

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento **ICAR s.r.l.**

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 26

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,
Scale A-B, piano 2°, int. 16, costituente il

Lotto 26 (A31)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz
13, Scale A-B, piano 2°, int. 16.

(All. 26 (A31)/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 15-15bis e 17 delle scale A-B e l'ufficio int. 17 delle
scale C-D; prospetta sulla galleria al piano terra.

(All. 26 (A31)/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: **ICAR s.r.l.**
ICAR s.r.l., F. 8 sez. Mercato, part. 103, sub. 51, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani,
rendita 3.679,76 Euro.

(All. 26 (A31)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

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

ing. Luca 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 nn. 16851/11720;

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

...

Lotto 26

Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 16.

Il cespite confina con gli uffici int. 15-15bis e 17, ufficio int. 17 scala C/D, galleria piano terra.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **Ditta Cosenz E. Cosenz** F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 51, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 3.679,76 Euro.

a) Quota n. 31 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 16 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/5 1): quota mutuo £ 377.732.661, quota ipoteca £ 846.000.000, valore cauzionale £ 660.000.000, rata ammortamento iniziale £ 26.370.983.

b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720 a favore dell'Ing. Domenico D'ALBORA.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal **C. Cosenz E. Cosenz** II 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 infissi interni, 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 finestrate 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 154 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$mq\ 154 \times [2.700,00 \times (1 - 0,55)]\ L./mq = 187.110,00\ €.$

(centottantasettemilacentodieci//) Euro.

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

26 (A31)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

26 (A31)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

26 (A31)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

26 (A31)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

26 (A31)/5: Rilievo fotografico.

ing. Lucio Basso

All. 26 / 1
(A31)

via E. Cosenza

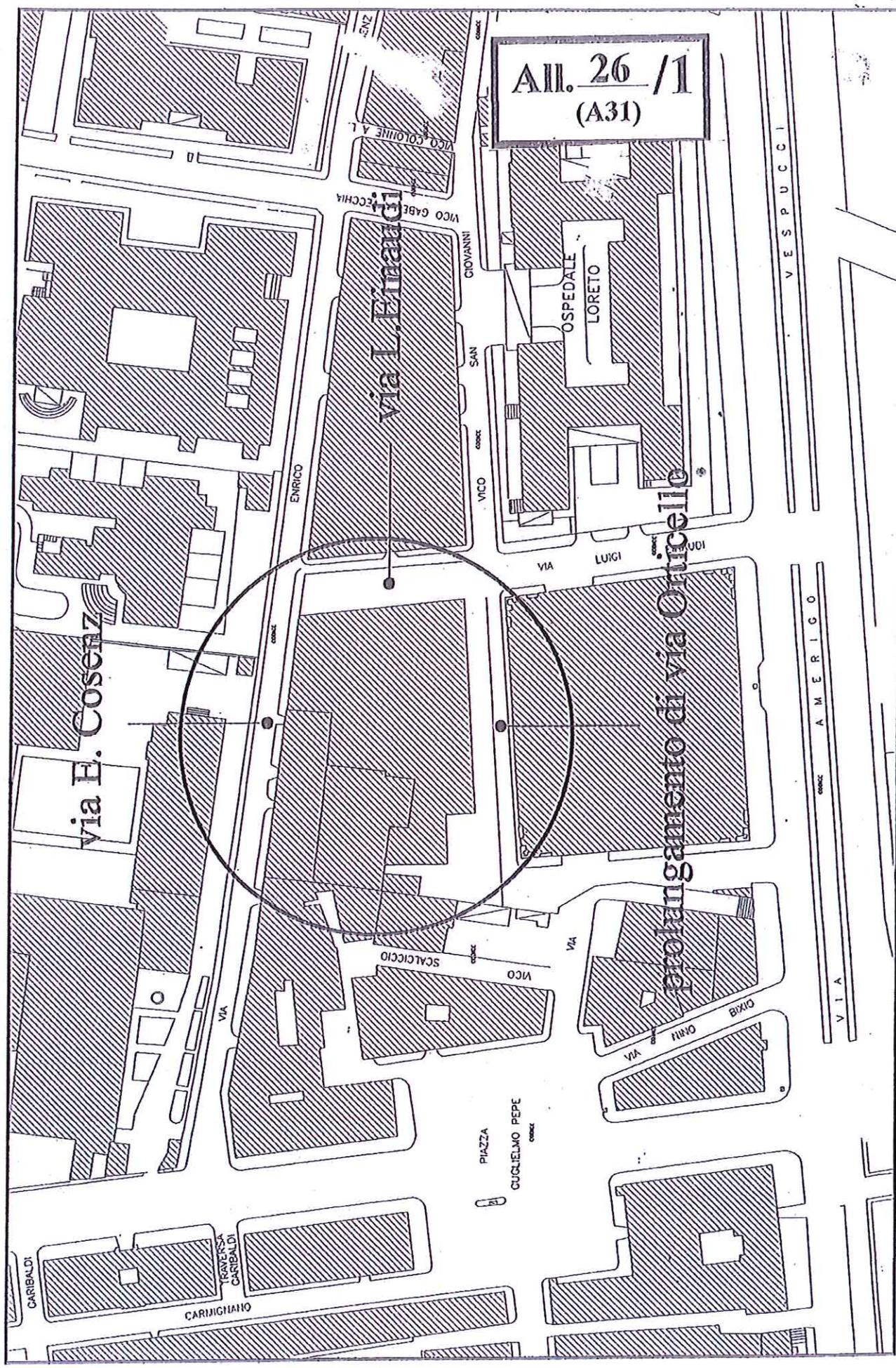
via L. Einaudi

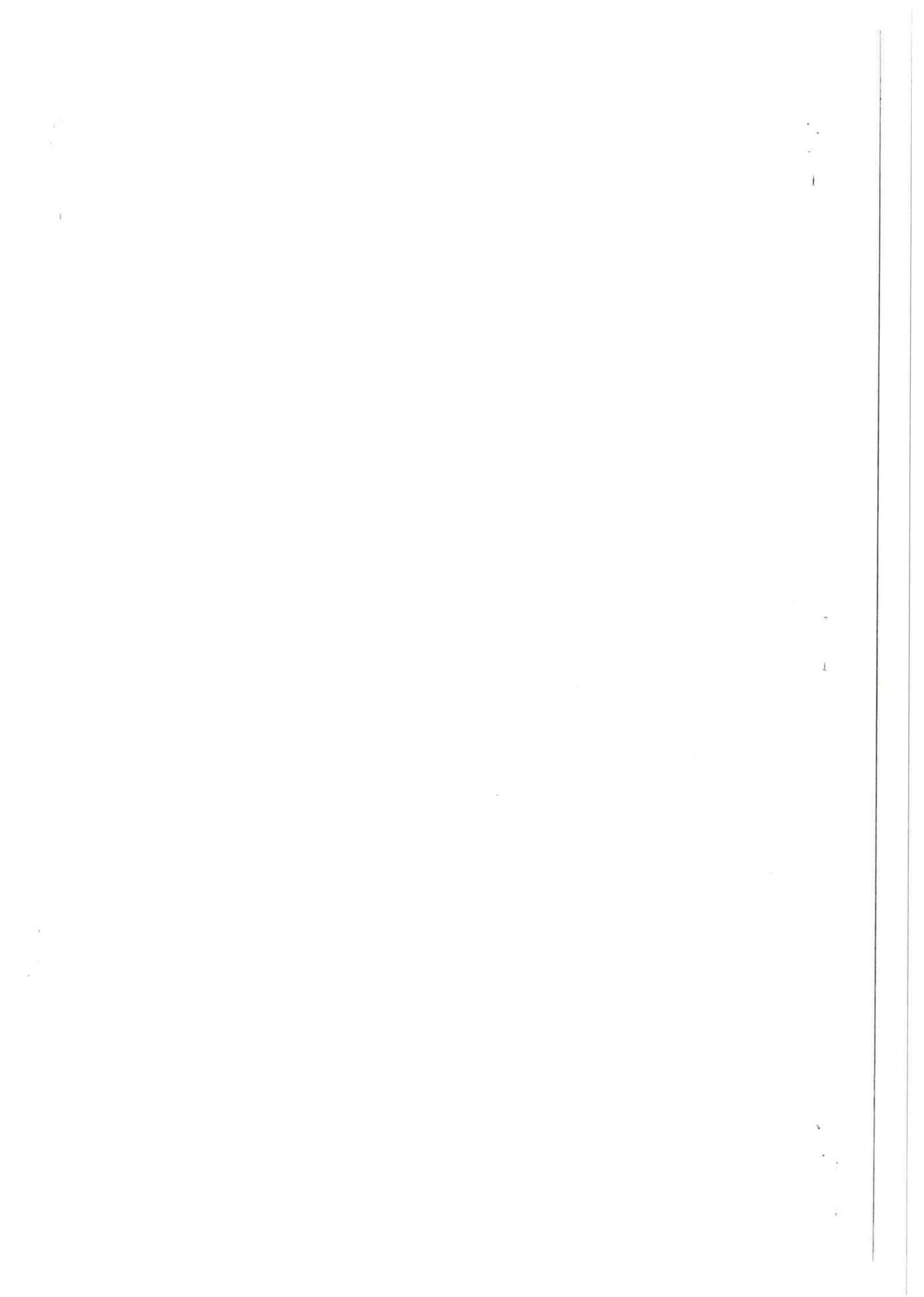
prolungamento di via Orticello

VESPUCCI

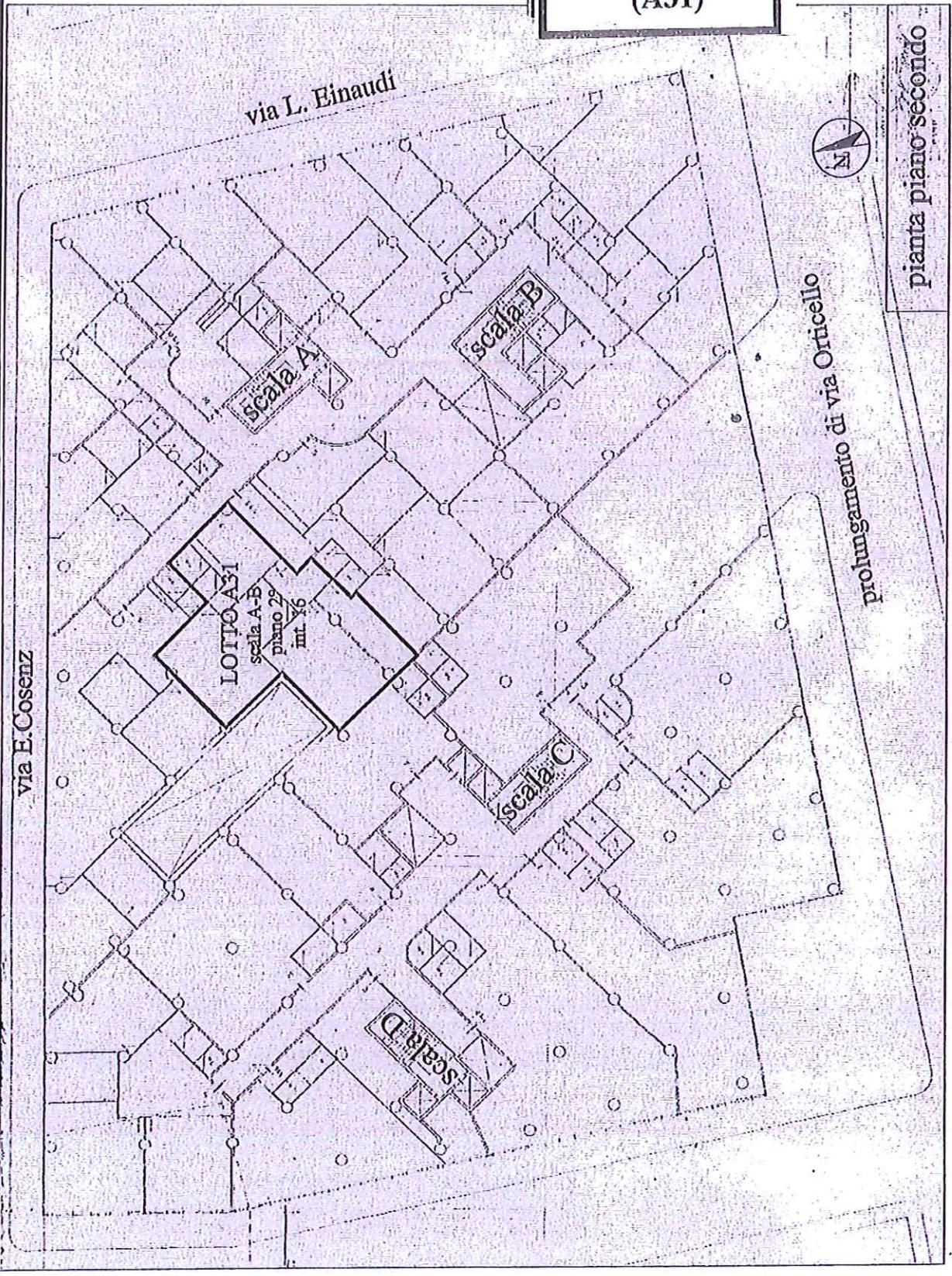
AMERIGO

VIA





All. 26 / 2
(A31)



pianta piano secondo

prolungamento di via Orticello

via E. Cosenz

via L. Einaudi

scala A

scala B

scala C

scala D

LOTTO A31
scala A-B
piano 2°
int. X6



1

1

1

MODULARIO
F. fig. 1 and. 457



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

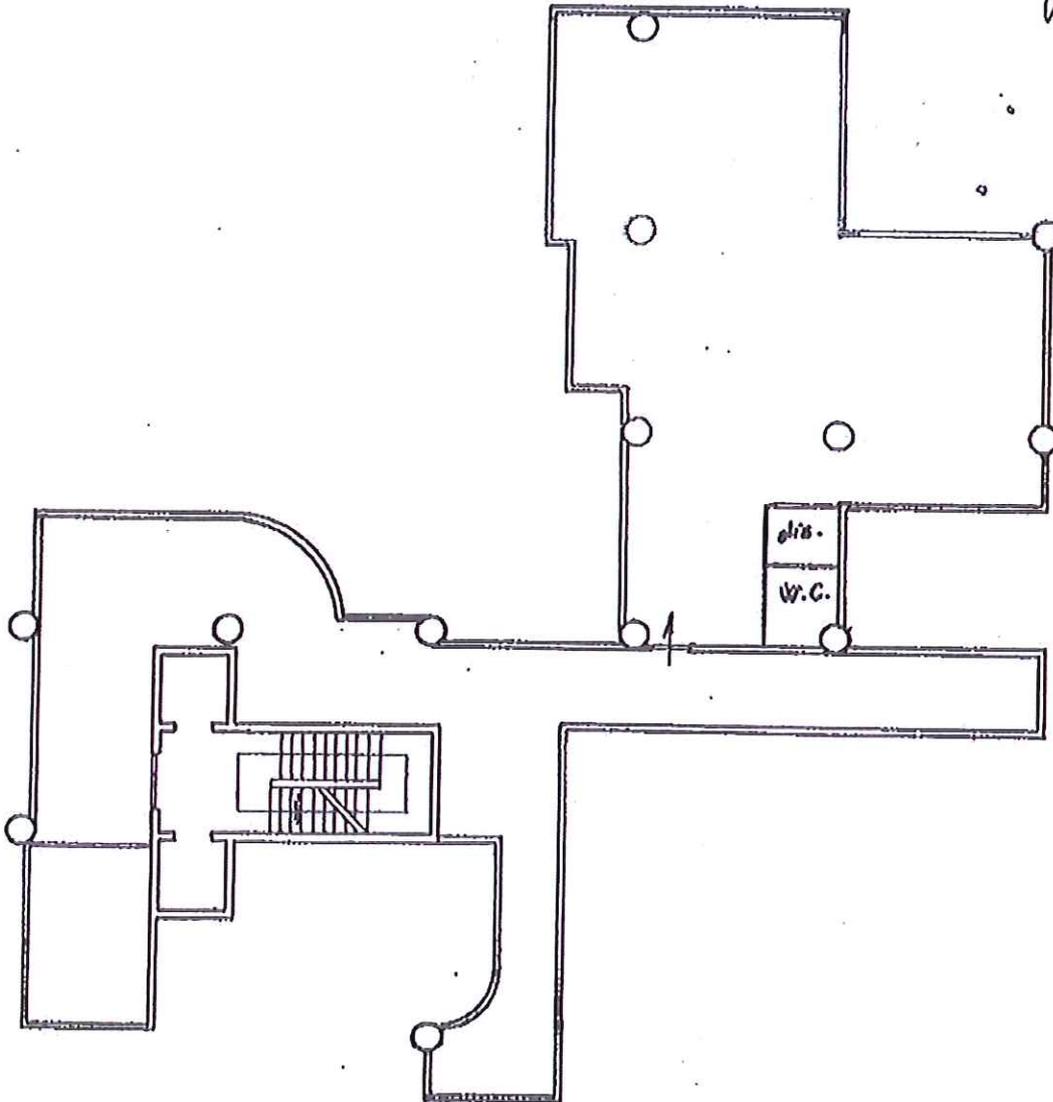
LIRE
250

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

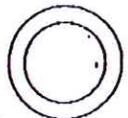
All. 26 / 13
(A31)

H_{2.59}

V. S. G. W.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

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

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dall' [redacted]
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

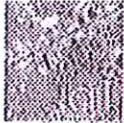
Identificativi catastali
F. MEP. 8
n. 103 sub. 51

Iscritto all'albo da Ri. Inge.
della provincia di NA



31/12/1991

RE 3300



Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159639

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

Protocollo N. NA0365297 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione I Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 51

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
Renato Milicia

Il responsabile del Procedimento
Dr. Ing. Renato Milicia

Data: 20/05/2009 - Ora: 17.17.56

Visura storica per immobile

Visura n.: 758519 Pag: 1 Fine

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.: 51

INTESTATO

1	[REDACTED]		LI	(1) Proprieta'
---	------------	--	----	----------------

Unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	51	13	A/10	5	7,5 vani	Euro 3.679,76 L. 7.125.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/3388.3/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 16 scala: AB;										
Notifica: -										
Annotazioni: prot.net.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 Cens. Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	103	51	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388.3/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo: VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 2 interno: 16 scala: AB;											
Notifica: -											
Partita: 224596 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]		CODICE FISCALE
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA						
COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388.3/1991 in atti dal 30/06/1992						
(1) Proprieta'						

Rilasciata da: Servizio Telematico

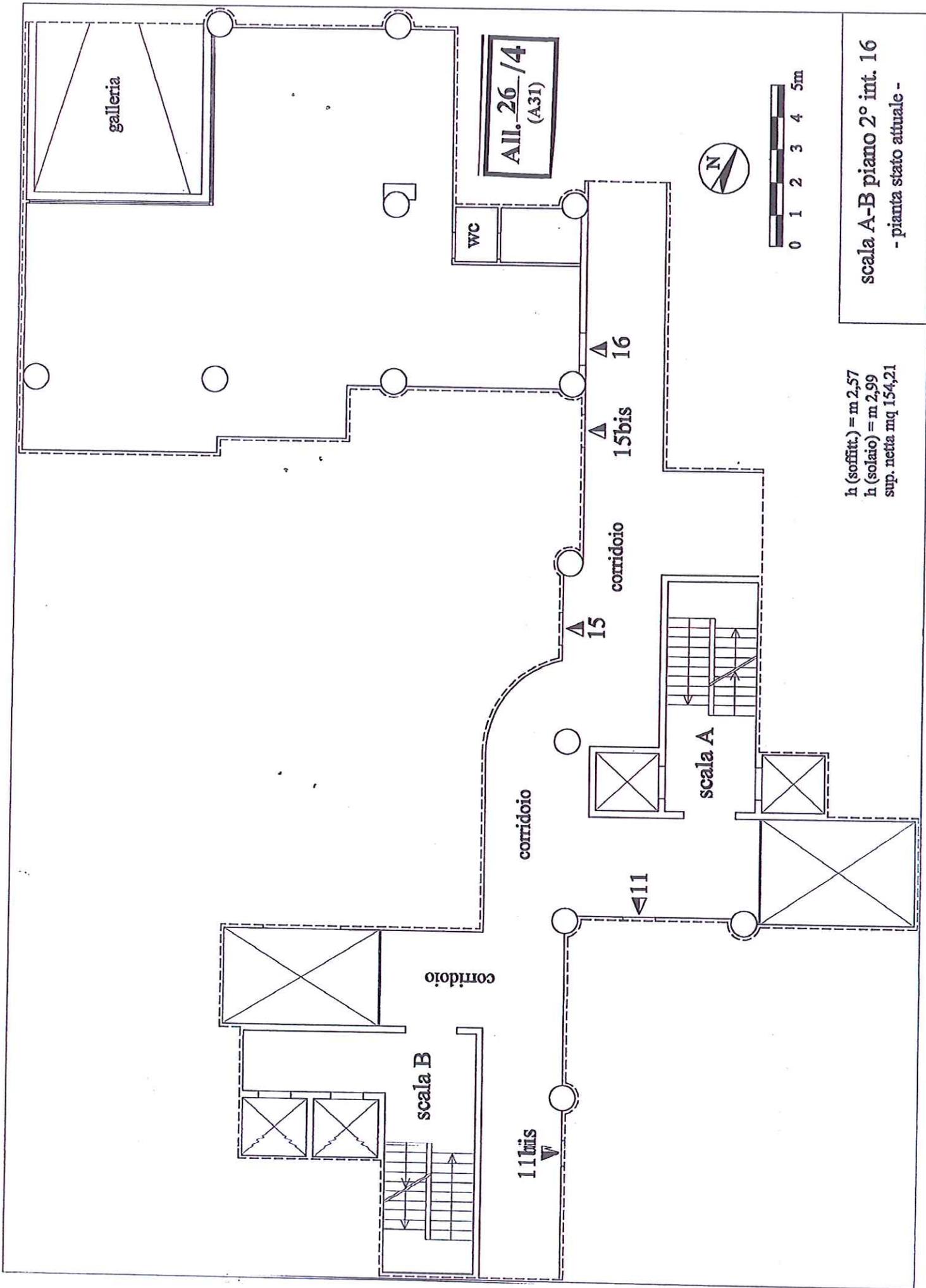


1

2

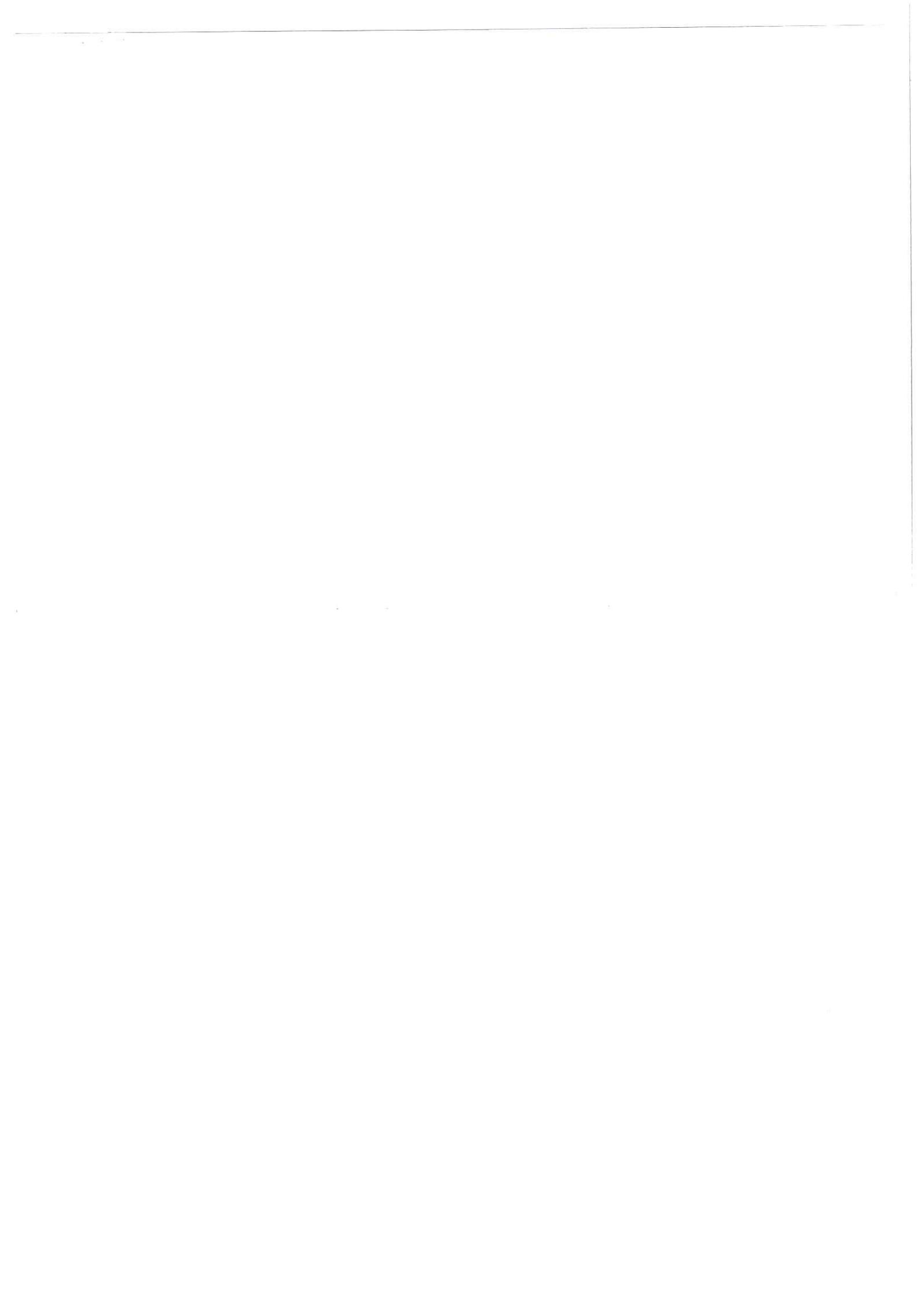
3

4



h (soffitt.) = m 2,57
 h (solato) = m 2,99
 sup. netta mq 154,21

scala A-B piano 2° int. 16
 - pianta stato attuale -



All. 26 /5
(A31)

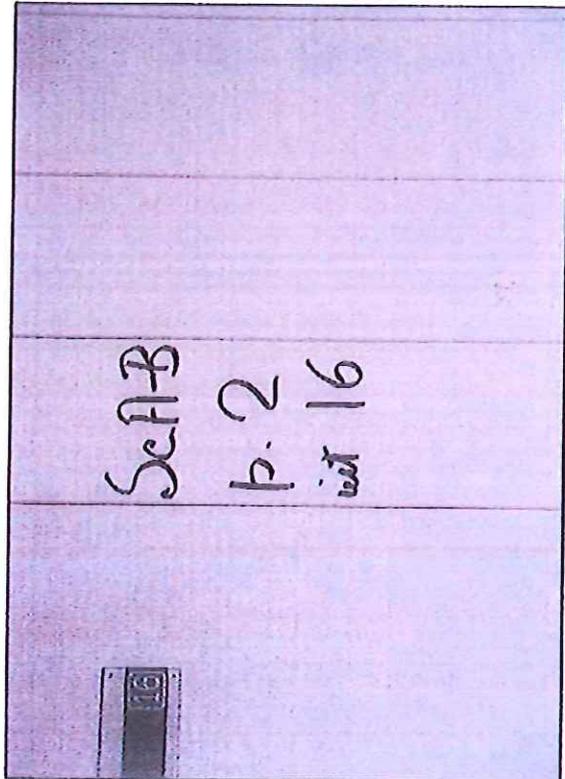
Rilievi fotografici

100

100

100

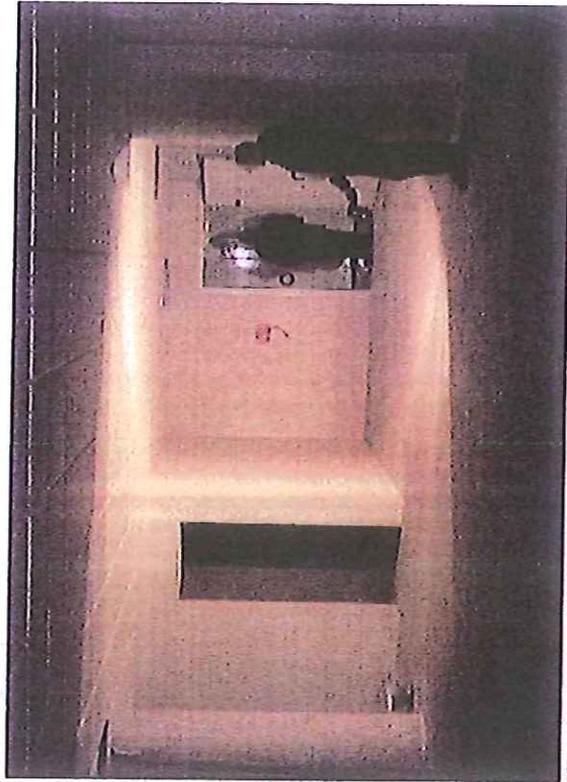
scala A-B
piano 2° - int. 16



sopralluogo del 02/03/2004

0101036

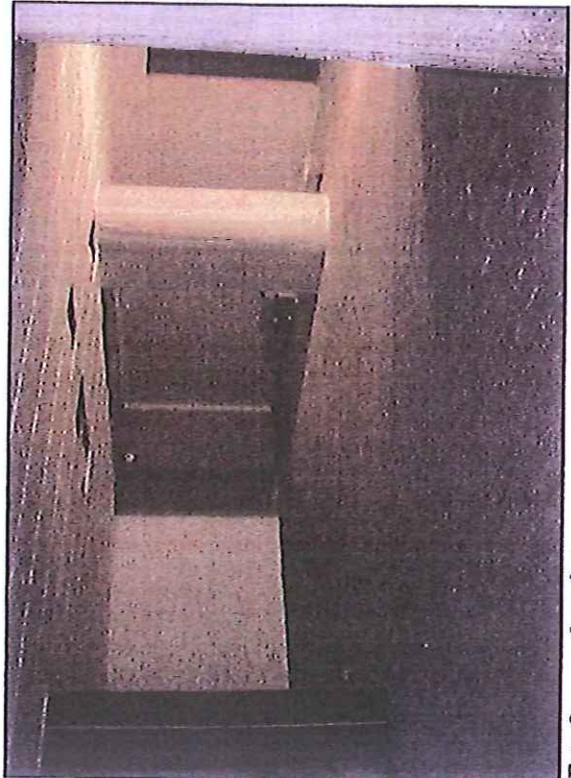
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



sopralluogo del 02/03/2004

0101041

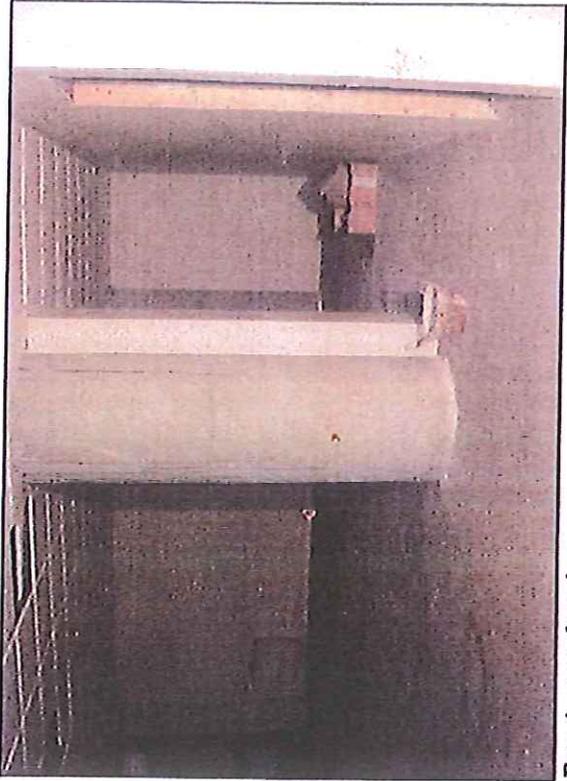
Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 02/03/2004

0101040

Foto 3 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 02/03/2004

0101039

Foto 4 - c.s.: altra vista

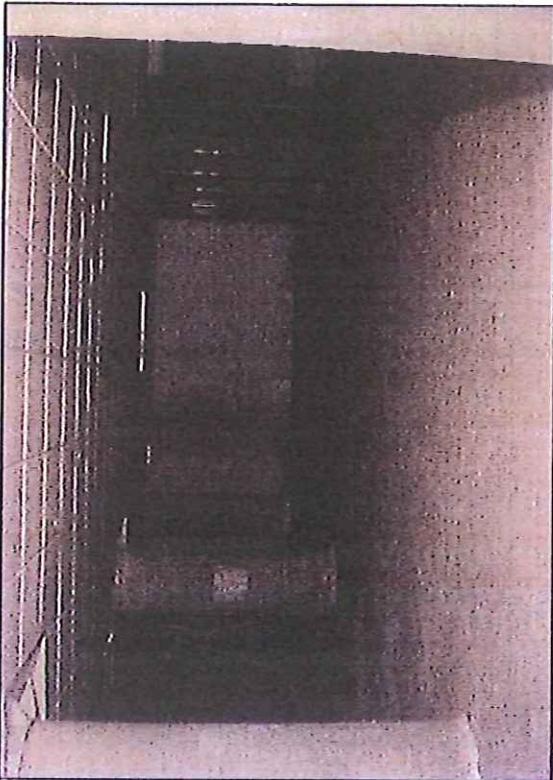
Ing. Pietro Basile

1
2
3

4
5

6
7
8

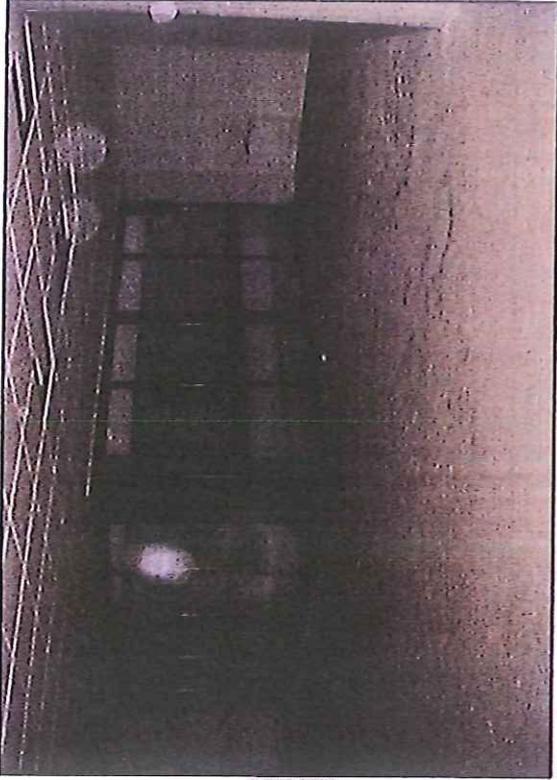
scala A-B
piano 2° - int. 16



0101037

Foto 5 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004



0101038

Foto 6 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

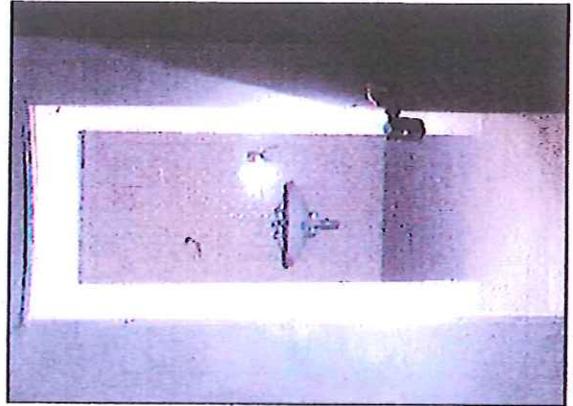


Foto 7 - wc

0101042

Ing. Pietro Basto

sopralluogo del 02/03/2004

