

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

La porta di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; le pareti sono 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 impianti elettrico, idrico e riscaldamento (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 154,21; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,57 alla controsoffittatura.  
(All.ti: 26 (A31)/4 Rilievo planimetrico - 26 (A31)/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 7.17 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.780,73 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 ~~riserva~~ a suo carico 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. Luca Rostic



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

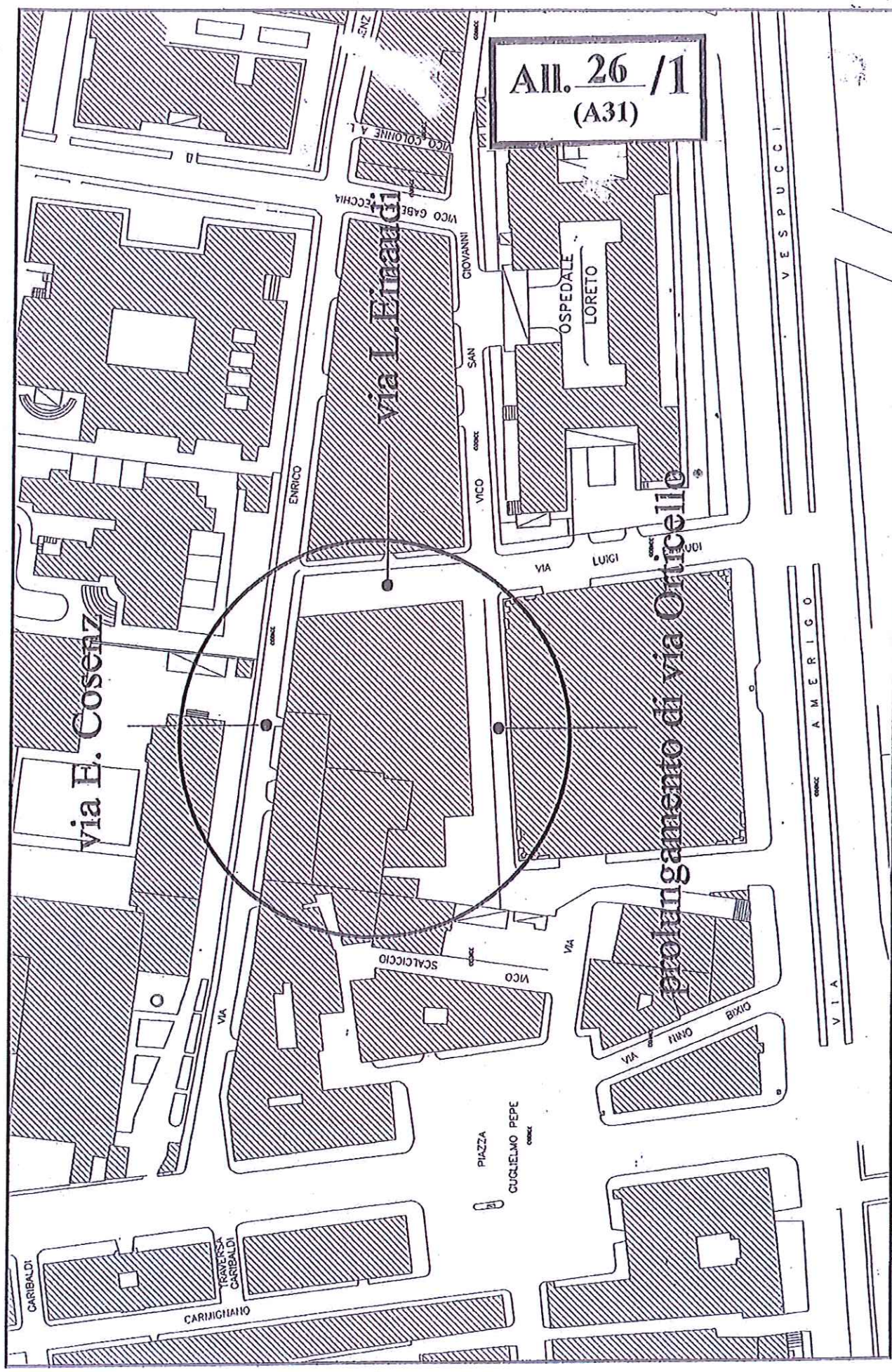
via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

VESPUCCI

AMERIGO

VIA

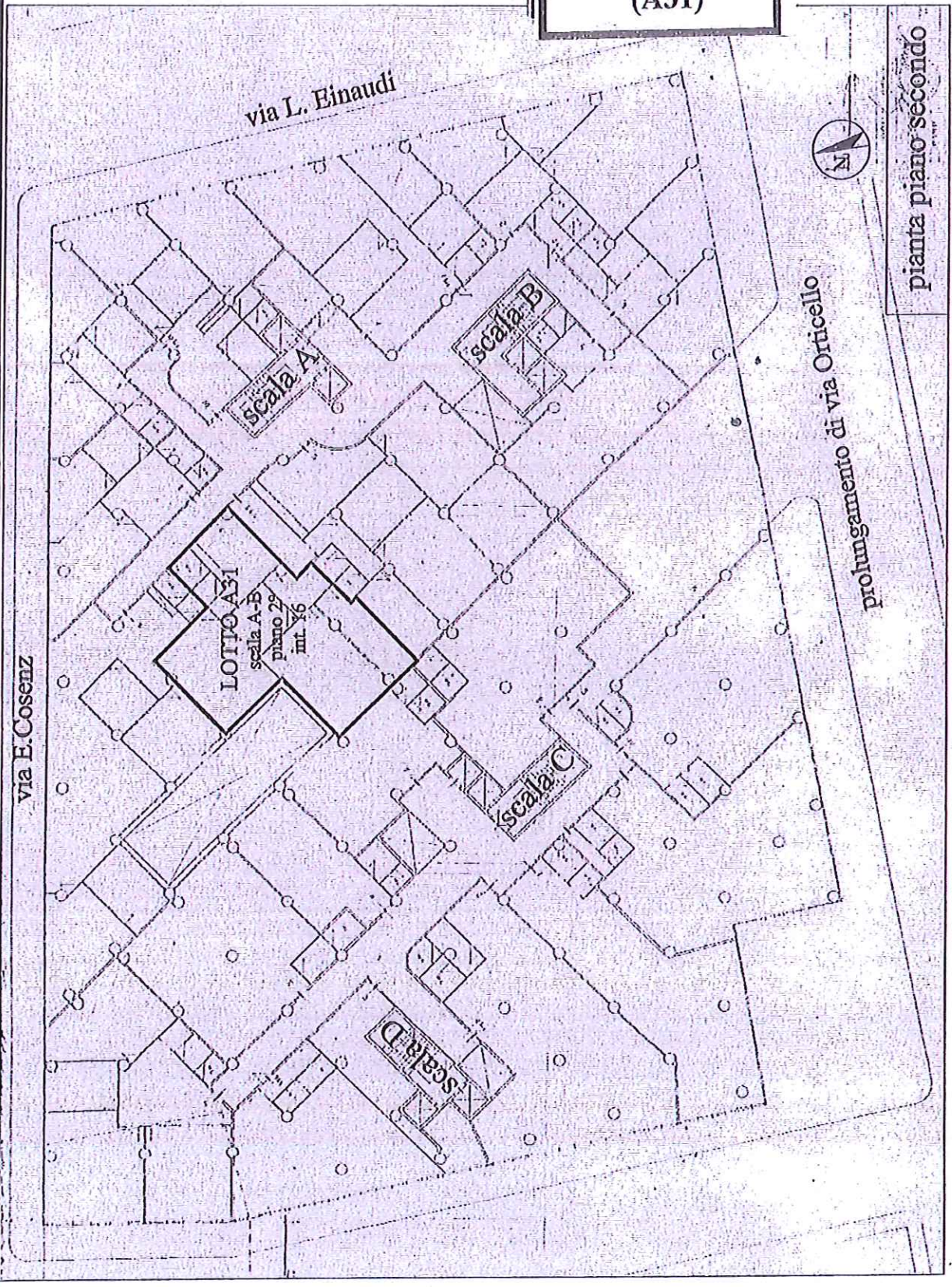








All. 26 / 2  
(A31)



pianta piano secondo

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

LOTTO A31  
scala A-B  
piano 2°  
int. X6

scala A

scala B

scala C

scala D





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)

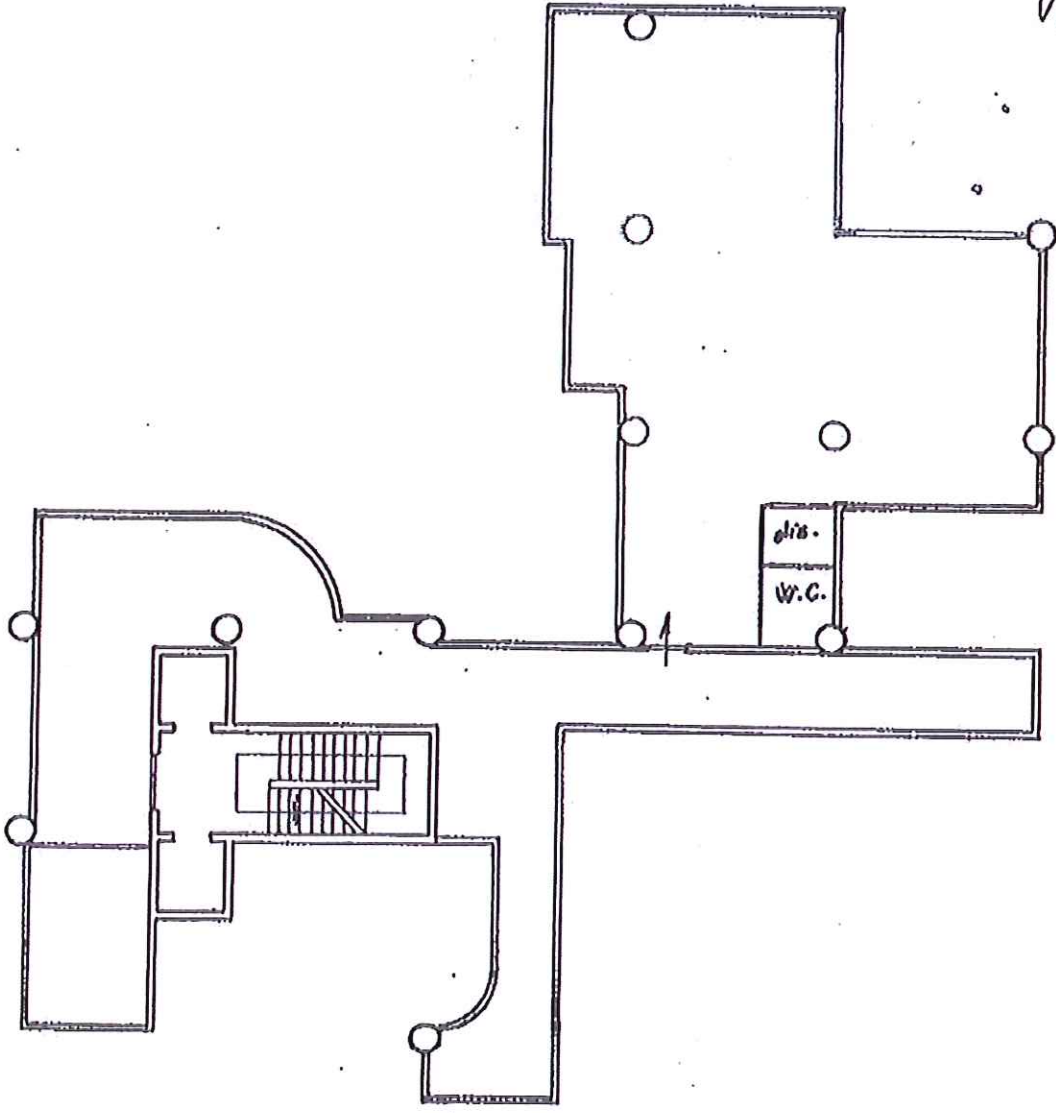


Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via R. COSENZ civ. 13

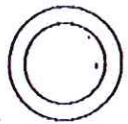
All. 26 / 13  
(A31)

H<sub>2.59</sub>

V. S. G. W.



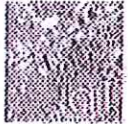
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

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

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dall' <u>[Redacted]</u> (titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Iscritto all'albo da <u>Ri. Inge.</u> della provincia di <u>NA</u>	31/12/1991
Identificativi catastali F. <u>MEP. 8</u> n. <u>103</u> sub. <u>51</u>	1950	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	<input type="text" value="10,33"/>	
		Diritto proporzionale	<input type="text" value="1,29"/>	
		Diritto di ricerca	<input type="text" value="1,29"/>	
Totale Tributi Speciali Catastali			<input type="text" value="12,91"/>	
		Imposta di bollo	<input type="text" value="10,33"/>	(pagine utili ai fini della liquidazione del bollo 2)
Totale			<input type="text" value="23,24"/>	EURO

Bollo assolto in modo virtuale D.M. 16/12/1998

OPERATORE TRIBUTARIO  
Foglio 10110

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 Zona	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 Zona	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											

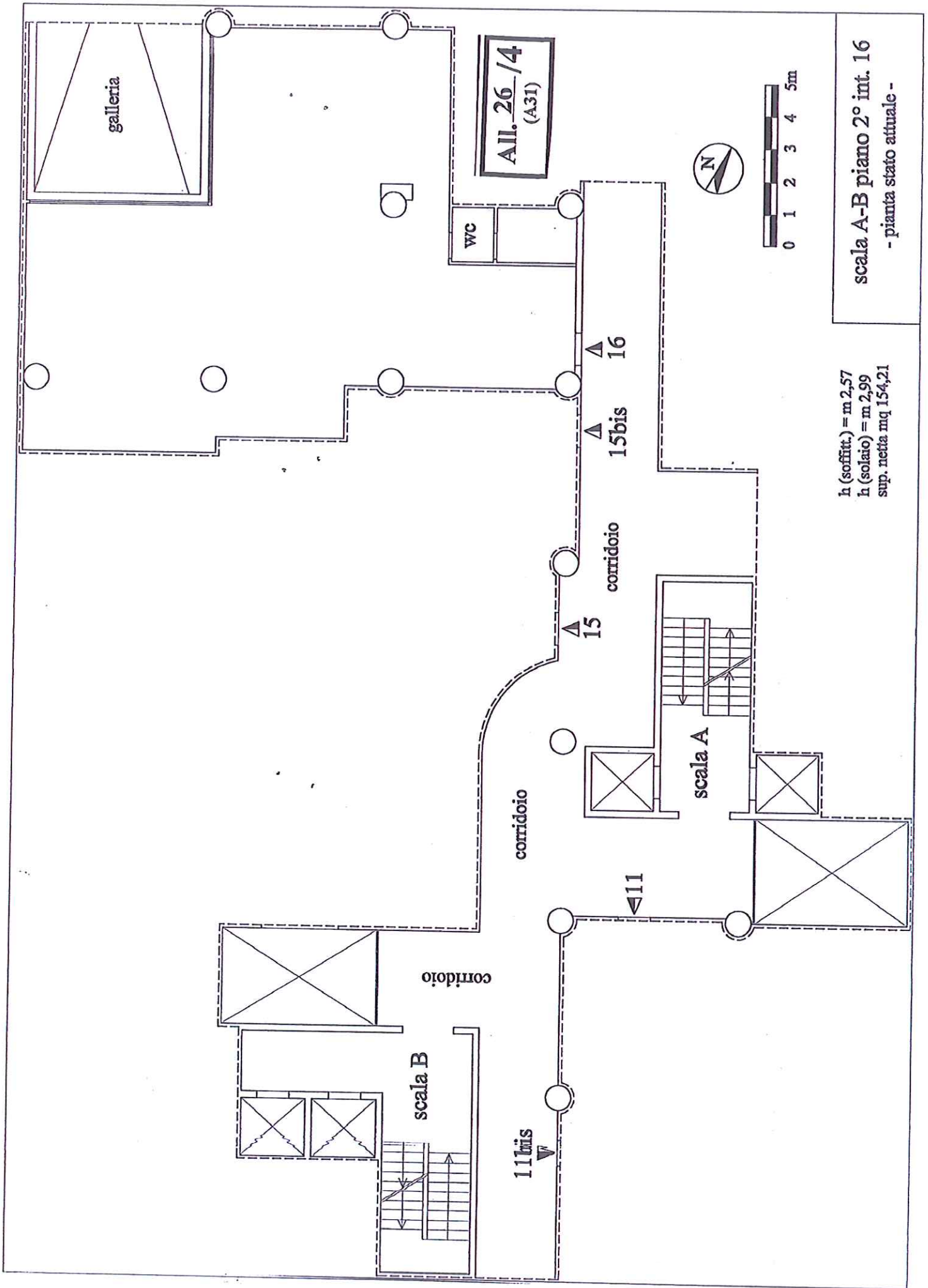
### Situazione degli intestati dal 31/12/1991

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

Rilasciata da: Servizio Telematico

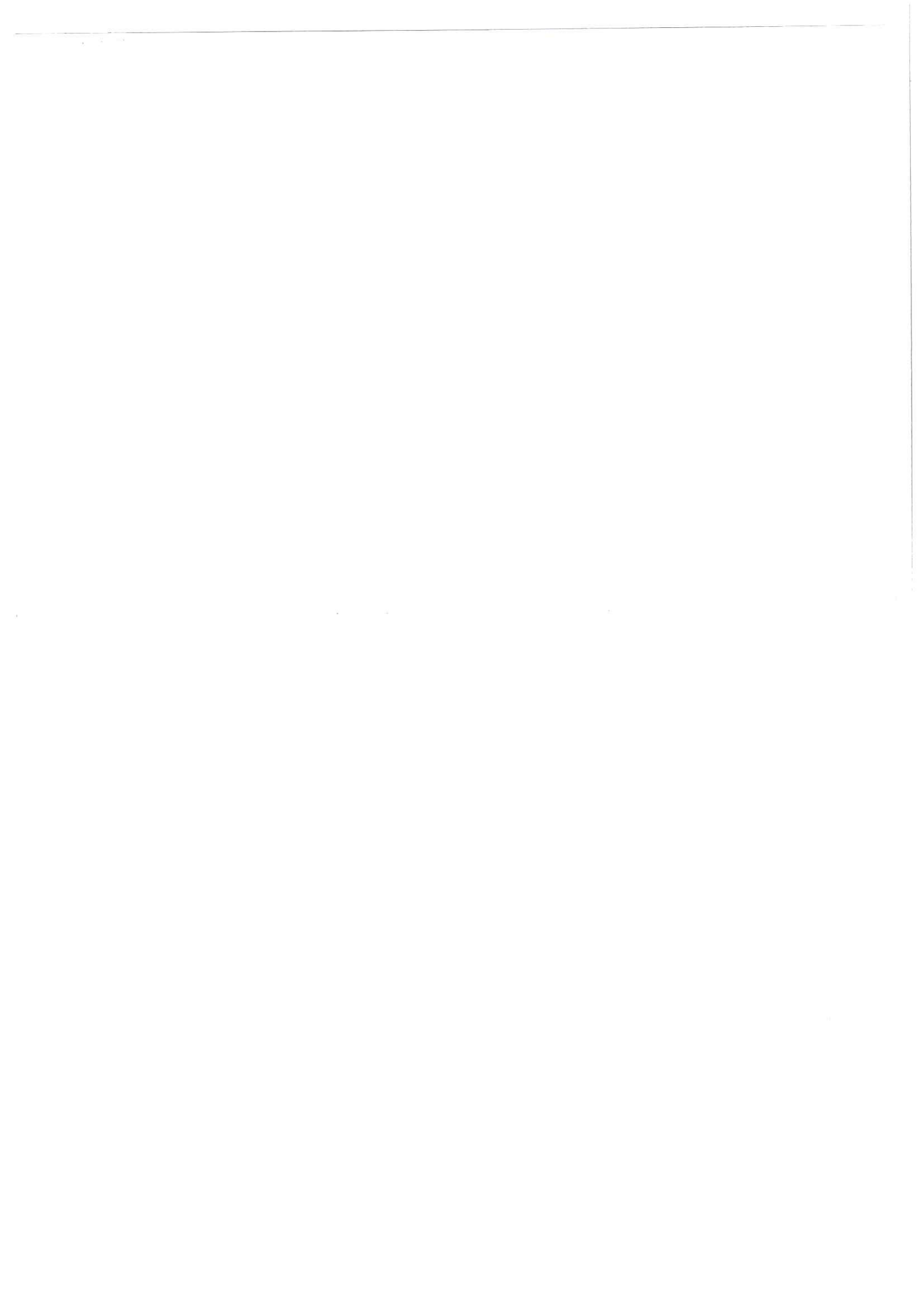






h (soffitt.) = m 2,57  
 h (solato) = m 2,99  
 sup. netta mq 154,21

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





All. 26 / 5  
(A31)

# Rilievi fotografici

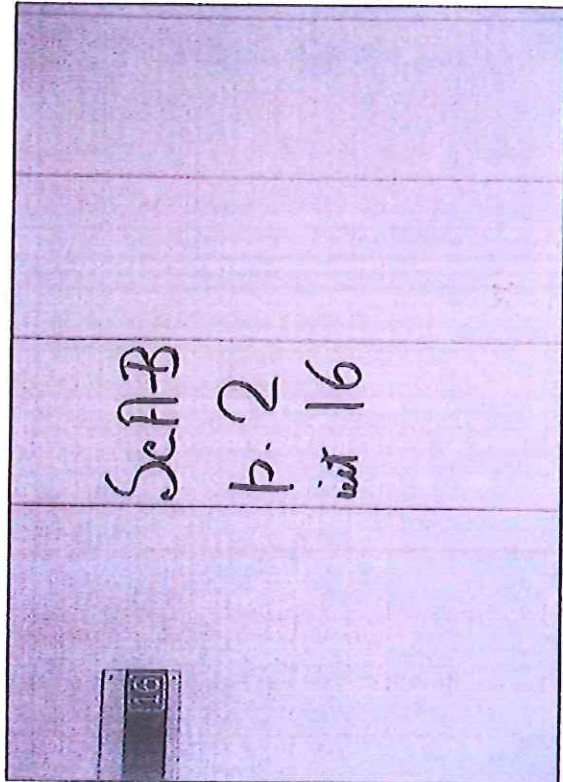
1  
2  
3

4  
5

6  
7  
8



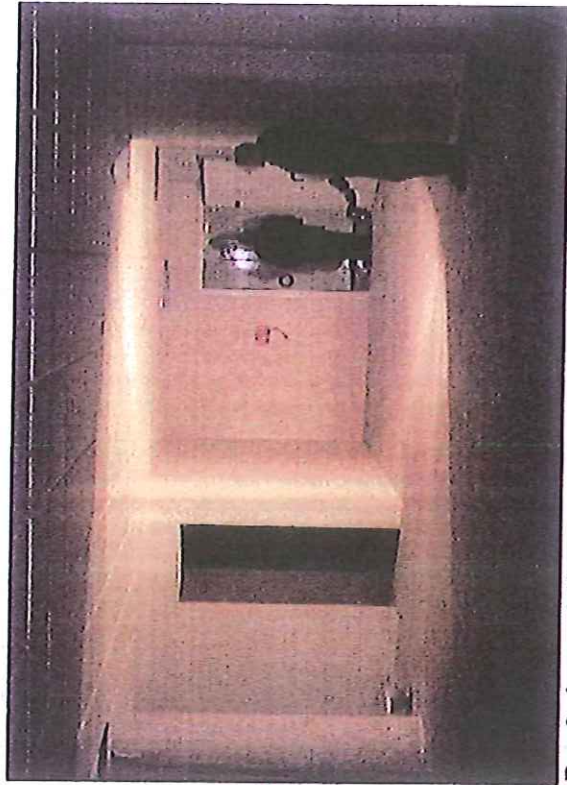
scala A-B  
piano 2° - int. 16



sopralluogo del 02/03/2004

0101036

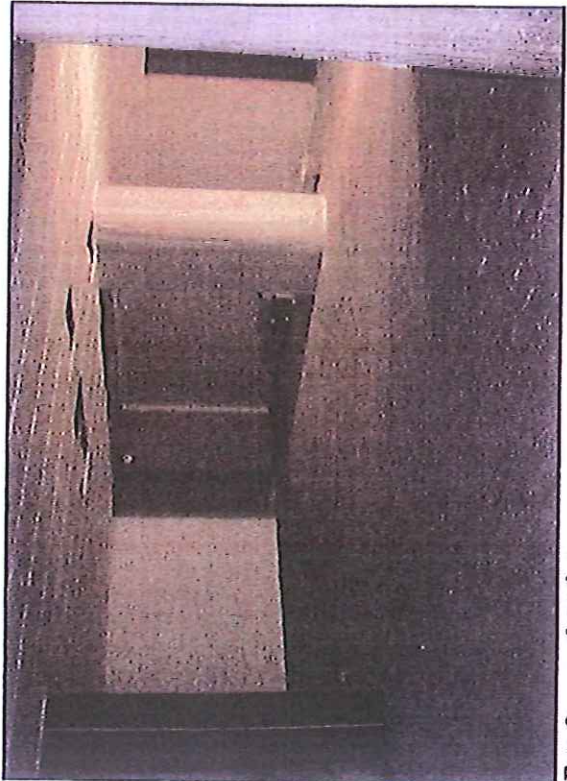
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



sopralluogo del 02/03/2004

0101041

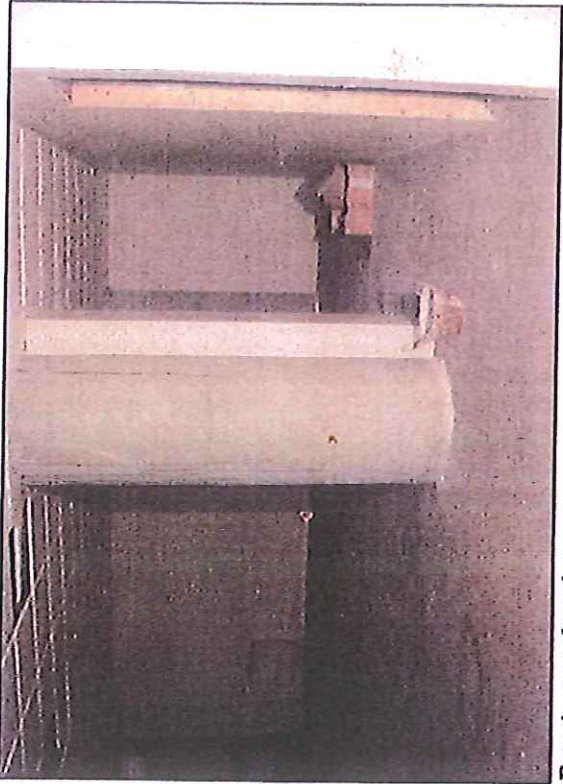
Foto 2 - interno del lotto



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

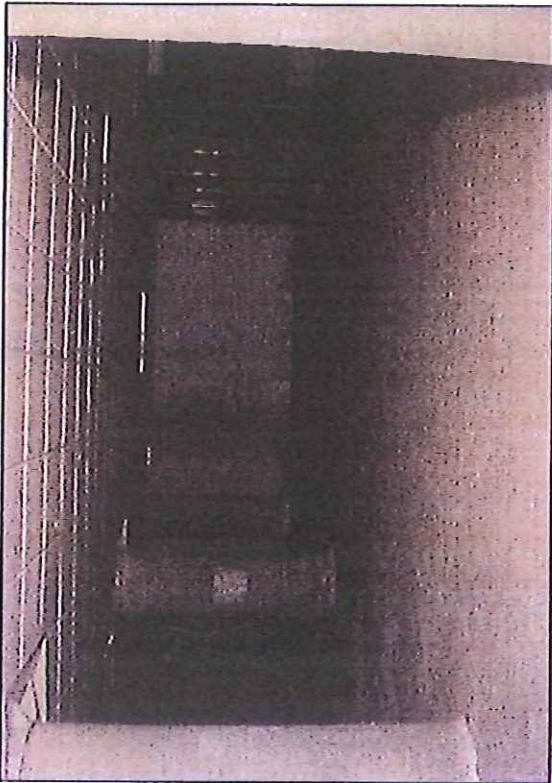
100

100

100



scala A-B  
piano 2° - int. 16



0101037

Foto 5 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

0101038

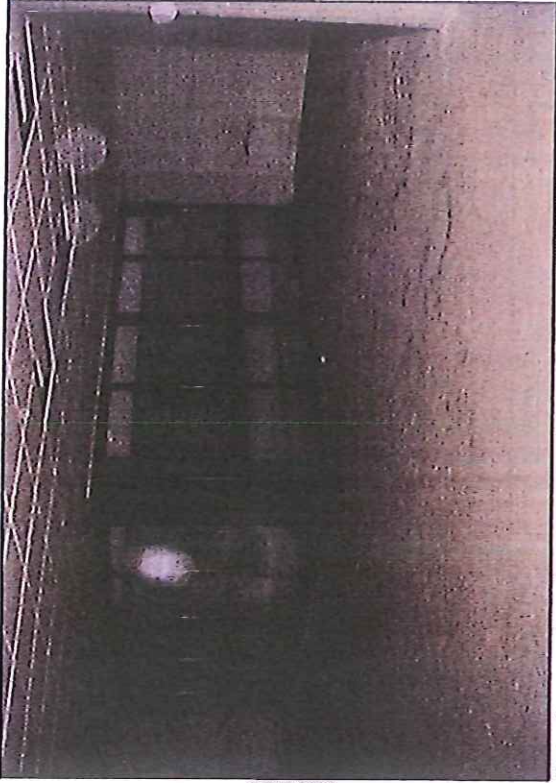


Foto 6 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

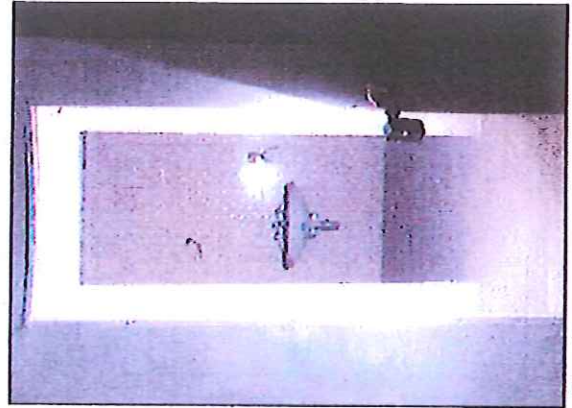


Foto 7 - wc

0101042

Ing. Pietro Basto

sopralluogo del 02/03/2004

