

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

**Fallimento** XXXXXXXXXX

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 16-17**

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4, costituenti i

**Lotti 16-17** (B10-A22)

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.

*(All. 16 (B10)/1, 17 (A22)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)*

\* Accesso e confini

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano.

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospettano sulla galleria al piano terra; sono a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

*(All. 16 (B10)/2, 17 (A22)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)*

\* Dati catastali

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.
- Scale C-D, piano 1, int. 4: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 1.471,90 Euro.

(All.: 16 (B10)/3, 17 (A22)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

## 2) Descrizione

Il lotto è formato dall'accorpamento di fatto di due unità immobiliari destinate ad uffici.

La zona dall'accesso all'int. 3 si compone di un disimpegno, 2 camere, di cui una molto ampia, ed un bagno; una finestratura prospetta sulla galleria al piano terra.

La zona dall'accesso all'int. 4 si compone di un disimpegno, due camere e doppi servizi; una finestratura a nastro, del tipo scorrevole, prospetta sulla galleria al piano terra.

Le porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno; i pavimenti sono in marmo con battiscopa in legno e marmo; il pavimento e parte delle pareti del bagno in piastrelle; le pareti divisorie interne sono parte intonacate e attintate, parte costituite da pannelli modulari in materiale plastico; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

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

### \* Consistenza

Il rilievo grafico dei cespiti non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che gli stessi sono accorpati nella più vasta area ad uffici con diversa distribuzione delle sue superfici interne.

Inoltre, nel corso della precedente CTU era stato accertato che:

- **in sinistra entrando dall'int. 3 manca una zona triangolare di 15,26 mq ed è quota parte del sub 109 (int. 3) non realizzata;**
- al cespite int. 3 era aggregata, sulla parete di fondo, una zona triangolare facente parte del cespite alla scala A-B, piano 1, int. 7, della superficie di 14,79 mq.

Ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela la porzione triangolare di 14,79 mq è stata riannessa alla originaria consistenza del sub 41 (int. 7 delle scale A-B al piano 1). **Resta non realizzata, invece, la zona triangolare di 15,26 mq del sub 109 (int. 3).**

Le superfici totali nette delle singole unità risultano pari a:

- Scale C-D, piano 1°, int. 3: 117,85 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 64,95 mq

per una superficie totale netta pari a mq  $(117,85 + 64,95) = 182,80$  mq; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,70 alla controsoffittatura.

(All.ti: 16-17 (B10-A22)/4 Rilievo planimetrico - 16 (B10)/5, 17 (A22)/5 Rilievo fotografico)

\*\*\*\*\*

## 3) Stato locativo

I cespiti sono oggi liberi.

All'epoca della precedente CTU erano locati dalla [REDACTED] alla [REDACTED]

\*\*\*\*\*

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

##### **\* Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), agli immobili costituenti il lotto sono attribuiti i seguenti millesimi:

- Scale C-D, piano 1°, int. 3: 6.43 millesimi
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 3.10 millesimi

##### **\* Oneri condominiali**

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, le quote trimestrali degli oneri condominiali risultano:

- Scale C-D, piano 1°, int. 3: 431,85 Euro
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 208,45 Euro

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

##### **\* Ripristini**

Occorre ripristinare l'autonomia dei cespiti accorpati di fatto.

##### **\* 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.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi conformemente e secondo le definizioni catastali originarie ed in considerazione delle consistenze realizzate; di tanto se ne tiene conto nella valutazione del prezzo a base d'asta del lotto.

\*\*\*\*\*

#### **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.

Si rappresenta che, secondo la articolazione dei Lotti proposta nella precedente CTU (e qui superata), il Lotto 16 era composto dagli uffici al primo piano delle scale CD, int.ni 3 e 2, distinti con i numeri 109 e 108 di subalterno rispettivamente:

##### ***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 accorpati 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:**

...

**Lotti 16 - 17**

Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano.

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata. Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale AB; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.

- Scale C-D, piano 1, int. 4: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 1.471,90 Euro.

\*\*\*\*\*

**6) Situazione urbanistica**

Il cespite è stato costruito dal [REDACTED] 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.

Inoltre, non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento di fatto dei due cespiti ad ufficio in un'unica unità immobiliare, quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

\*\*\*\*\*

**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. Bisogna prevedere il ripristino dell'unità immobiliare in due distinti cespiti, prima occupati ed ora liberi, che necessitano di revisione delle finiture e degli impianti. Il cespite int. 3 è realizzato solo in parte e va riaccatastato.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 52 % del valore del bene in libero mercato.

Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato degli uffici è stato stimato in 2.200,00 €/mq.; per questo cespite, con sole finestre sulla galleria al piano terra, si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 1.750,00 €/mq.

Con riferimento alle consistenze commerciali sopra riportate (arrotondate al metro quadro), si stima il prezzo a base d'asta:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: mq 118 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 99.120,00 €
  - Scale C-D, piano 1, int. 4: mq 65 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 54.600,00 €
- Totale **153.720,00 €**

(centocinquantatremilasettecentoventi//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

16 (B10)/1, 17 (A22)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

16 (B10)/2, 17 (A22)/2: Planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto.

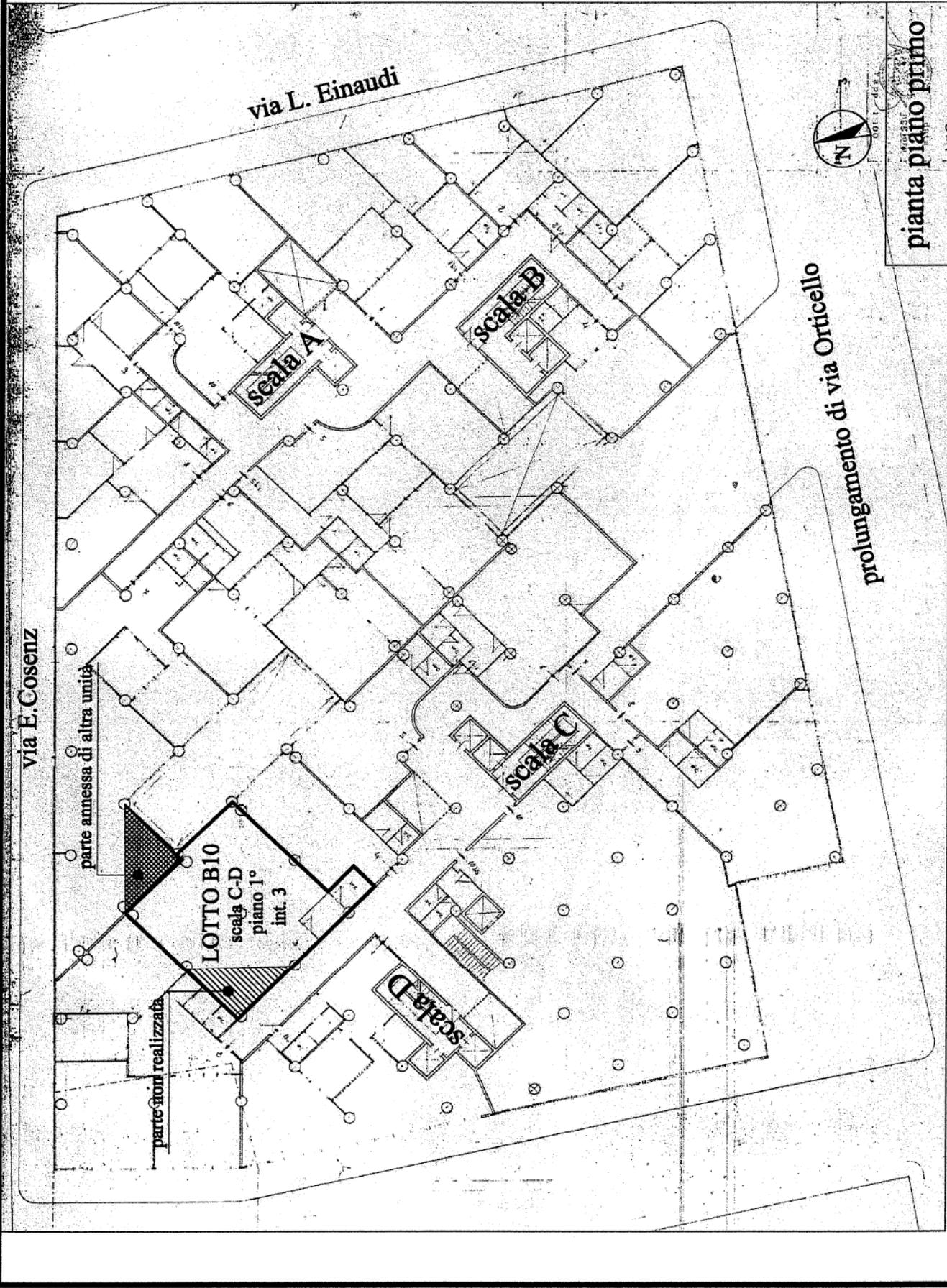
16 (B10)/3, 17 (A22)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

16-17 (B10-A22)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

16 (B10)/5, 17 (A22)/5: Rilievo fotografico.



**All. 16 /2**  
**(B10 )**



pianta piano primo



prolungamento di via Orticello

via E. Cosenz

via L. Einaudi

parte annessa di altra unità

parte non realizzata

**LOTTO B10**  
scala C-D  
piano 1°  
int. 3

scala A

scala B

scala C

scala D

MODULARIO  
F. reg. rand. 497



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

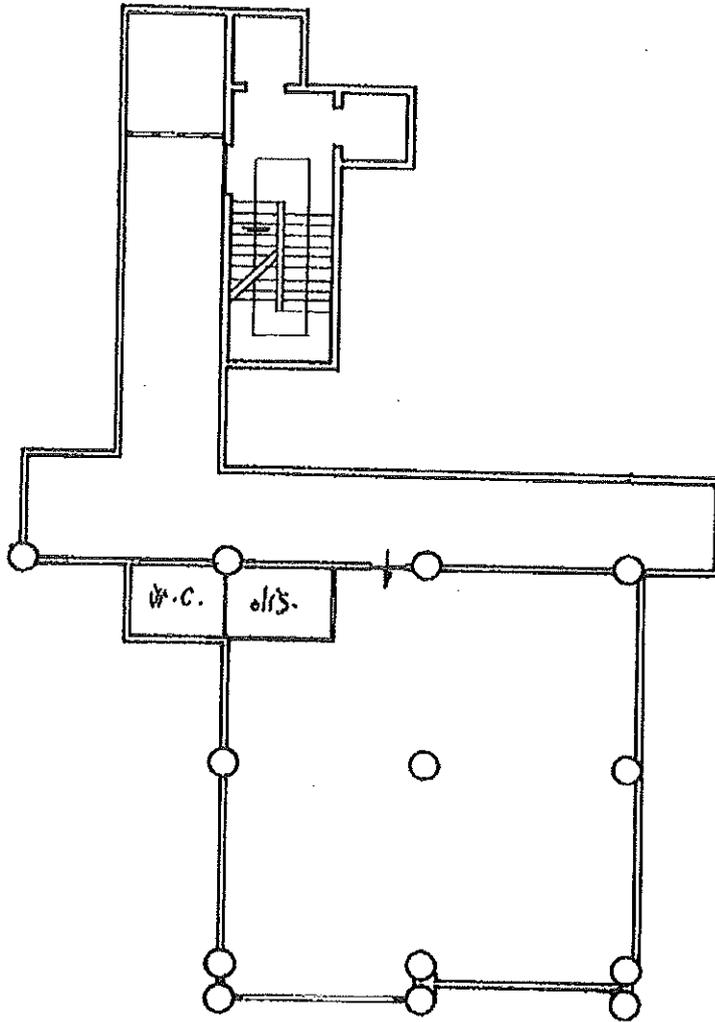
MOD. BN (C)

LIRE  
250

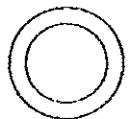
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via F. COSENZ civ. 13

**All. 16 / 3**  
(B10 )

H = e. 70



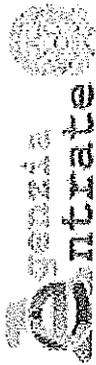
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (FR39) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subaltorno 109 >  
Via Generale E. ERICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 3 scala: CD

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in attuazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>[Redacted]</u> (Titolo, cognome e nome) <u>COSENZ</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 34
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040965 - Richiedente CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fall. di scala: 1:1 n. 103 sub. 109 data 12/02/2018 firma [Redacted]	data 12/02/2018 firma [Redacted]	CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO 1950



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.49.51 Fine  
Visura n.: NA0041047 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
	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 109

**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	109	13		A/10	5	6 vani	Totale: 144 m <sup>2</sup>	Euro 2.943,80 L. 5.700.000	Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 3 scala: CD:

**Notifica** - - - - - **Partita** 224596 **Mod.58** - - - - -

**Annotazioni** prot.not.p/1683/92

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta'
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
	COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 30/06/1992 Registrazione: (n. R/3388.5/1991)		

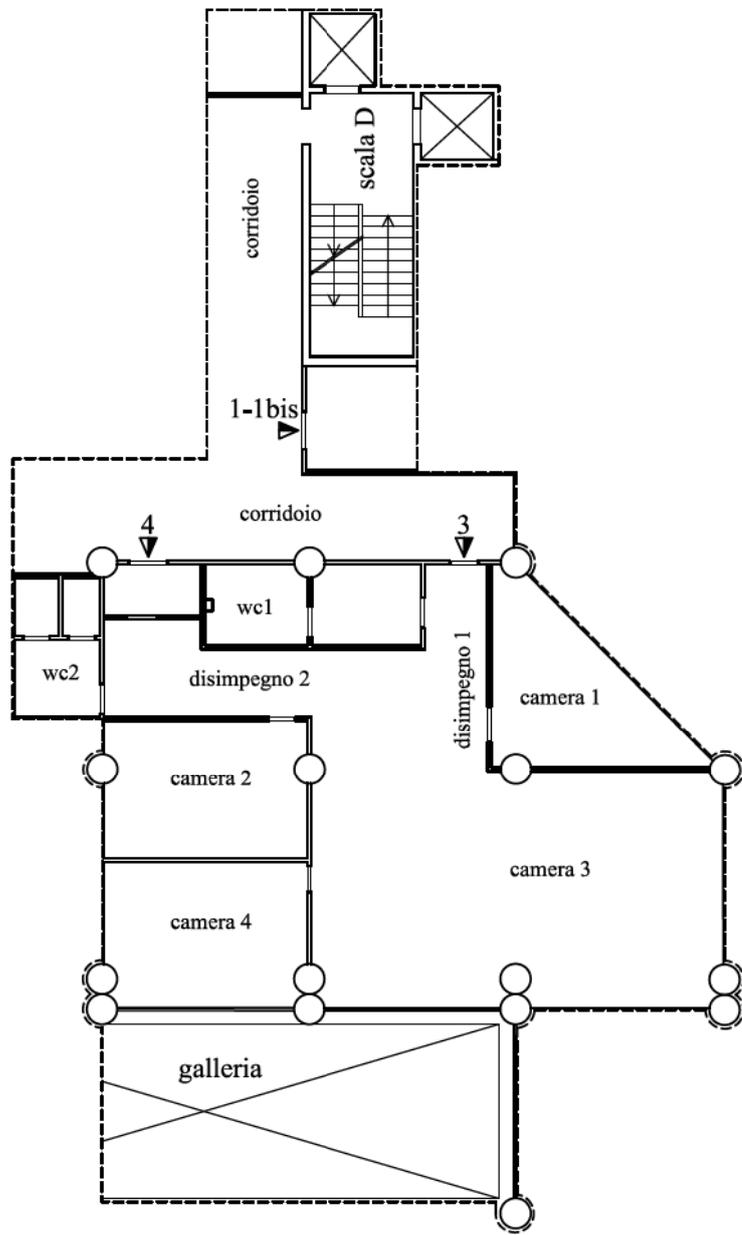
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13940 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

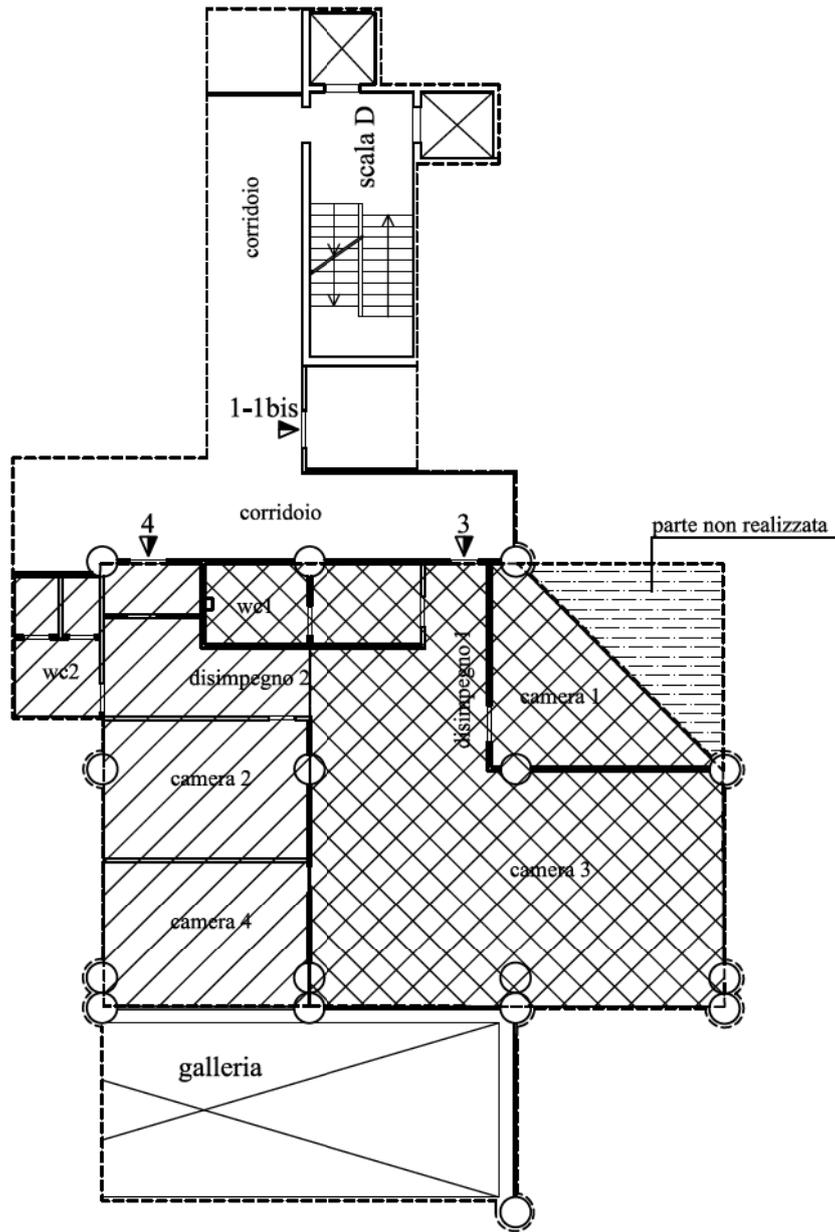


0 1 2 3 4 5m

h (soffitt.) = m 2,70

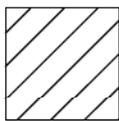
i lotti 16 (int. 3) e 17 (int. 4) risultano accorpati

scala C-D piano 1° int. 3-4  
- pianta stato attuale -

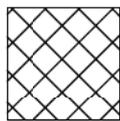


Lotto 17 (int. 4)

Lotto 16 (int. 3)



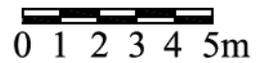
sup. netta mq 64,95



sup. netta mq 117,85



sup. netta non realizzata mq 15,26



h (soffitt.) = m 2,70

scala C-D piano 1° int. 3-4  
- pianta stato attuale -

**All. 16 /5**  
**(B10 )**

# Rilievi fotografici

---

scala C-D  
piano 1° - int. 3-4



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - gli ambienti dei Lotti ripresi dall'interno



sopralluogo del 06/02/2017

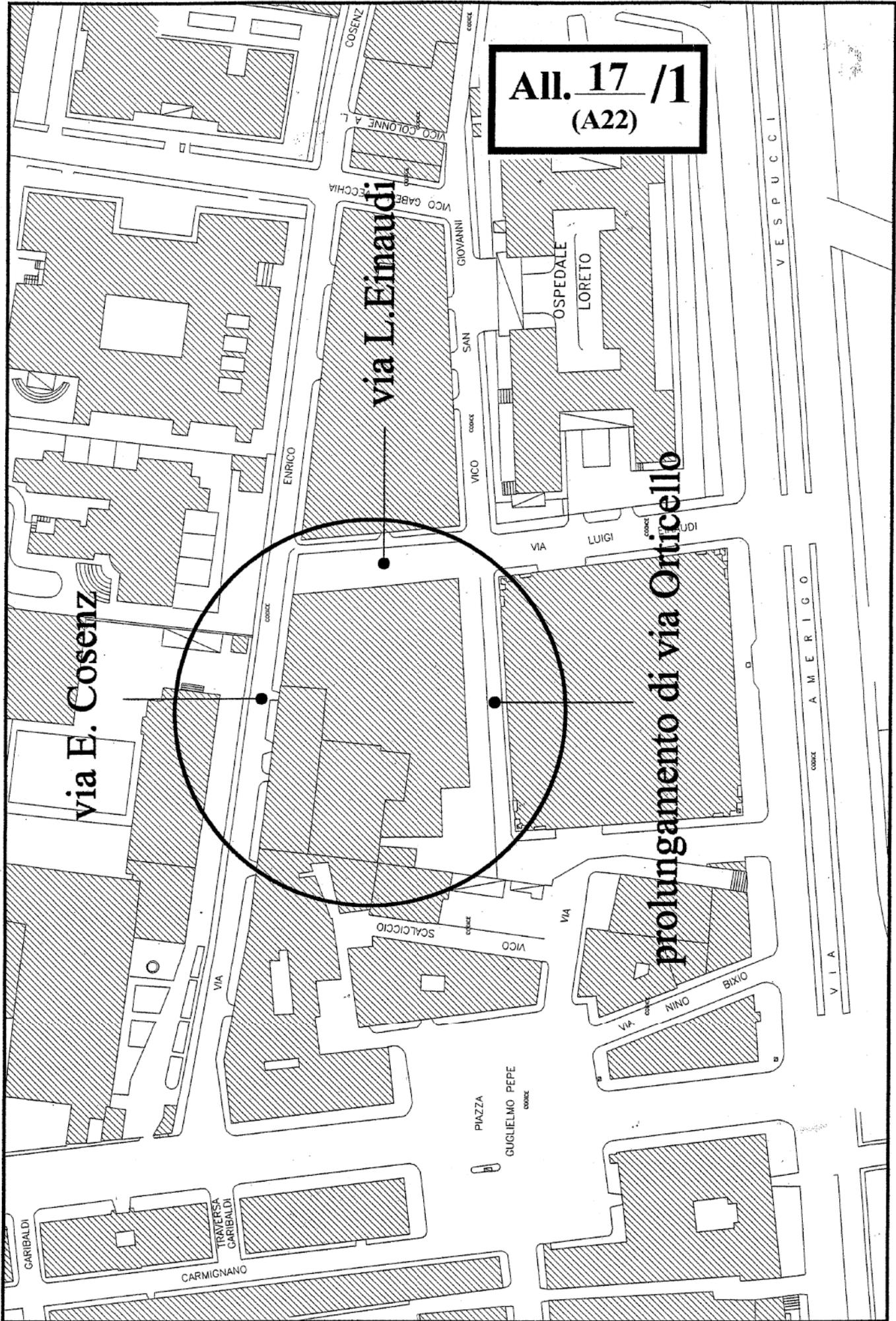
Foto 2 - c.s.: altra vista



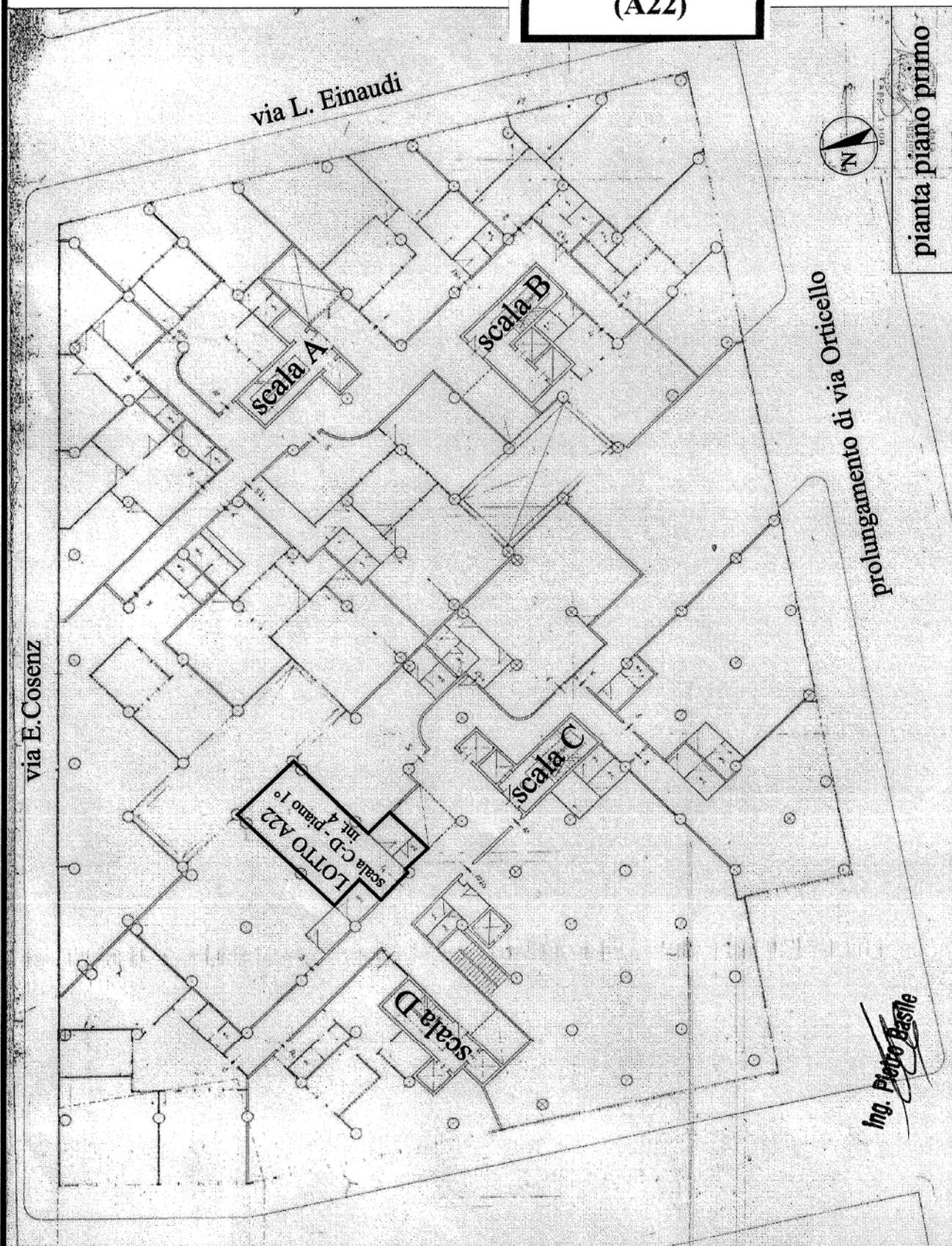
sopralluogo del 06/02/2017

Foto 3 - c.s.: altra vista

**All. 17 /1**  
**(A22)**



**All. 17 / 2**  
**(A22)**



pianta piano primo

Ing. Pietro Bastie

MODULARIO  
F. rig. rand. 497



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

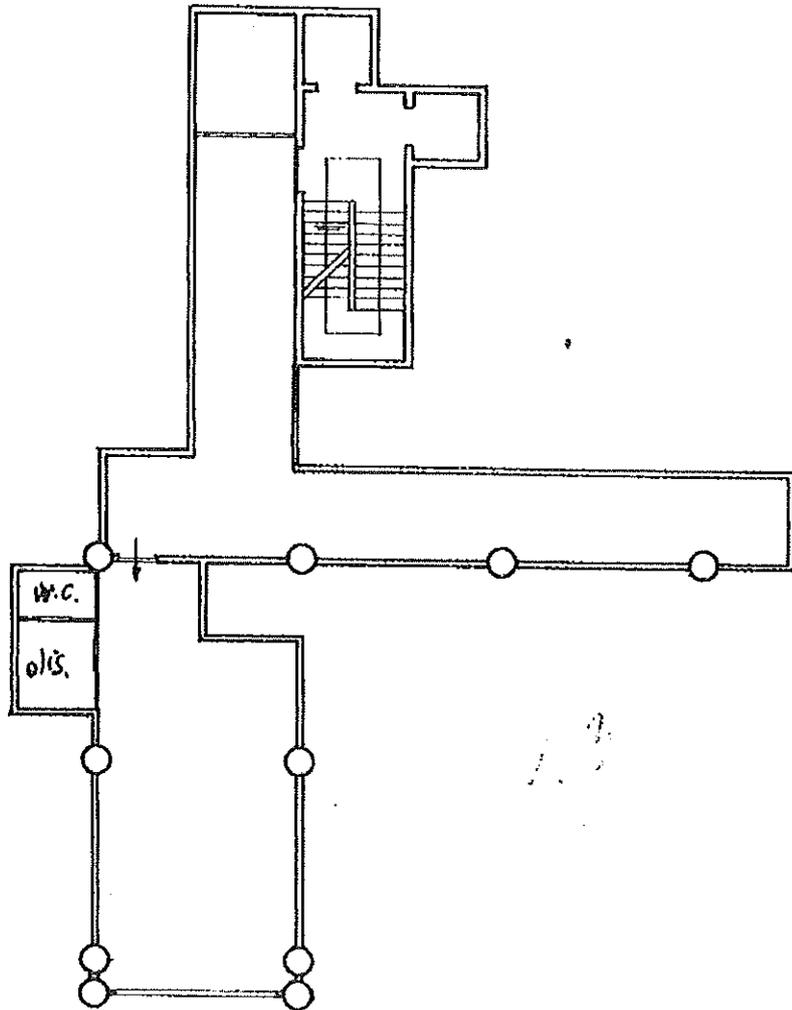
MOD. BN (CE)

LIRE  
250

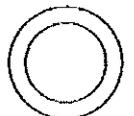
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ civ. 13

**Al. 17 / 3**  
**(A22)**

H = 2.90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:201

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 110 >  
Via GENOVESE E ENRICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 4 scala: CD

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dall' <u>[redacted]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in variazione <input type="checkbox"/>	<u>DOREHICO</u>	
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040972 - Richiedente CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO		
Tot. sc. fed. n. <u>103</u> sub. <u>110</u>	data provincia di sc. fed. n. <u>1950</u>	



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.50.14 Fine  
Visura n.: NA0041049 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
Unità immobiliare	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 110

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	MER	8	103	110	13		A/10	5	3 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup>	Euro 1.471,90 L. 2.850.000		Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo													
VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 4 scala: CD;													
Notifica													
- prot.not.p.1683/92													
Annotazioni													
- Partita 224596 Mod.58 -													

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSENZ ENRICO VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 1 interno: 4 scala: CD;		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 30/06/1992 Registrazione: (n. R/8388.5/1991)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13940

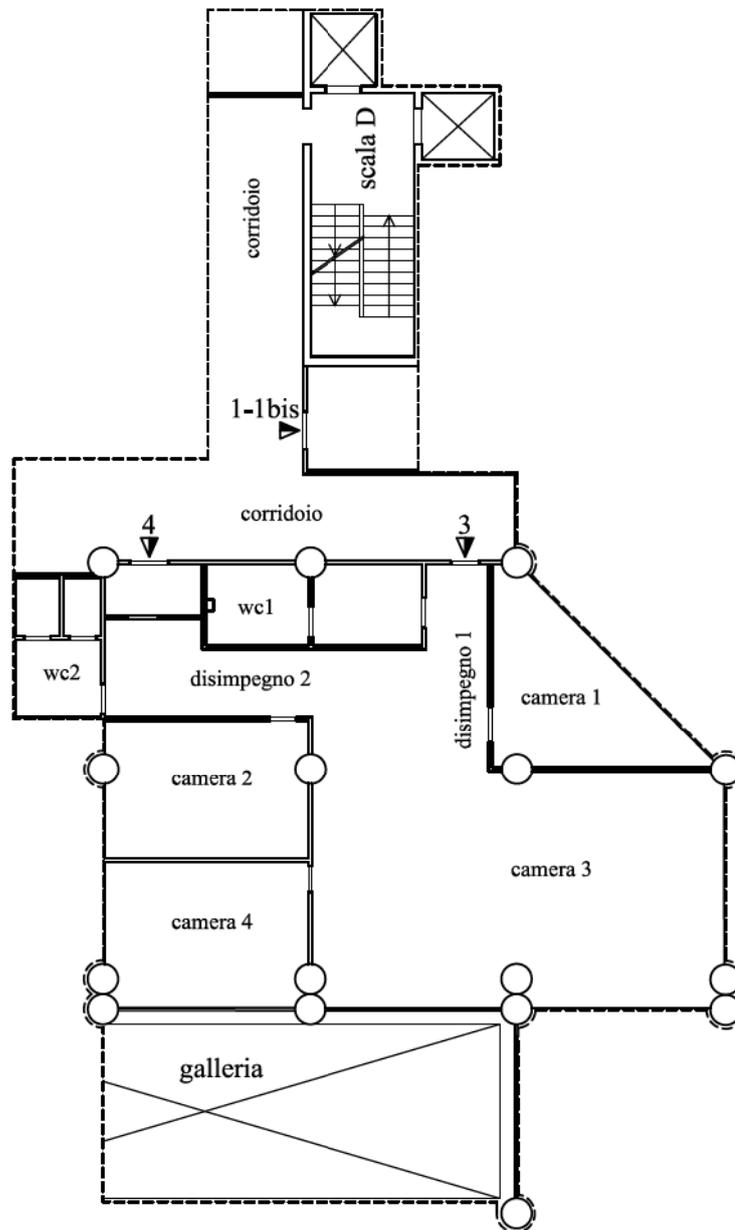
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**All. 16-17 /4**  
**(B10-A22)**

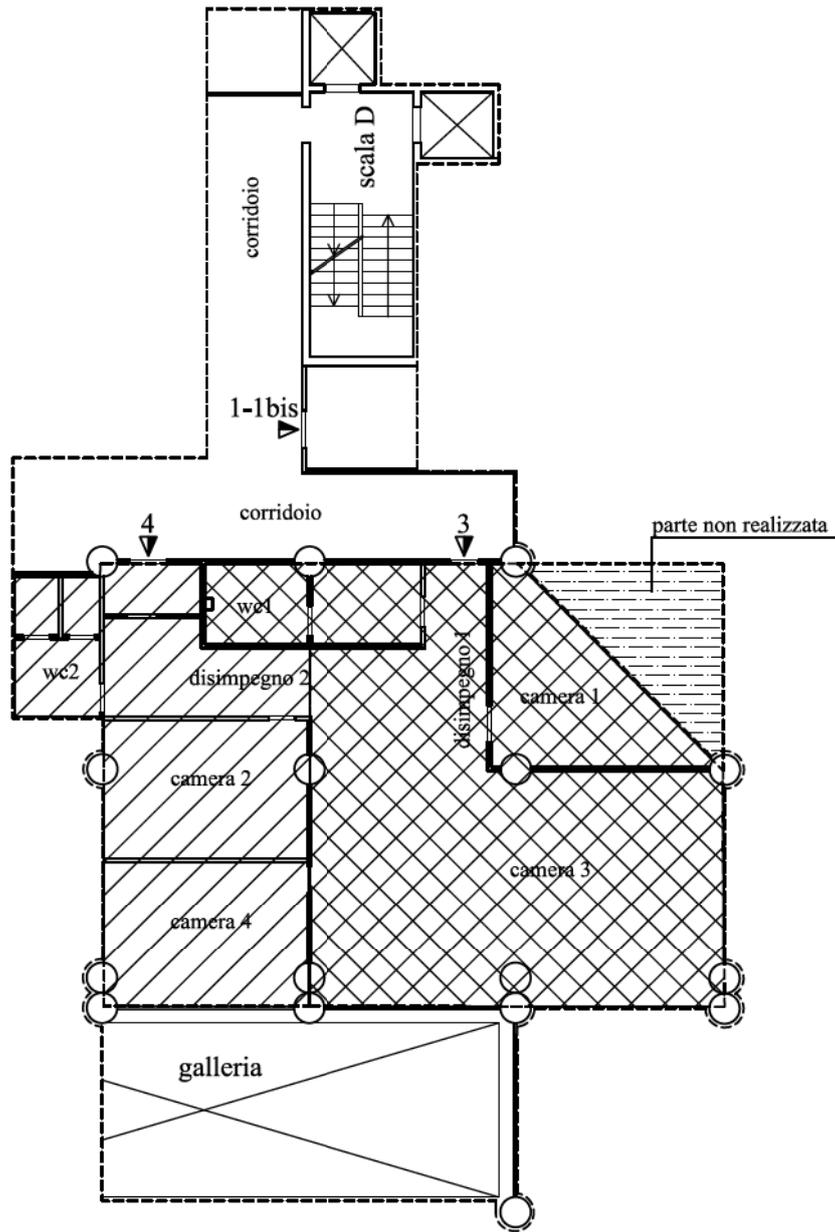


0 1 2 3 4 5m

h (soffitt.) = m 2,70

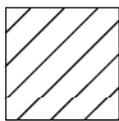
i lotti 16 (int. 3) e 17 (int. 4) risultano accorpati

scala C-D piano 1° int. 3-4  
- pianta stato attuale -

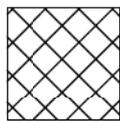


Lotto 17 (int. 4)

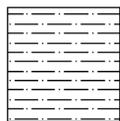
Lotto 16 (int. 3)



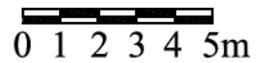
sup. netta mq 64,95



sup. netta mq 117,85



sup. netta non realizzata mq 15,26



h (soffitt.) = m 2,70

scala C-D piano 1° int. 3-4  
- pianta stato attuale -

All. 17 /5  
(A22)

## Rilievi fotografici

---

scala C/D  
piano 1° - int. 4

001



foto n. 1 - disimpegno 1

sopralluogo del 30.04.2004

005

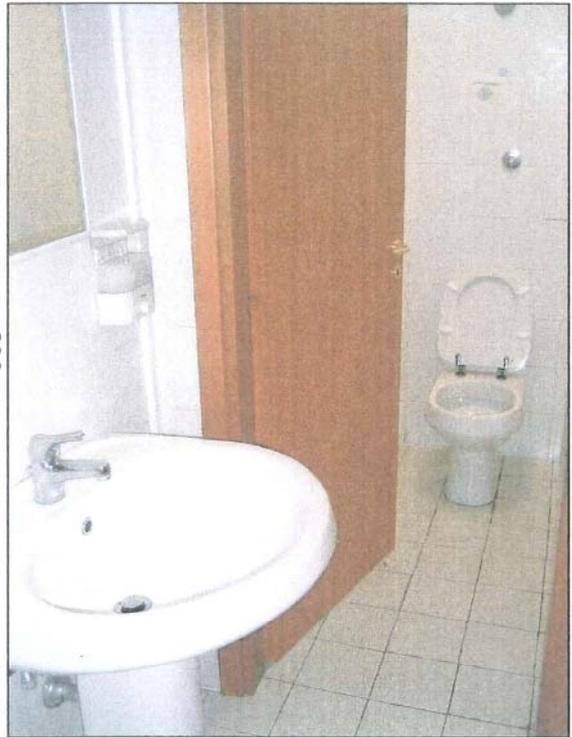


foto n. 2 - wc 2

sopralluogo del 30.04.2004

004



foto n. 3 - camera 4

sopralluogo del 30.04.2004

ing. Pietro Basile

scala C-D  
piano 1° - int. 3-4



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - gli ambienti dei Lotti ripresi dall'interno



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 2 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 3 - c.s.: altra vista