio specificati al capo 3.4) della relazione.
Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri per le debite variazioni catastali.

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

Si trascrive a stralcio la dichiarazione notarile tratta dalla relazione ipocatastale ventennale del Notaio Giuseppe Grasso, delegato con provvedimento del G.D. in data 15/4/2008:

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 relazione del Consulente Tecnico.

Alla descrizione di ciascun cespite, segue, se del caso, l'elenco delle formalità ipotecarie che, alla data del 3 febbraio 2009, gravano l'immobile e precisamente una o più delle seguenti formalità:

a) ipoteca iscritta in data 25 marzo 1994 ai nn. 5683/905: è individuata con il numero attribuito alla quota di mutuo nel frazionamento, una breve descrizione del cespite cauzionale per far emergere la corrispondenza tra la quota di mutuo e il cespite cauzionale, la quota di debito originariamente gravante sul cespite, la quota di ipoteca, il valore cauzionale e la rata ammortamento iniziale;

b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720;

c) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3769;

...

Lotto 9

Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 1, scala AB, int. 1-Ibis.

Il cespite confina con uffici intt. 2-2bis e 10-IObis, Via Einaudi.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~Edificio Cosenz 13~~ F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 35, Z.C. 3, categoria A/IO, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 3.679,76 Euro.

a) Quota n. 14 - ufficio al 1 piano, scala A/B, int. 1-Ibis (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/35): quota mutuo £ 366.286.220, quota ipoteca £ 821.000.000, valore cauzionale £ 640.000.000, rata ammortamento iniziale £ 25.571.862.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal ~~Comune di COSSENZ~~ con concessione edilizia n. 211/87, prorogata con concessione edilizia n. 47/92; 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.

ing. Lina Pasile

Il cespite è locato.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 45 % del valore del bene in libero mercato.

Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato dei negozi è stato stimato in 3.200,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 149 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 149 \times [3.200,00 \times (1 - 0,45)] \text{ €/mq} = 262.240,00 \text{ €.}$

(duecentosessantaduemiladuecentoquaranta//) Euro.

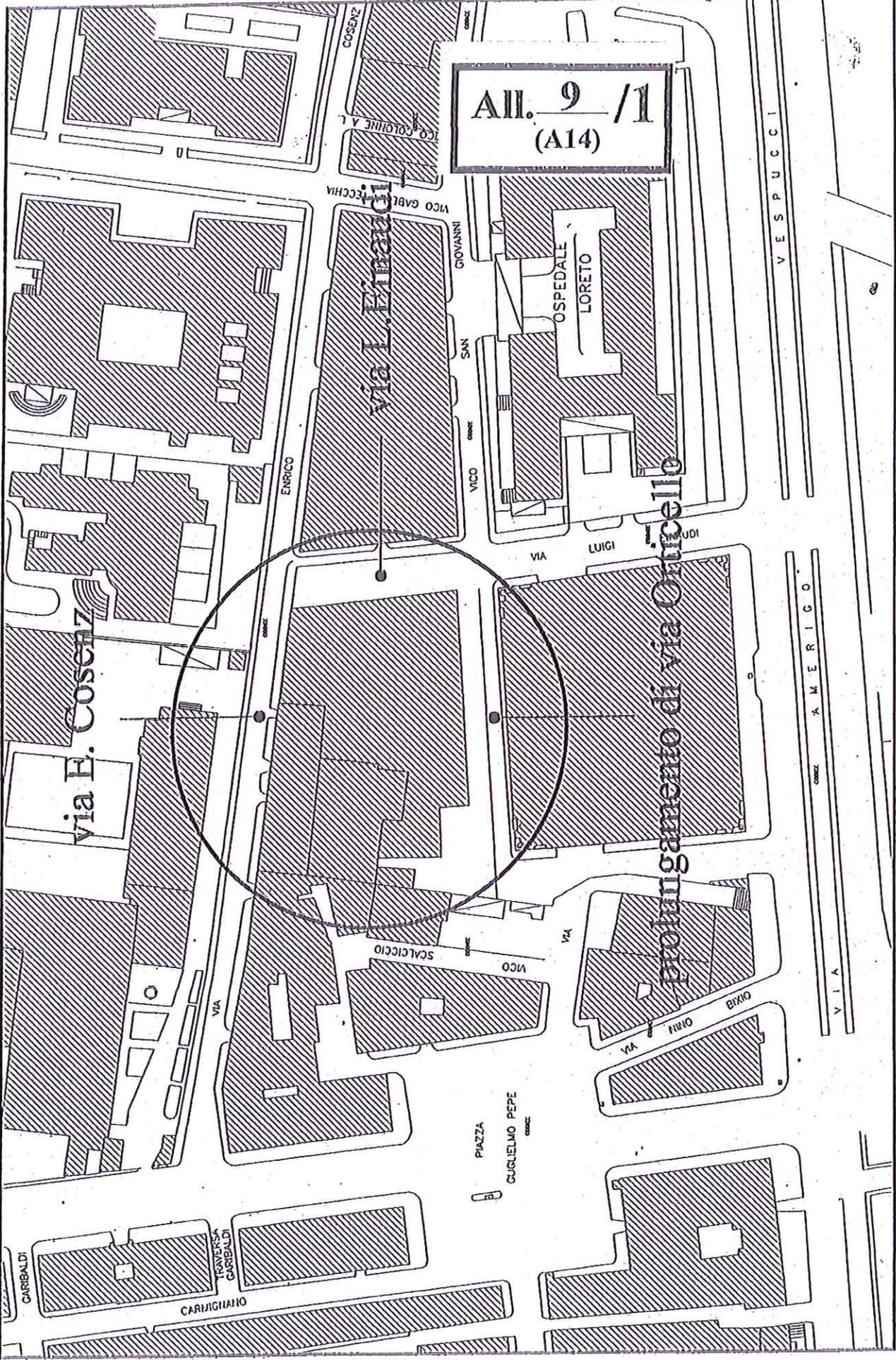
Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

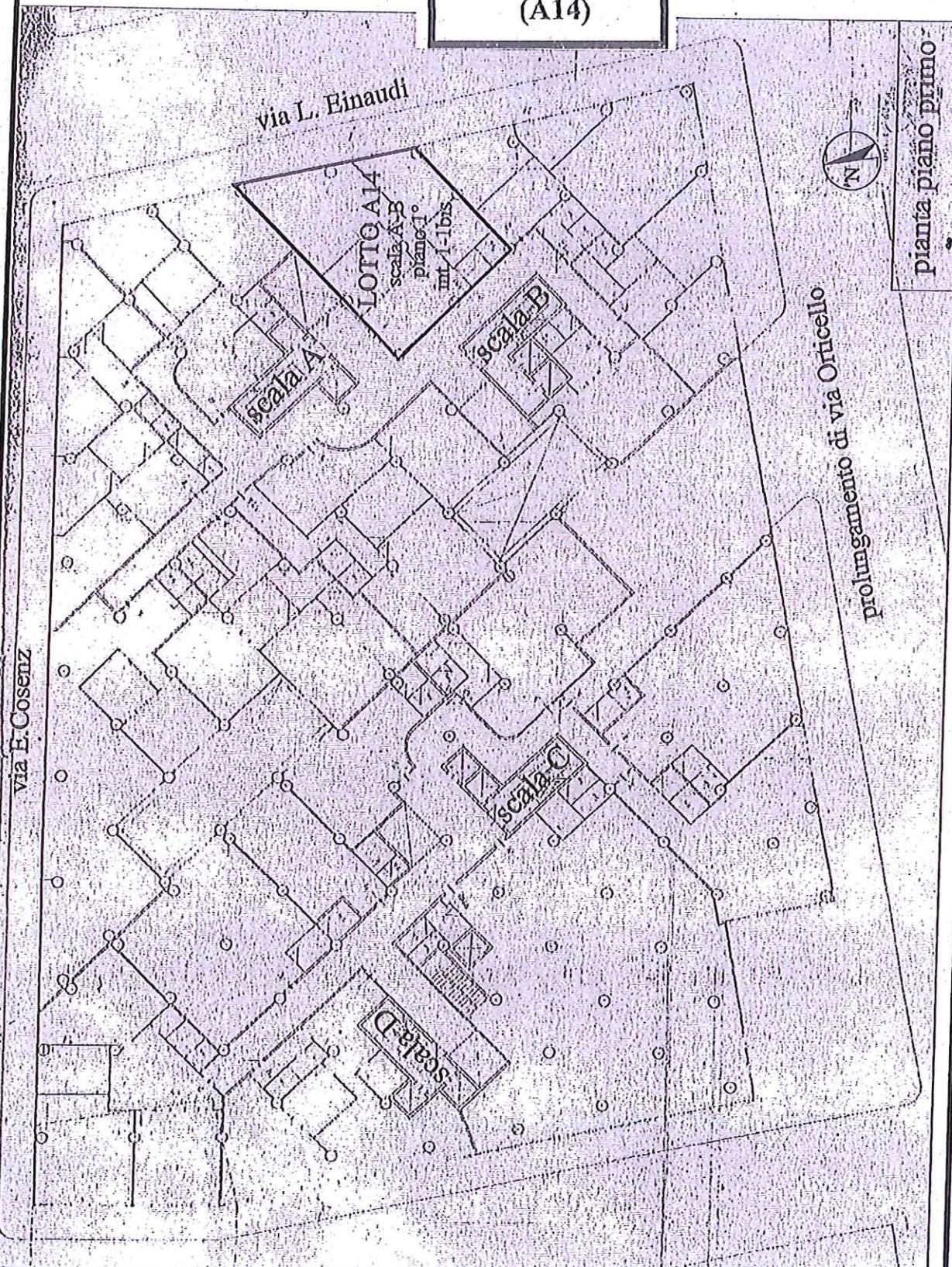
- 9 (A14)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.
- 9 (A14)/2: Planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto.
- 9 (A14)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.
- 9 (A14)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).
- 9 (A14)/5: Rilievo fotografico.
- 9 (A14)/6: Copia del contratto di locazione.

All. 9 / 1
(A14)



prolungamento di via Orficello

All. 9 / 2
(A14)



pianta piano primo

MODULARIO
F. fig. rend. 497



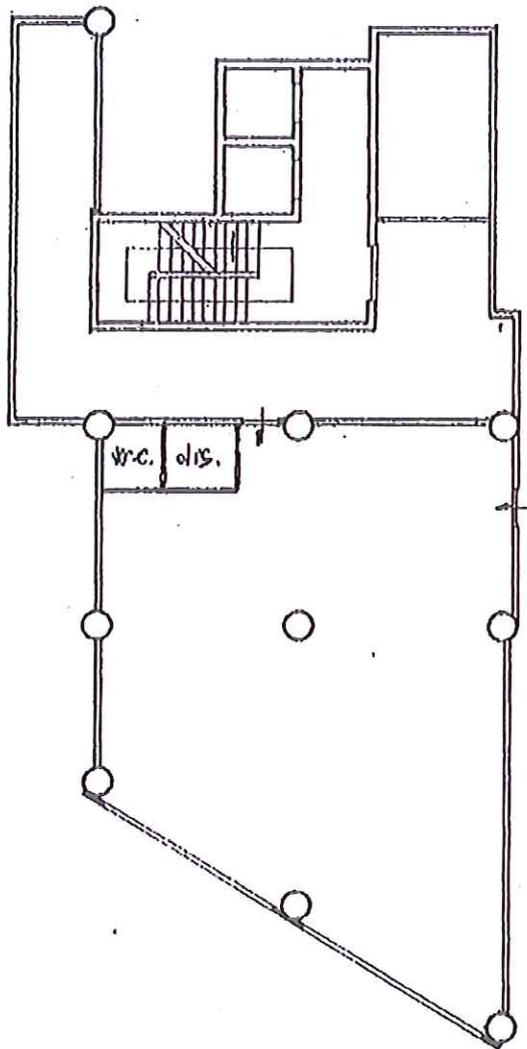
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. DN (CE)
LIRE
250

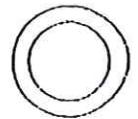
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via F. COSENZ clv. 13

All. 9 / 3
(A14)

H = 2.72



ORIENTAMENTO



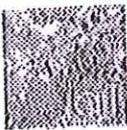
SCALA DI 1:20

Scale - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 1159589
n. 103 sub. 35

Compilata dall' [redacted]
(titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei periti
della provincia di NA n. 1950

RISERVATO ALL'UFFICIO
[redacted]



Agenzia del
Territorio

Data: 06/07/2004

Ora: 09.38.08

Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159589

II COPIA DA B.I. DI PLANIMETRIE DI UIU E DI ELABORATI è composto dai seguenti protocolli:

Protocollo N. NA0365221 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MBR Foglio 8 Part. 103 Sub 35

Condizione della richiesta: NORMALE

Tributi Speciali Catastali	}	Diritto fisso	10,33
		Diritto proporzionale	1,29
		Diritto di ricerca	1,29

Totale Tributi Speciali Catastali 12,91

Imposta di bollo 10,33 (pagine utili ai fini della liquidazione del bollo 2)

Totale 23,24 EURO

Bollo assolto in modo virtuale D.M. 16/12/1991

OPERATORE TRIBUTARIO
Felice Lorio

Il responsabile del Procedimento
Dr. Ing. Renato Milicia

L'Ufficio Rilasciante
Ufficio Provinciale di NAPOLI

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2009

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 35

INTESTATO

1	[REDACTED]		(1) Proprietà
---	------------	--	---------------

Unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	35	13	A/10	5	7,5 vani	Euro 3.679,76 L. 7.125.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388.2/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo - VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 1B piano: 1 scale: AB:										
Notifica - [REDACTED] Partita 224596 Mod.58 -										
Annotazioni - prot.no/p/1683/92										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	35	13					COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.2/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo - VIA COSENZ ENRICO n. 13 n. 1B piano: 1 scale: AB:										
Notifica - [REDACTED] Partita 224596 Mod.58 -										

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.2/1991 in atti dal 30/06/1992				

Rilasciata da: Servizio Telematico

All. 9 /5
(A14)

Rilievi fotografici

scala A/B
piano 1° - int. 1-1bis

001

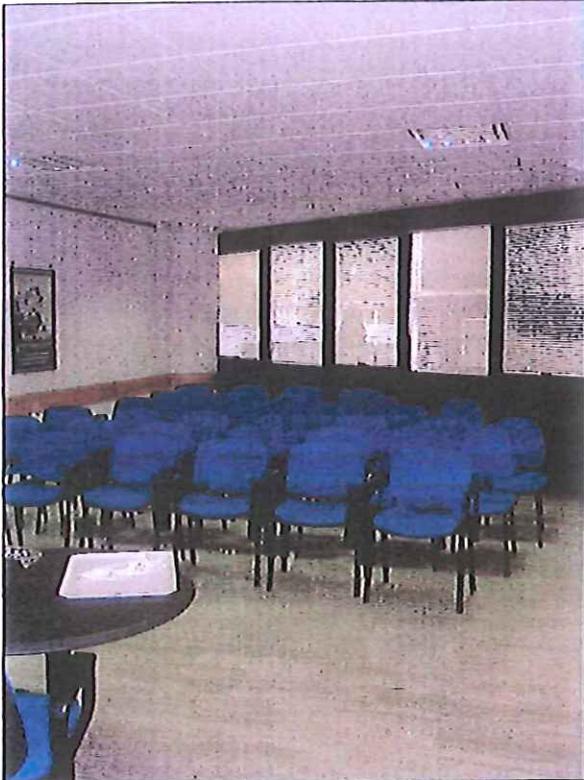


foto n. 1 - camera 3

sopralnogo dell'1.04.2004

002

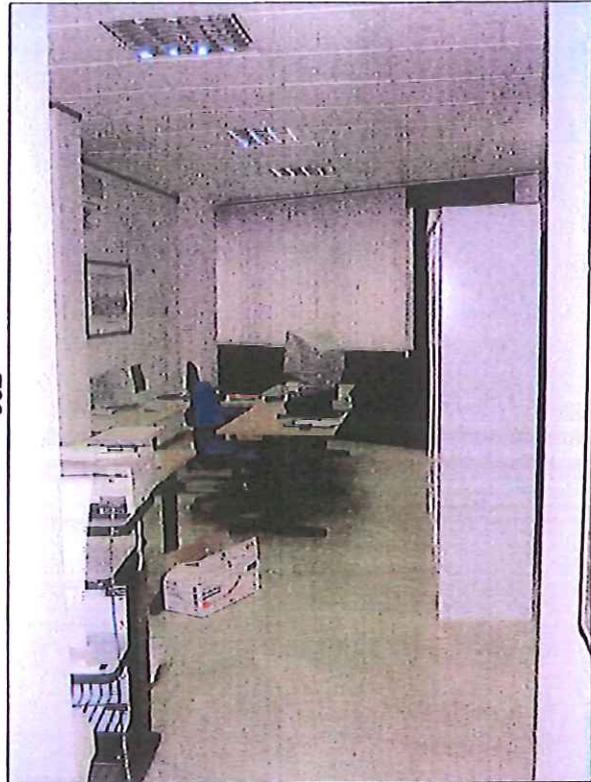


foto n. 2 - camera 4

sopralnogo dell'1.04.2004

003

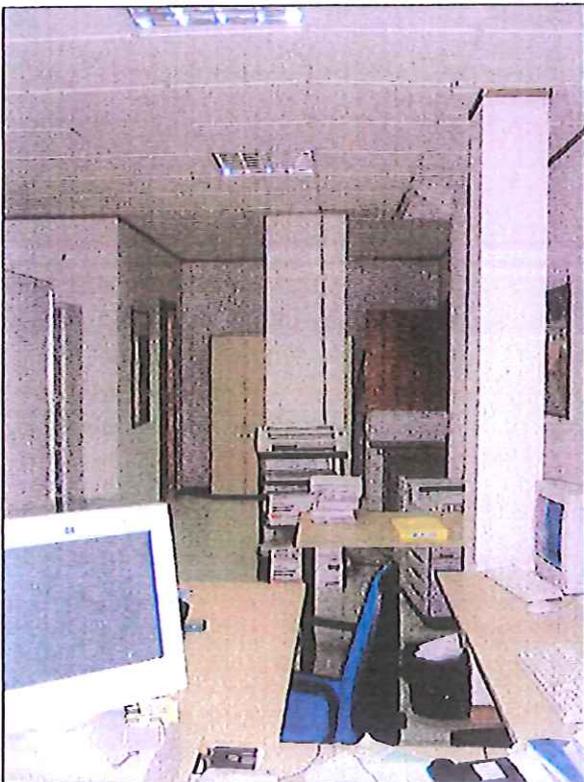


foto n. 3 - c.s.: altra vista

sopralnogo dell'1.04.2004

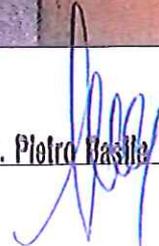
004



foto n. 4 - wc

sopralnogo dell'1.04.2004

Ing. Pietro Basile

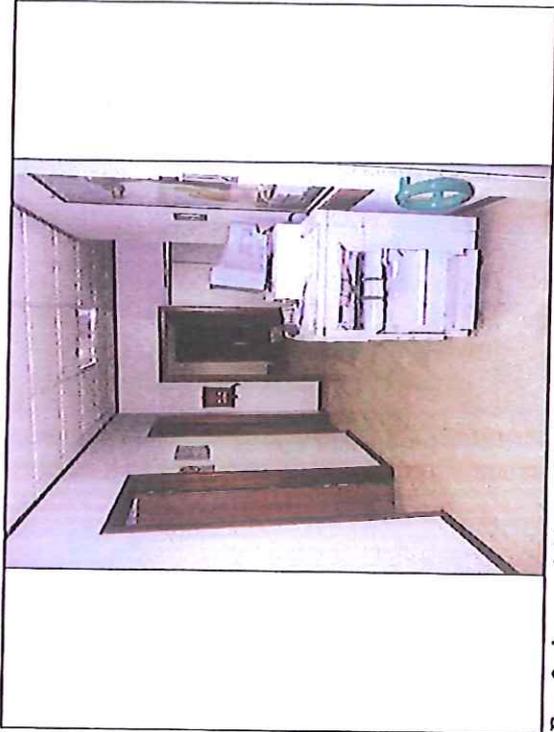


Scala A-B
piano 1° - int. 1-1bis



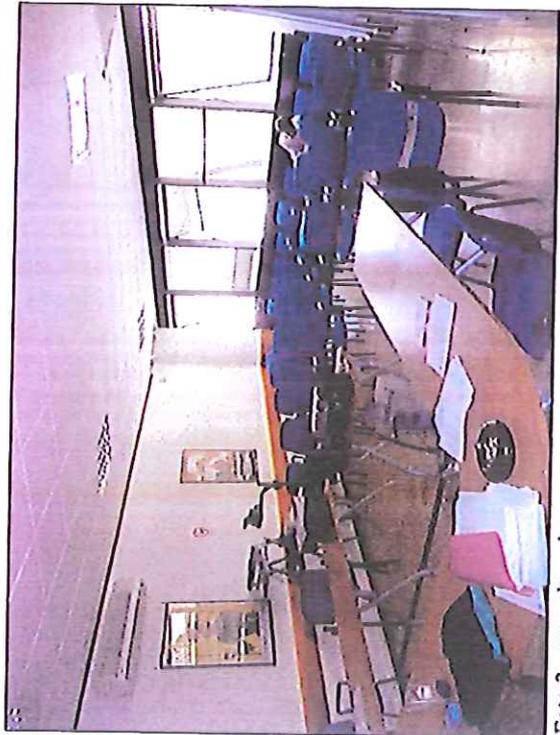
sopralluogo del 29/05/2009

Foto 1 - ingresso al cespite



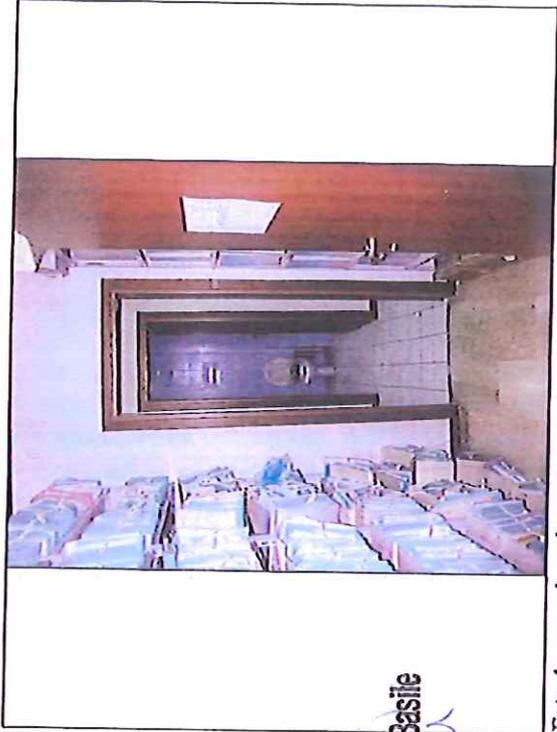
sopralluogo del 29/05/2009

Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 29/05/2009

Foto 3 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 29/05/2009

Foto 4 - c.s.: altra vista

ing. Luca Basile