

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 25

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis, costituente il

Lotto 25 (A30)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis.

(All. 25 (A30)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

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

Il cespite confina con gli uffici int.ni 14 e 16 delle scale A-B e l'ufficio int. 18 delle scale C-D; prospetta su chiostrina interna; la copertura è in parte con lucernaio.

(All. 25 (A30)/2: planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto)

*** Dati catastali**

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

[REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 4.906,34 Euro.

(All. 25 (A30)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un lucernario in alluminio e vetro, unica fonte di luce naturale, e da un bagno.

Le porte di ingresso sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; le pareti sono intonacate; il pavimento e parte delle parti del bagno sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

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

* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento.

Va rilevato che, nel corso della precedente CTU era stato accertato che sulla parete di fronte entrando risultava aperto un varco di collegamento con l'unità a confine sita alle Scale C-D, piano 2, int. 18; ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela il suddetto varco di collegamento era stato chiuso.

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 227,02; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,55 alla controsoffittatura.

(All.ti: 25 (A30)/4 Rilievo planimetrico - 25 (A30)/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 10.81 millesimi.

* Oneri condominiali

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 756,61 €

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

* 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 25

Unità immobiliare di 10 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 15-15bis.

Il cespite confina con gli uffici intt. 14 e 16, ufficio int. 18 scala C/D, chiostrina interna. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale 4.906,34 Euro.

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.

Il cespite non è stato mai occupato e necessita di divisioni interne, 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 2.200,00 €/mq; per questo cespite, con luce, peraltro ridotta, dall'alto, si stima il deprezzamento del 30 % circa e il valore unitario di 1.550,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 227 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 227 x [1.550,00 x (1 - 0,55)] €/mq = **158.333,00 €** in c.t..

(centocinquantottomilatrecentotrentatre//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

25 (A30)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

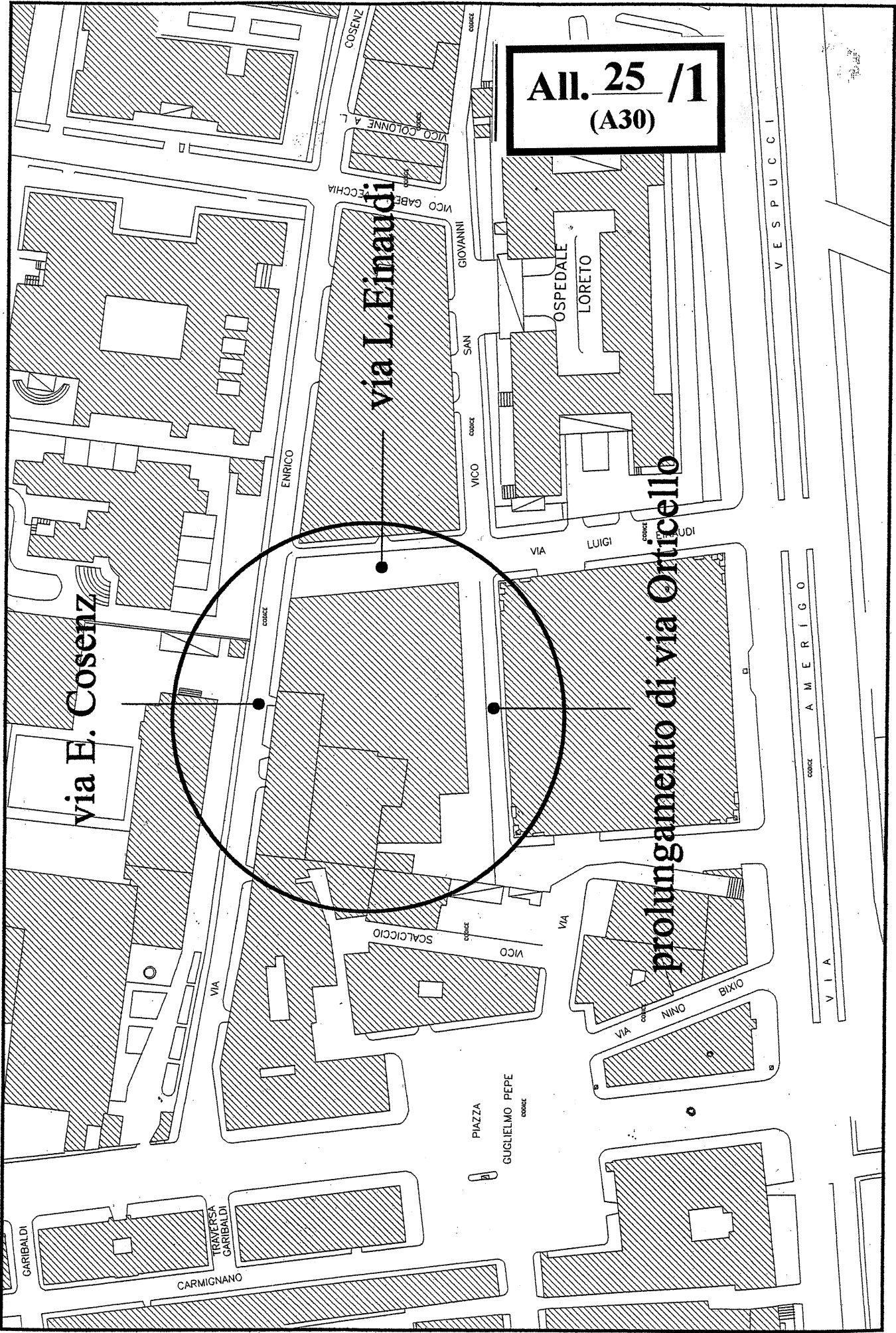
25 (A30)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

25 (A30)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

25 (A30)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

25 (A30)/5: Rilievo fotografico.

All. 25 / 1
(A30)



via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

CARBALDI

CARMIGNANO

TRAVESSA
GARIBALDI

COSENZ

VICO GABRIEL
SCECCHIA

ENRICO

ENRICO

SCALCICCHIO

PIAZZA
GUGLIELMO PEPE

GUGLIELMO PEPE

GIOVANNI

SAN

VICO

VIA

LUIGI

VIA

VIA

NINO

BIXIO

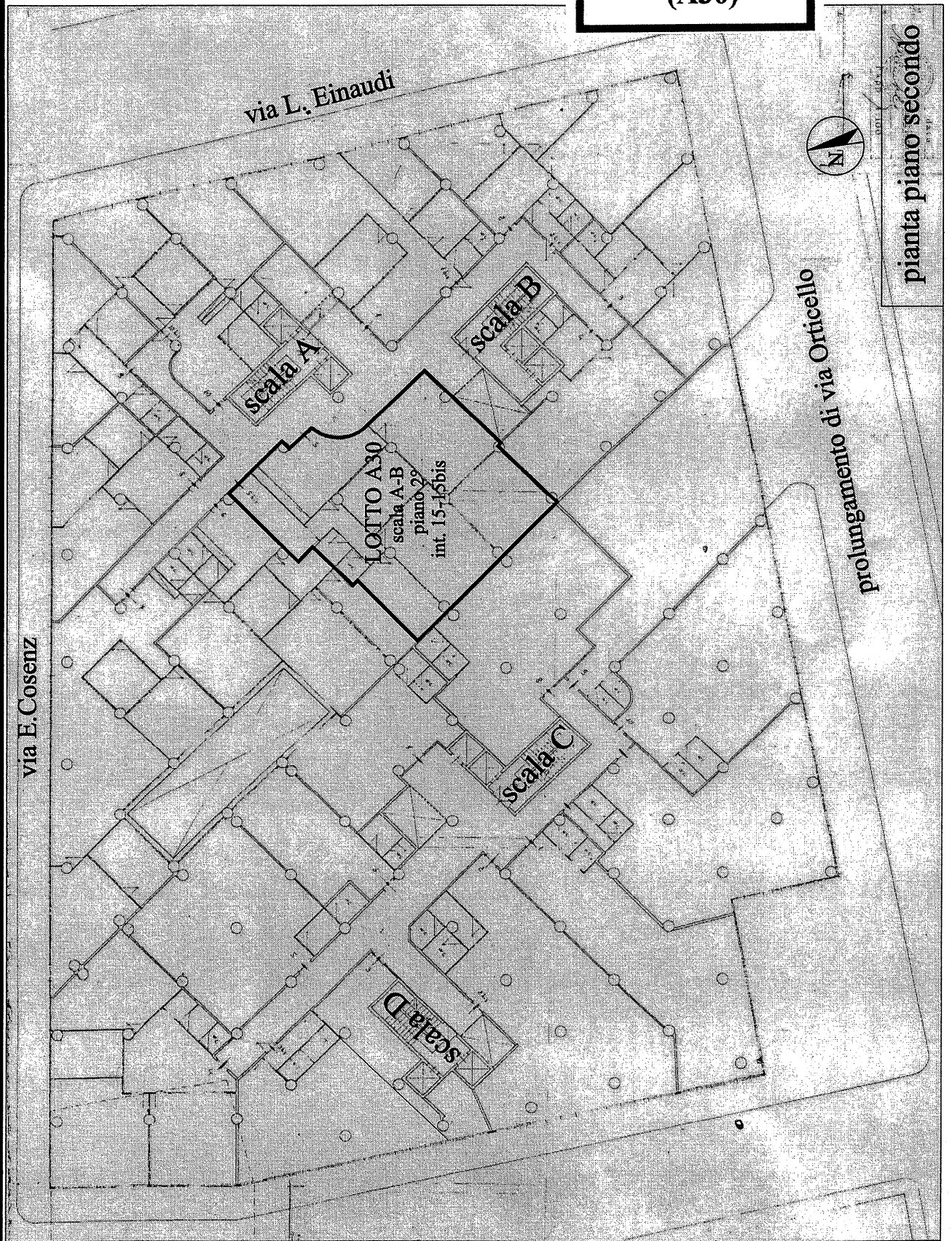
AMERIGO

VIA

VESPUCCI

OSPEDALE
LORETO

All. 25 /2
(A30)



pianta piano secondo

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)

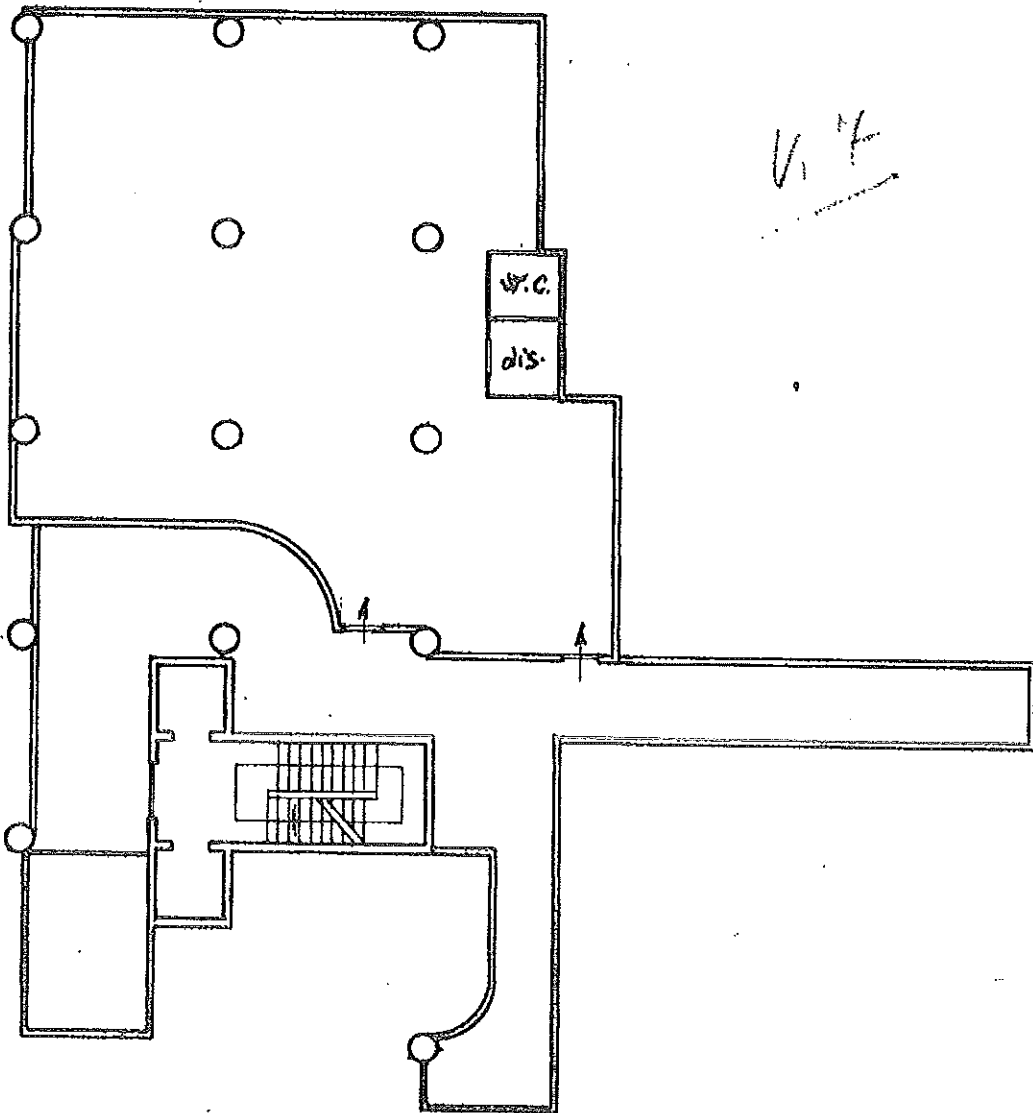
MOD. BN (CE)

LIRE
250

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

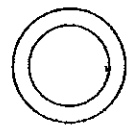
All. 25 / 3
(A30)

H = 2.63



V. 4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

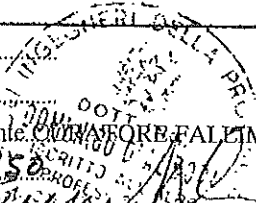
Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (n. 839) - < Sezione Urbana: MEK Foglio: 8 Particella: 105 - Subalterno 50 -
Viale Garibaldi, 13 n. 15B piano: 2 scala: AB

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria

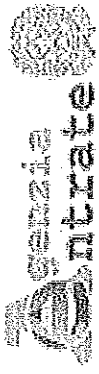
Compilata dall'.....
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO
11/12/1991

Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NAO040959 - Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO
Fot. scheda: Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1
n. 103 sub. 50
della provincia di NA



8/3308



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.48.42 Fine
Visura n.: NA0041041 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.: 50

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	50	13		A/10	5	10 vani	Totale: 245 m ²	Euro 4.906,34 L. 9.500.000	Variazione del 09/11/2015 - Inscritto in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 15B piano: 2 scalar: AB;													
Notifica: -													
Annotazioni: prot.not/p/1683/92													
INTESIATO													
N. [redacted] Partita: 224596 Mod.58 -													

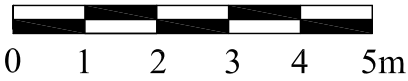
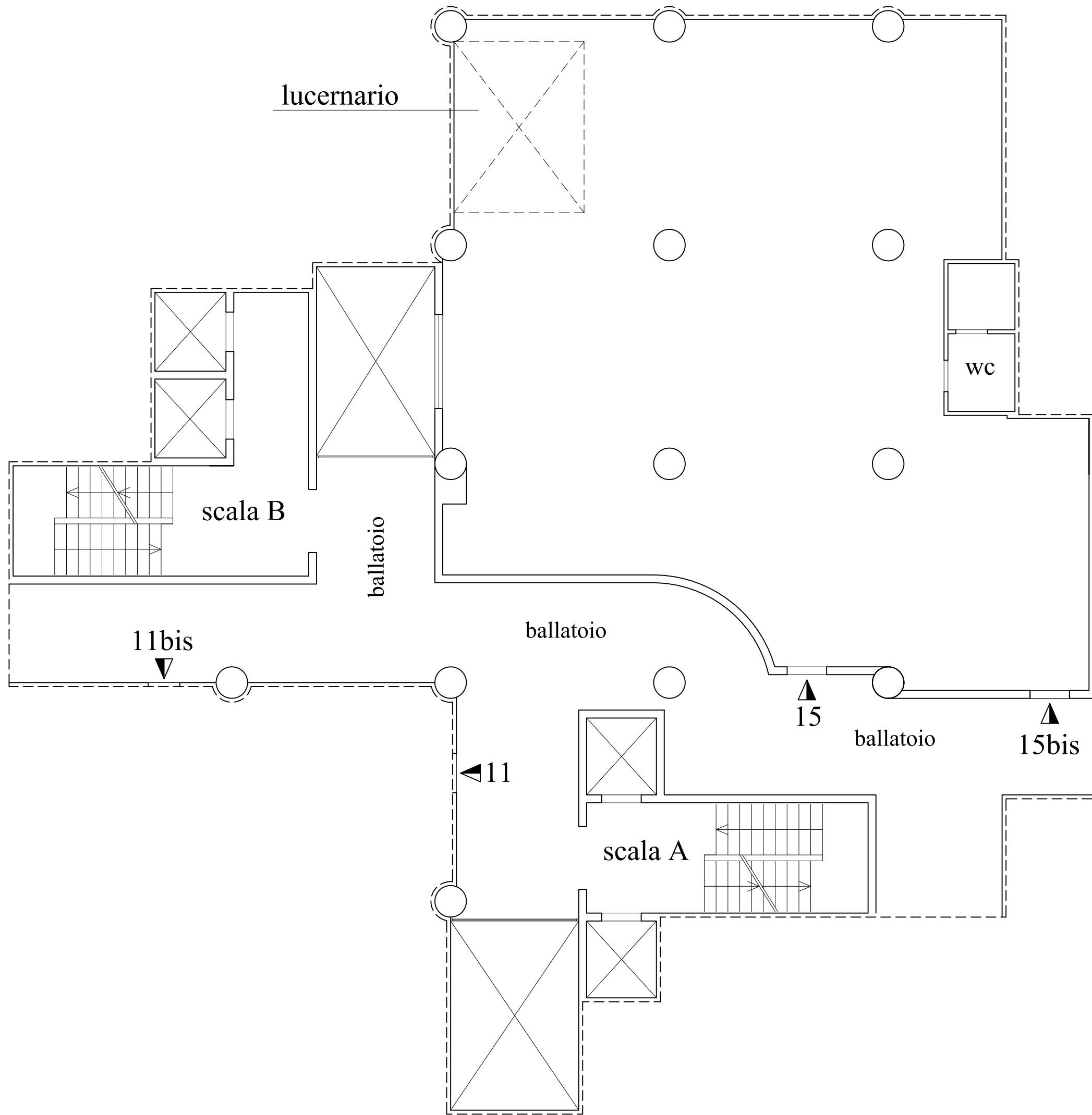
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del [redacted] in atti da [redacted] Registrazione: (n. R. [redacted])			
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 13940	Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

All. 25 /4
(A30)



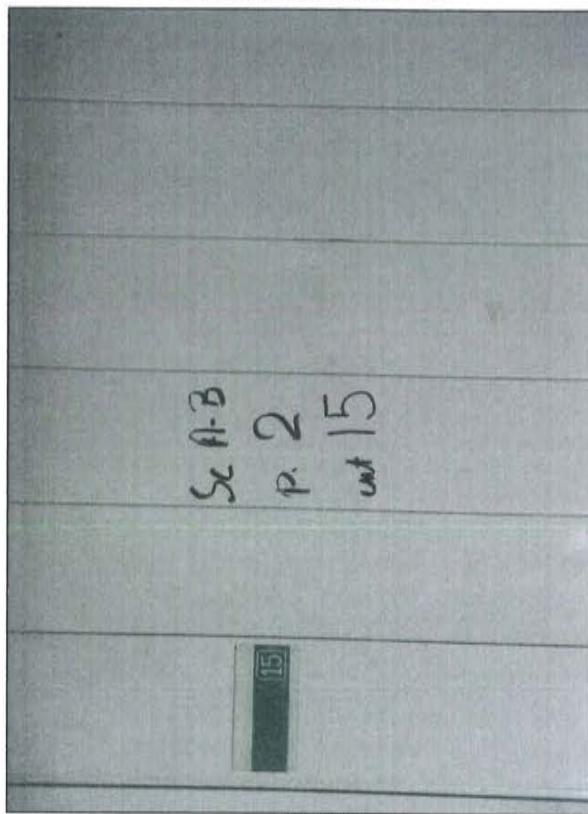
h (controsoff.) = m 2,55
h (solaio) = m 2,93
sup. netta mq 227,02

scala A-B piano 2° int. 15-15bis
- pianta stato attuale -

All. 25 /5
(A30)

Rilievi fotografici

scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis

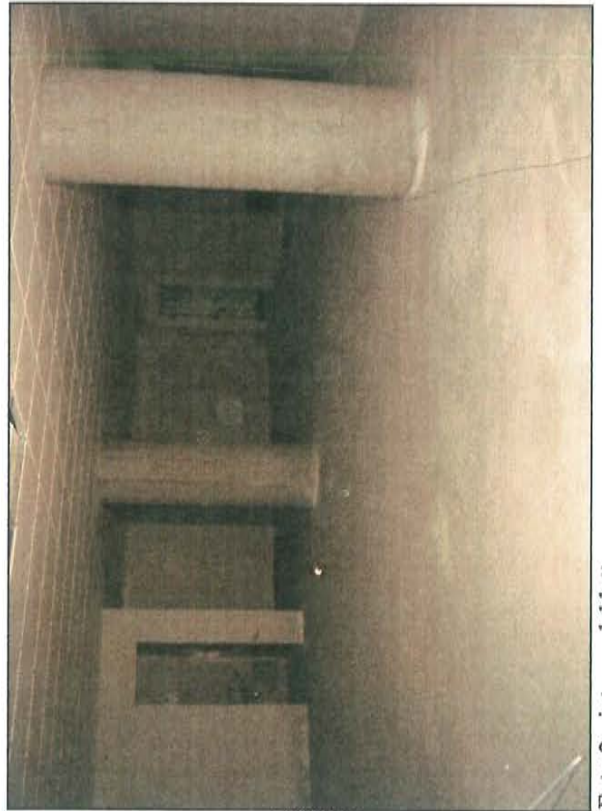


sopralluogo del 02/03/2004

0101027

Foto 1 - particolare della porta di ingresso int. 15

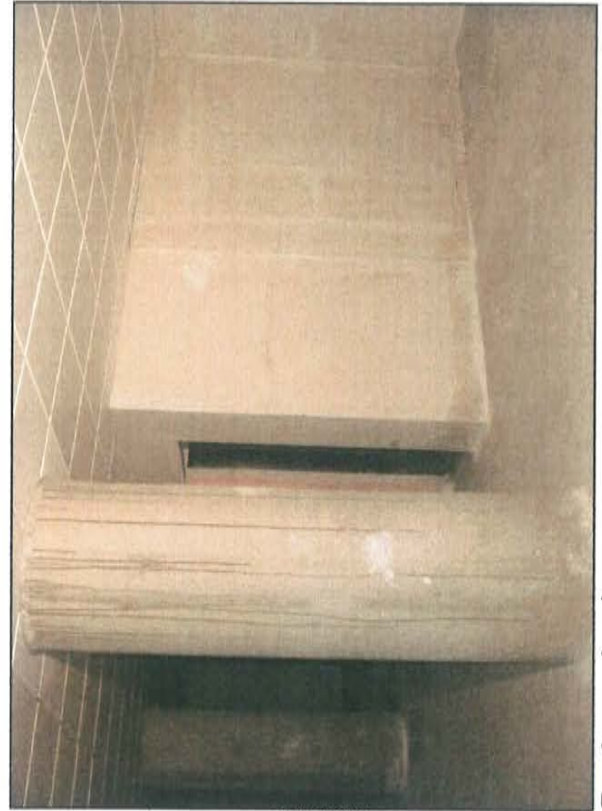
Ing. Pietro Basile



sopralluogo del 02/03/2004

0101033

Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 02/03/2004

Foto 3 - c.s.: altra vista

scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis



0101028

sopralluogo del 02/03/2004

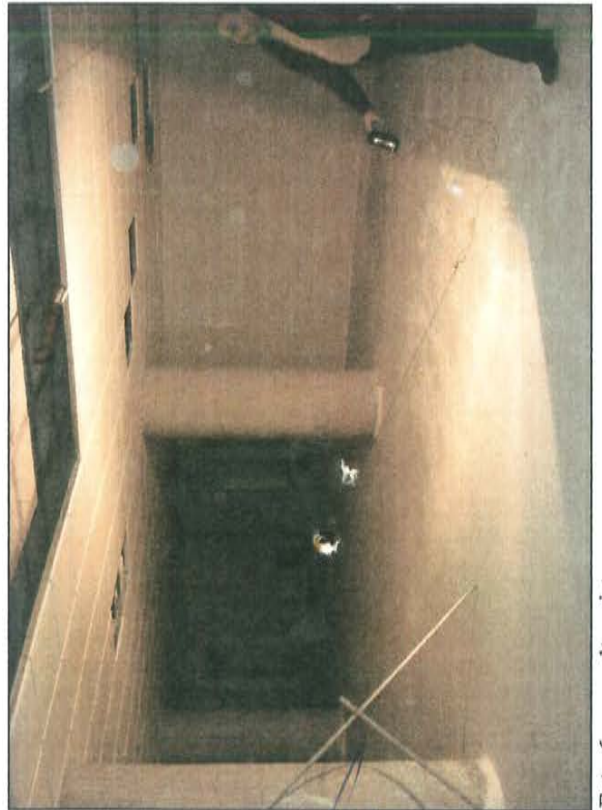
Foto 4 - c.s.: altra vista



0101029

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 5 - c.s.: altra vista



0101032

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 6 - c.s.: altra vista



0101035

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 7 - c.s.: altra vista

ing. Pietro Basile

**scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis**



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - il lotto visto all'interno



Foto 2 - c.s.: altra vista



Foto 3 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 06/02/2017