

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 10

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,
Scale A-B, piano 1°, int. 4, costituente il

Lotto 10 (A17)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz
13, Scale A-B, piano 1°, int. 4.

(All. 10 (A17)/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 l'ufficio int. 3 delle scale A-B, l'ufficio int. 7 delle scale C-D ed il vano
scala B; prospetta sulla galleria al piano terra.

(All. 10 (A17)/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: ~~Ditta Consorzio~~
~~XXXXXXXXXX~~, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 38, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani,
rendita 1.471,90 Euro.

(All. 10 (A17)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di unico ambiente caratterizzato da una finestratura a nastro, che
prospetta sulla galleria al piano terra e da un bagno.

ing. *L. Basile*

La porta di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; mancano infissi interni; la pavimentazione è in marmo; le pareti intonacate; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.
Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento centralizzato (fuori uso).

* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento, a meno della presenza di cassonetti. La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 63,40; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,56 alla controsoffittatura.

(All.ti: 10 (A17)/4 Rilievo planimetrico - 10 (A17)/5 Rilievo fotografico)

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), all'immobile sono attribuiti 3.34 millesimi.

* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 831,36 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;
- 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

ing. Lucia Basile

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 m. 16851/11720;

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

...

Lotto 10

Unità immobiliare di 3 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 1, scala AB, int. 4.

Il cespite confina con ufficio int. 3, ufficio int. 7 della scala C/D, vano scala B, galleria piano terra. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~Municipio 1, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 38, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita catastale 1.471,90 Euro.~~

a) Quota n. 17 - ufficio al 1 piano, scala A/B, int. 4 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/38): quota mutuo £ 143.080.550, quota ipoteca £ 321.000.000, valore cauzionale £ 250.000.000, rata ammortamento iniziale £ 9.989.008.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal ~~Municipio 1, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 38, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita catastale 1.471,90 Euro.~~ 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.

Il cespite non è stato mai occupato e necessita di pitturazioni e revisione degli impianti.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 55 % del valore del bene in libero mercato.

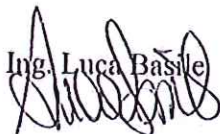
Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato degli uffici è stato stimato in 3.200,00 €/mq.; per questo cespite, con sole finestre sulla galleria al piano terra, si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 2.700,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 63 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 63 x [2.700,00 x (1 - 0,55)] €/mq = 76.545,00 €.

(settantascimilacinquecentoquarantacinque//)Euro.

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

10 (A17)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

10 (A17)/2: Planimetria del 1° con ubicazione del lotto.

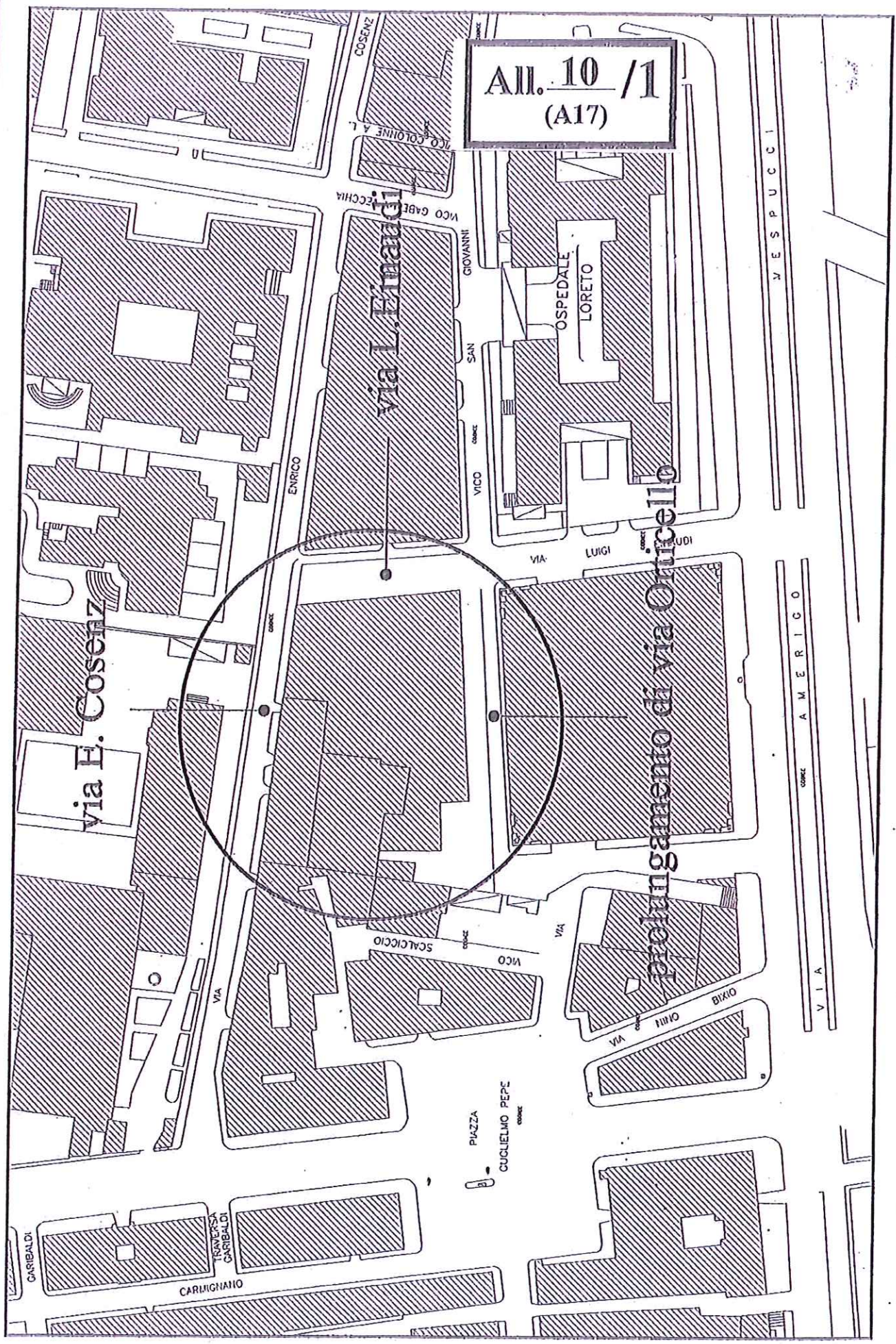
10 (A17)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

10 (A17)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

10 (A17)/5: Rilievo fotografico.

ing. Luca Basile

All. 10 /1
(A17)



via H. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

PIAZZA
CUGLIELMO PEPE

WESPUCCHI

AMERICO

BIXIO

ENRICO

LUIGI

SCALCICCHIO

BIXIO

CARLIGHIATO

RAVERSA
CARIBALDI

CARIBALDI

VIA

VIA

VICO GABRIELLO
SCACCHIA

GIOVANNI

OSPEDALE
LORETO

VICO
SAN
GIUSEPPE

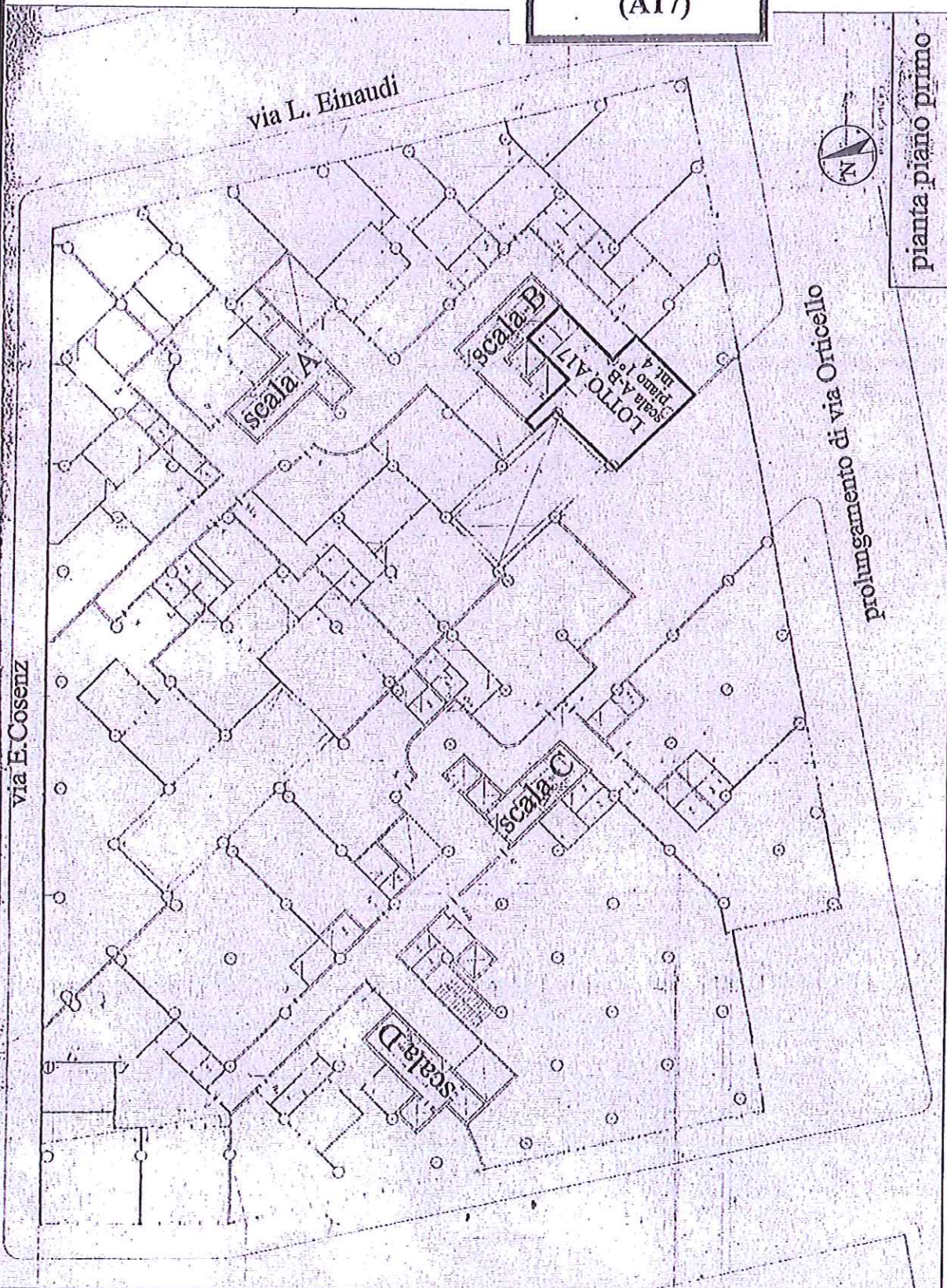
VICO
LUIGI

COSENZ

VICO
COLONNE
A. L.



All. 10 /2
(A17)



pianta piano primo

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello



scala A

scala B

scala C

scala D

LOTTO A17
scala A/B
piano 1°
mt. 4

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

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)

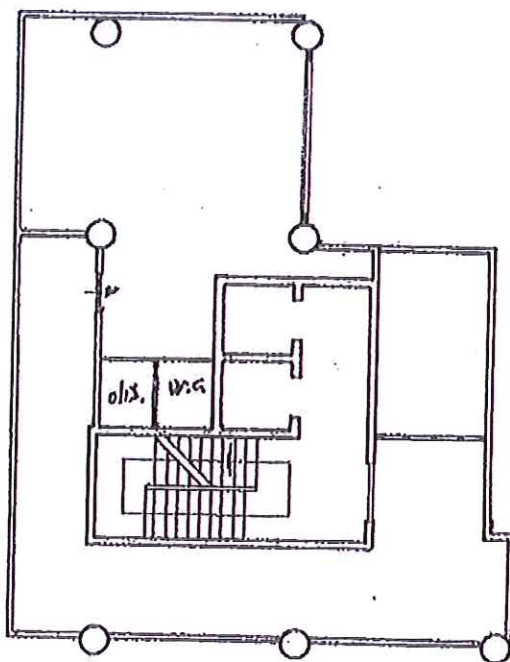
MOD. BN (

LIRE
250

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

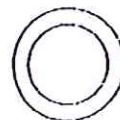
H = 2.56

All. 10 / 3
(A17)



Handwritten notes

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Roma Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.A.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

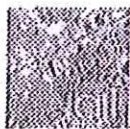
Compilata dall' [Signature]
(solo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. PER. 8
n. 103 sub 38

Iscritto all'albo del 10/1/1950
della provincia di NA



Ufficio Provinciale di NAPOLI
Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159593

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

Protocollo N. NA0365226 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 38

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. 16/12/1998

OPERATORE TRIBUTARIO
Falloe Jorla

Data: 20/05/2009 - Ora: 17.12.06

Visura storica per immobile

Visura n.: 755571 Pag: 1 Fine

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

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI (Codice: F839) Provincia di NAPOLI
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 38
INTESTATO	

Unità immobiliare dal 31/12/1991										(1) Proprieta'	
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	MER	8	103	38	13	A/10	5	5	vani	Euro 1.471,90 L. 2.850.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/3388 2/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo	VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 4 scala: AB:										
Notifica	-										
Annotazioni	prot.not.p/1683/92 Partita 224596 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	MER	8	103	38	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388 2/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 1 interno: 4 scala: AB:										
Notifica	-										
	Partita 224596 Mod.58 -										

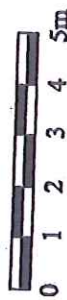
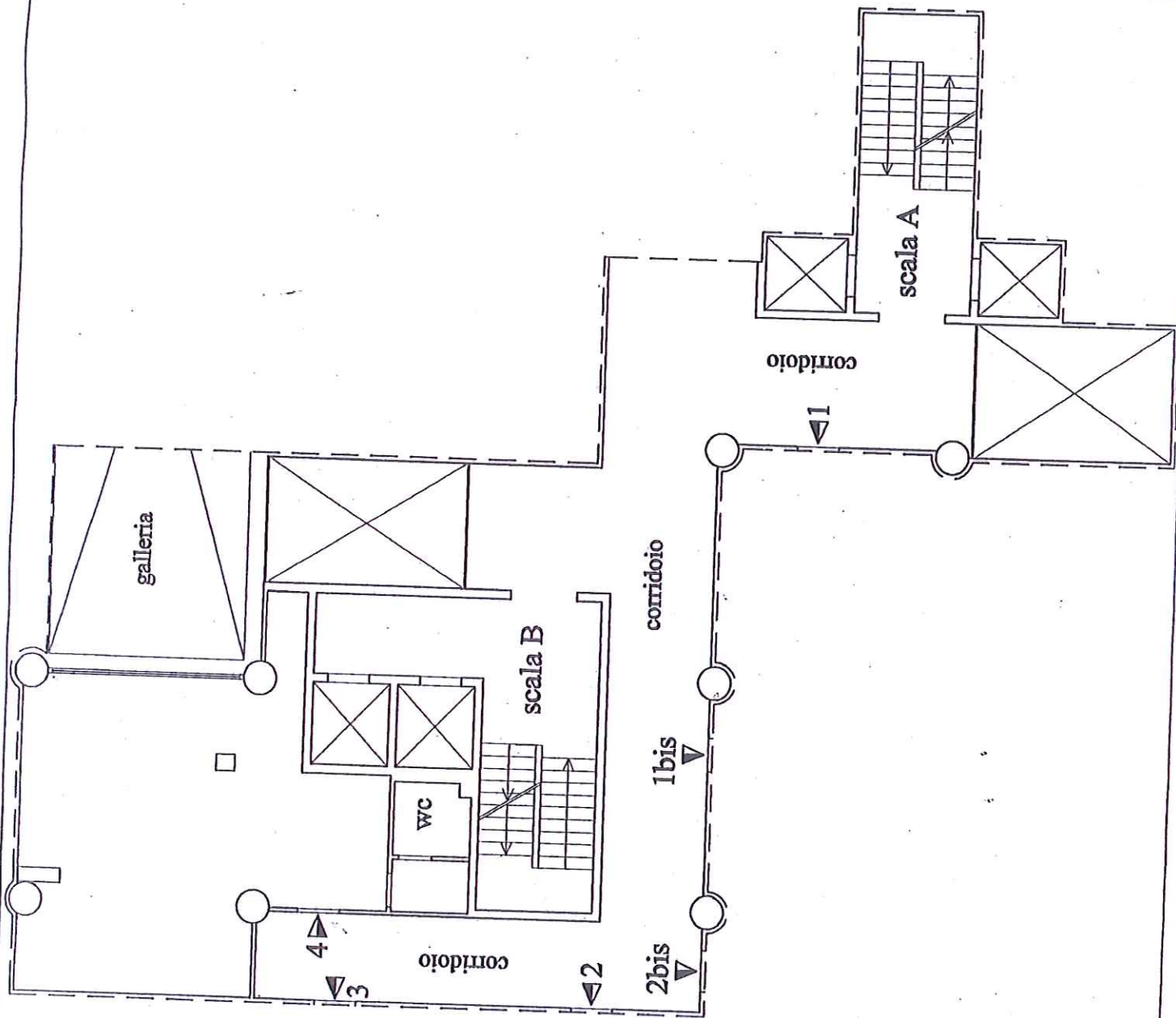
Situazione degli intestati dal 31/12/1991					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Indirizzo		
1	[REDACTED]				(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388 2/1991 in atti dal 30/06/1992				

Rilasciata da: Servizio Telematico

.....

.....

All. 10 / 4
(A17)



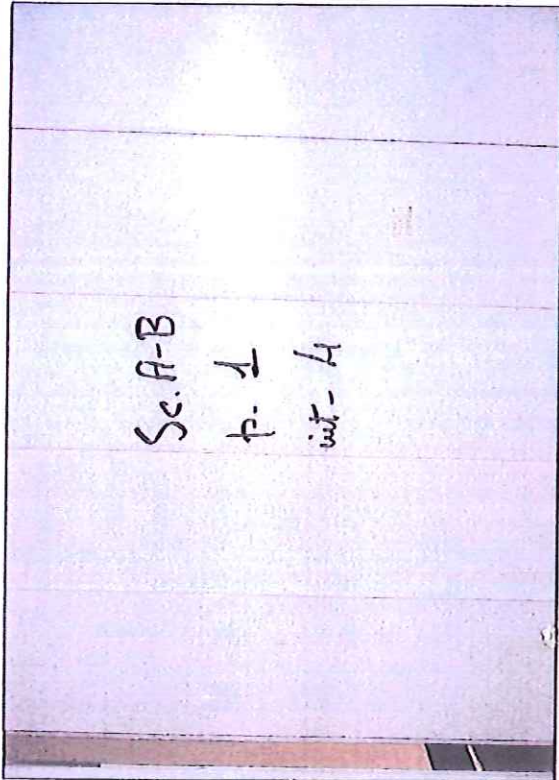
h (soffitt.) = m 2,56
sup. netta mq 63,40

scala A-B piano 1° int. 4
- pianta stato attuale -

All. 10 /5
(A17)

Rilievi fotografici

scala A-B
piano 1° - int. 4

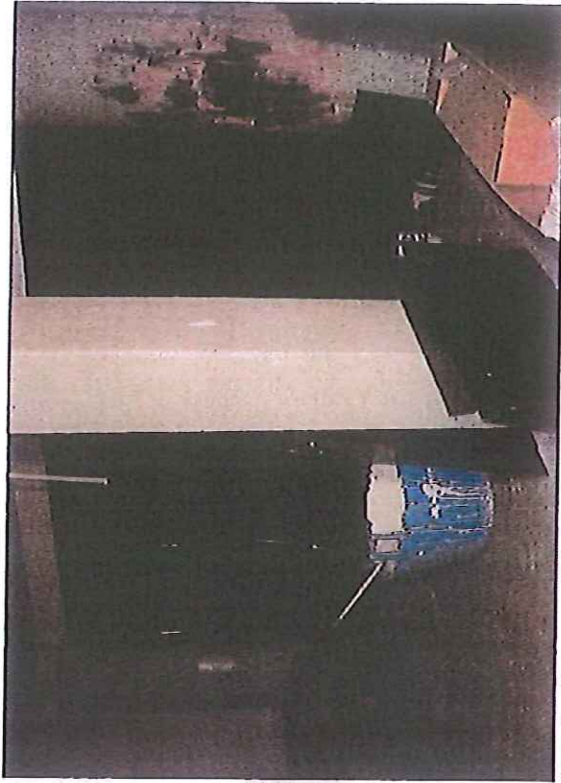


01010046

Sc. A-B
p. 1
int. 4

eopralluogo del 19/05/2004

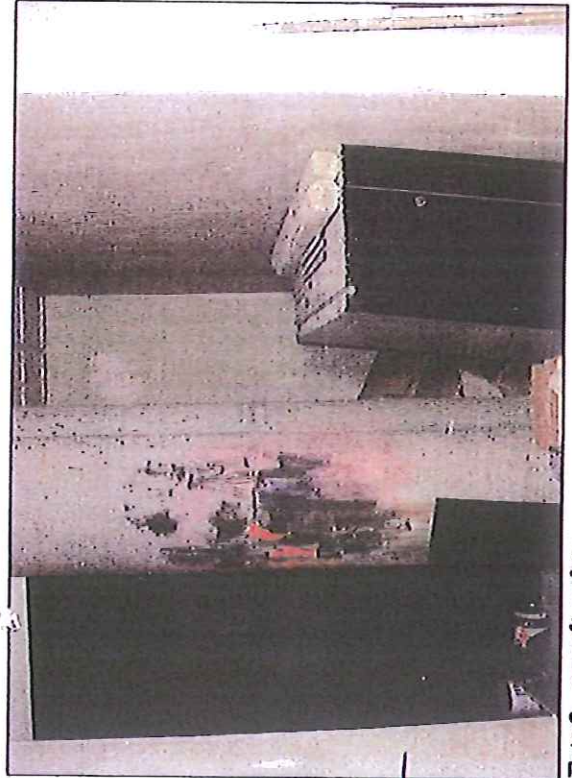
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



01010047

eopralluogo del 19/05/2004

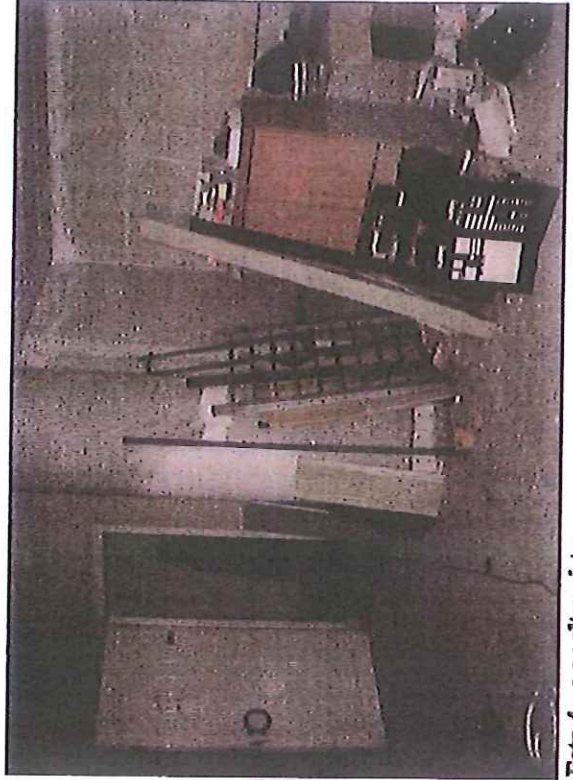
Foto 2 - l'interno del lotto



01010048

eopralluogo del 19/05/2004

Foto 3 - c.s.: altra vista

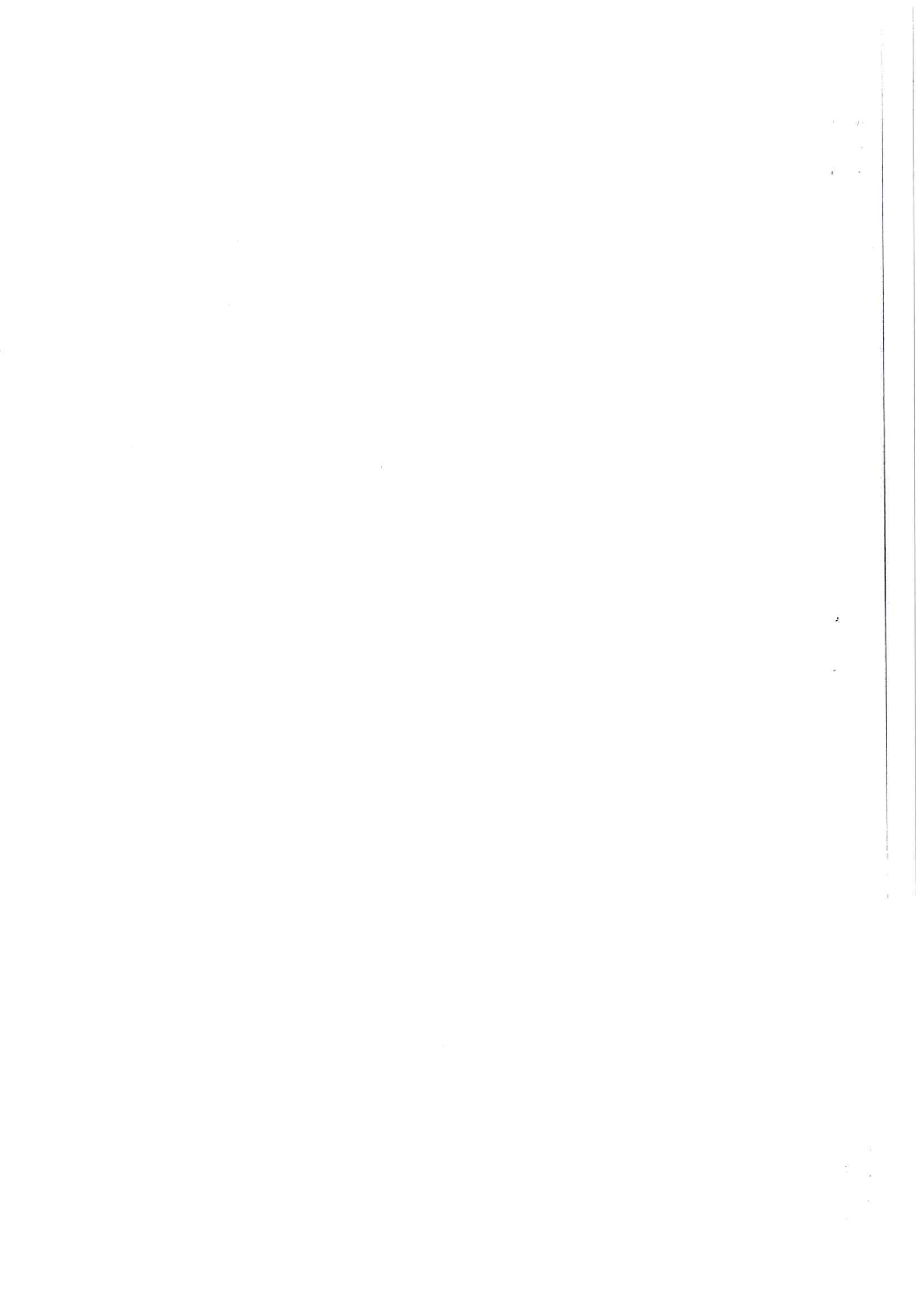


01010049

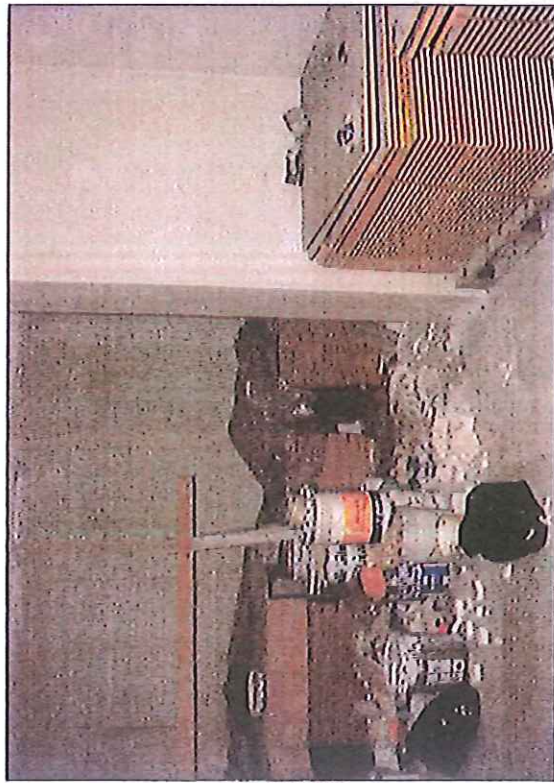
eopralluogo del 19/05/2004

Foto 4 - c.s.: altra vista

Inq. Pietro Gasile



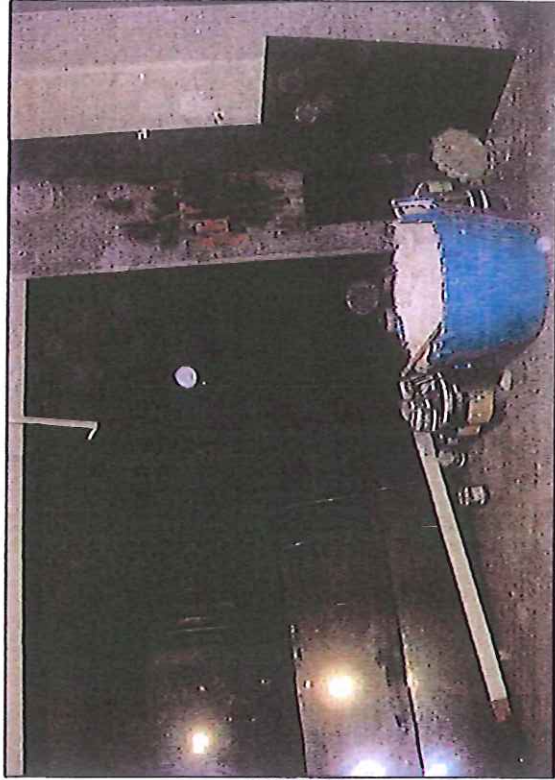
scala A-B
piano 1° - int. 4



01010050

Foto 5 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 19/05/2004



01010051

Foto 6 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 19/05/2004

Ing. Pietro Basile

