

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento **LUCA CAR S.P.A.**

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 **28**

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,
Scale A-B, piano 2°, int. 20-20bis, costituente il

Lotto **28** (A33)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz
13, Scale A-B, piano 2°, int. 20-20bis.

(All. 28 (A33)/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 11-11bis e 19 delle scale A-B ed il vano scala A; prospetta
su Via L. Einaudi (Vico Semprevivo a Loreto).

(All. 28 (A33)/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: **Luca Consorzio**
Cosenz 13, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 55, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani,
rendita 2.943,80 Euro.

(All. 28 (A33)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, con un lato caratterizzato da un'ampia
finestratura a nastro che prospetta su via L. Einaudi, e da un bagno.

ing. Luca Basile

La porta di ingresso al lotto e gli infissi esterni, del tipo a battente, sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono 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 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 148,51; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,60 alla controsoffittatura.

(All. 28 (A33)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile - All. 28 (A33)/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), agli immobili distinti con gli int. 20 e 20bis sono attribuiti 7.50 millesimi.

* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.864,97 Euro, come da ultimo riparto di bilancio preventivo per il 2008 degli oneri ordinati.

* 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 Grosso, 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. Lucio Pasile

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 28

Unità immobiliare di 6 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 20-20bis.

Il cespite confina con gli uffici intt. 11-11bis e 19, vano scala A, Via Einaudi.

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. 55, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale 2.943,80 Euro.

a) Quota n. 33 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 20-20bis (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/55): quota mutuo £ 360.562.998, quota ipoteca £ 808.000.000, valore cauzionale £ 630.000.000, rata ammortamento iniziale £ 25.172.302.

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 **[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.

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.

Si assume la consistenza commerciale pari a 149 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 149 \times [3.200,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = 214.560,00 \text{ €}$.

(duecentoquattordicimilacinquecentosessanta/) Euro.

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

28 (A33)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

28 (A33)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

28 (A33)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

28 (A33)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

28 (A33)/5: Rilievo fotografico.


Ing. Luca Basso

All. 28 / 1
(A33)

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

VESPUCCI

AMERIGO

VIA

COSENZ

VICO COLONNE A. L.

VICO GABRIELLO ECCHIA

GIOVANNI

SAN

OSPEDALE
LORETO

ENRICO

VICO

VIA LUIGI

VIA

SCALCICIO

VICO

VIA

VIA NINO

BIXIO

CARBALDI

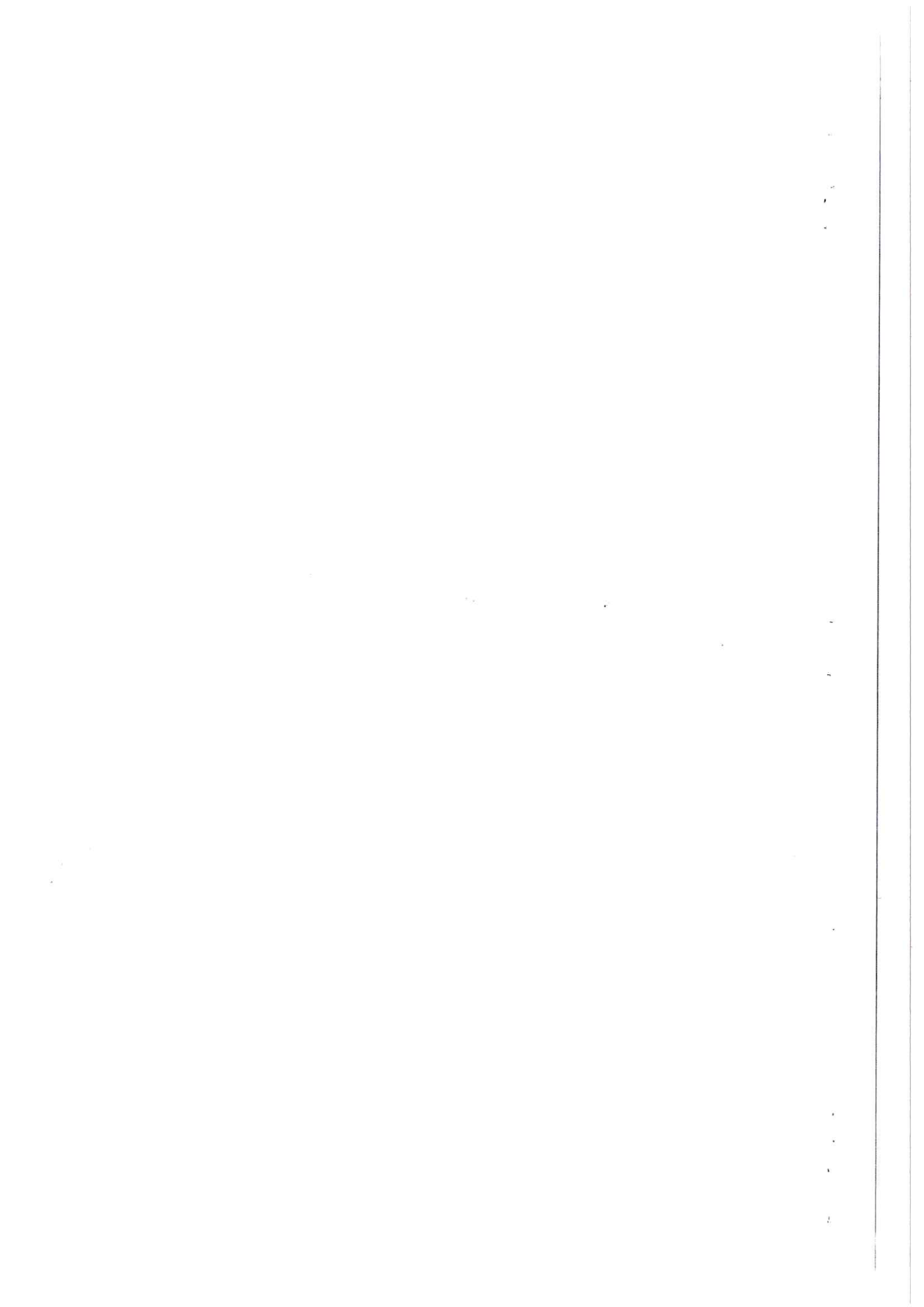
TRAVERSA
CARBALDI

CARIGHIATO

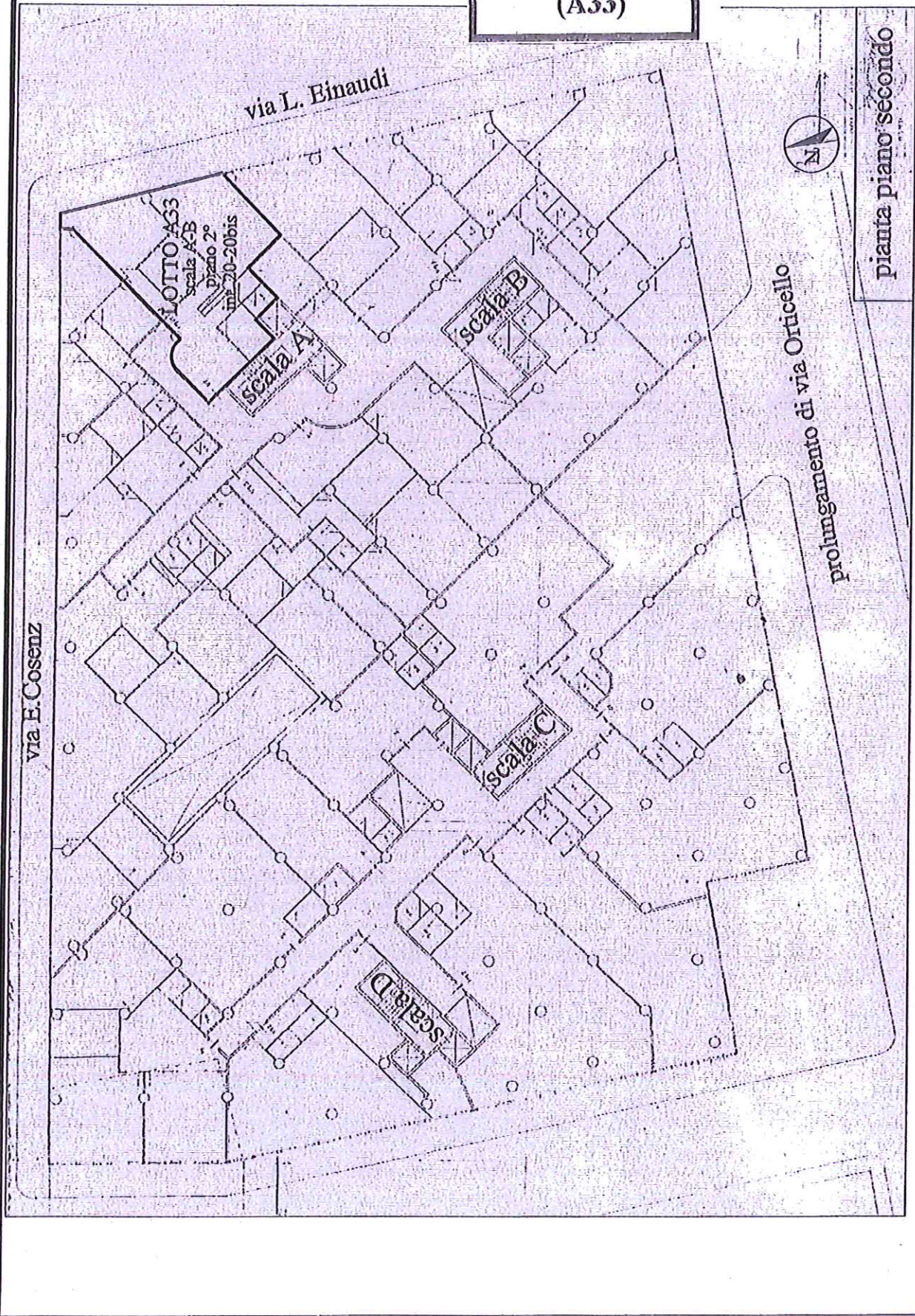
PIAZZA

CUCIELMO PEPE

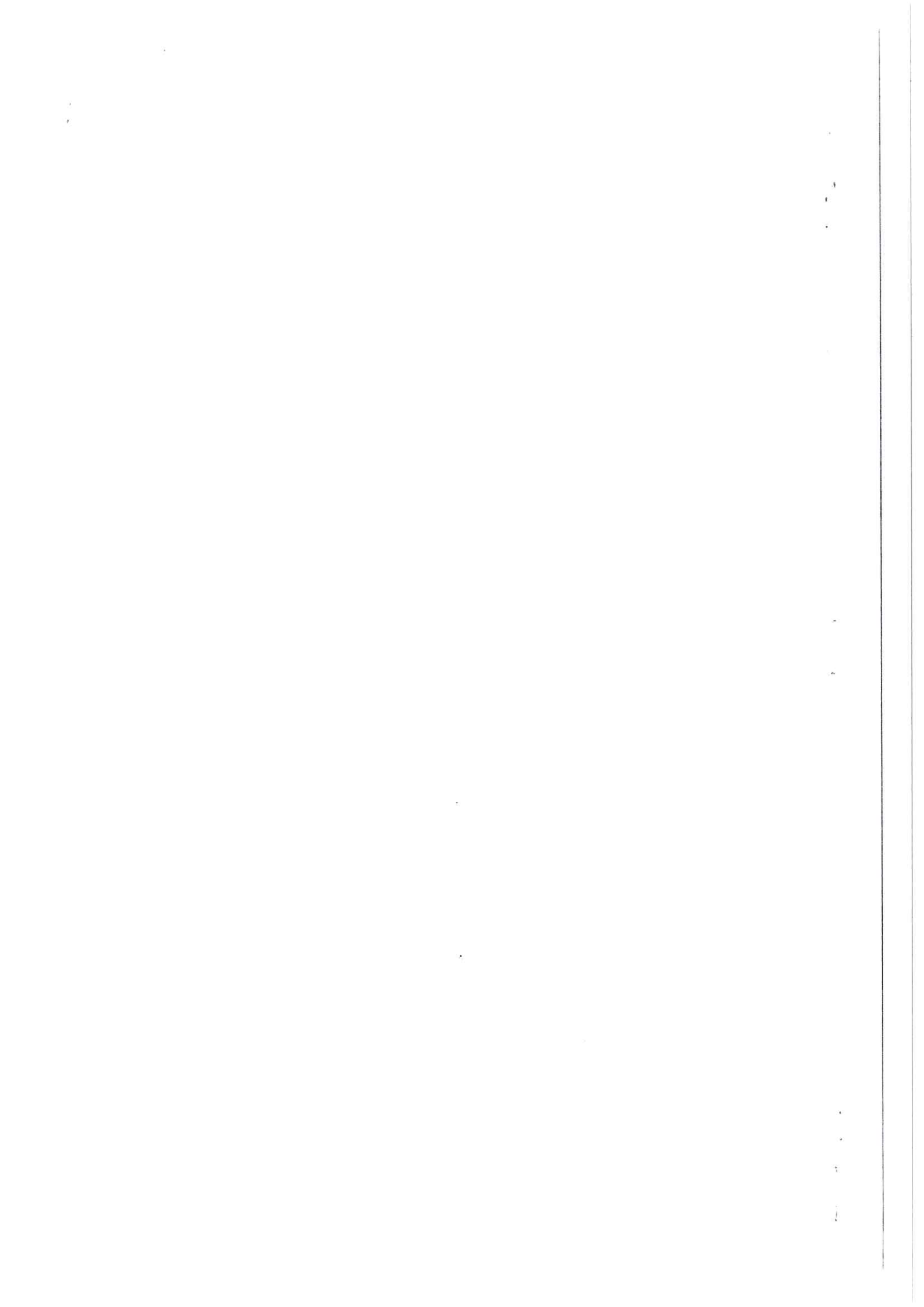
CONCE



All. 28 / 2
(A33)



pianta piano secondo



MODULARIO
F. rig. rand. 497



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

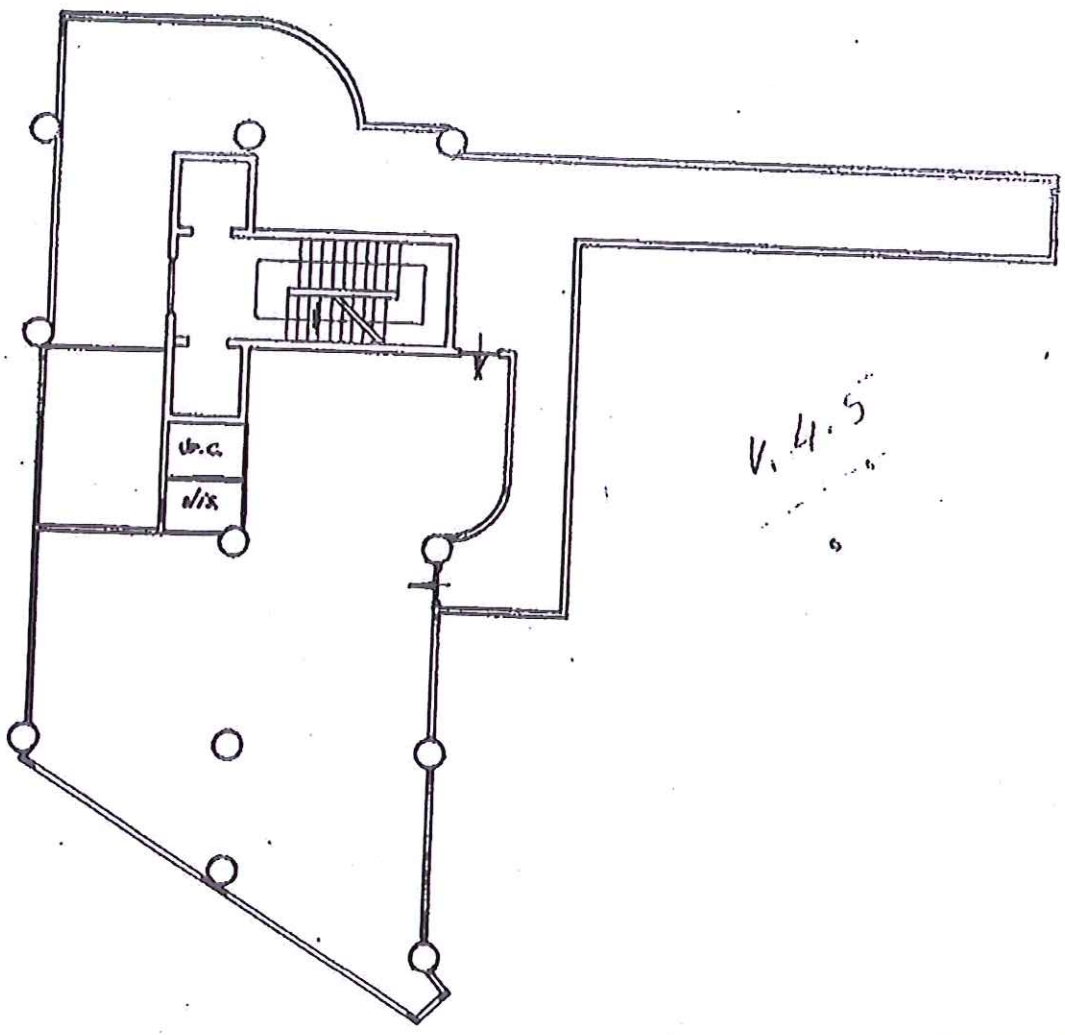
MOD. BN (C)

LIRE
250

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

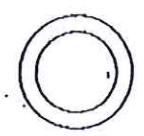
H= 2.89

All. 28 / 3
(A33)



V. 4.5

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Donuncia di variazione

Compilata dal [Redacted]
[Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

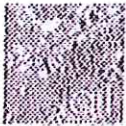
Identificativi catastali
F. 458.8
n. 103 sub. 55

Iscritto all'albo dei Pi. Inpp.
della provincia di NA



1957

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



Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159648

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

Protocollo N. NA0365311 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione I Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 55

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
Follo 1011A

Il responsabile del Procedimento
Dr. Ing. Renato Milicia

Visura storica per immobile

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.: 55

INTESTATO

1 [REDACTED] (1) Proprieta'

Unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	103	55	13		A/10	5	6 vani	Euro 2.943,80 L. 5.700.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388.3/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 20B piano: 2 scala: AB:											
Notifica: -											
Annotazioni: prot.not.p/1683/92 Paritta 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.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	103	55	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.3/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo: VIA COSENZ ENRICO n. 13 n. 20B piano: 2 scala: AB:											
Notifica: -											
Paritta 224596 Mod.58 -											

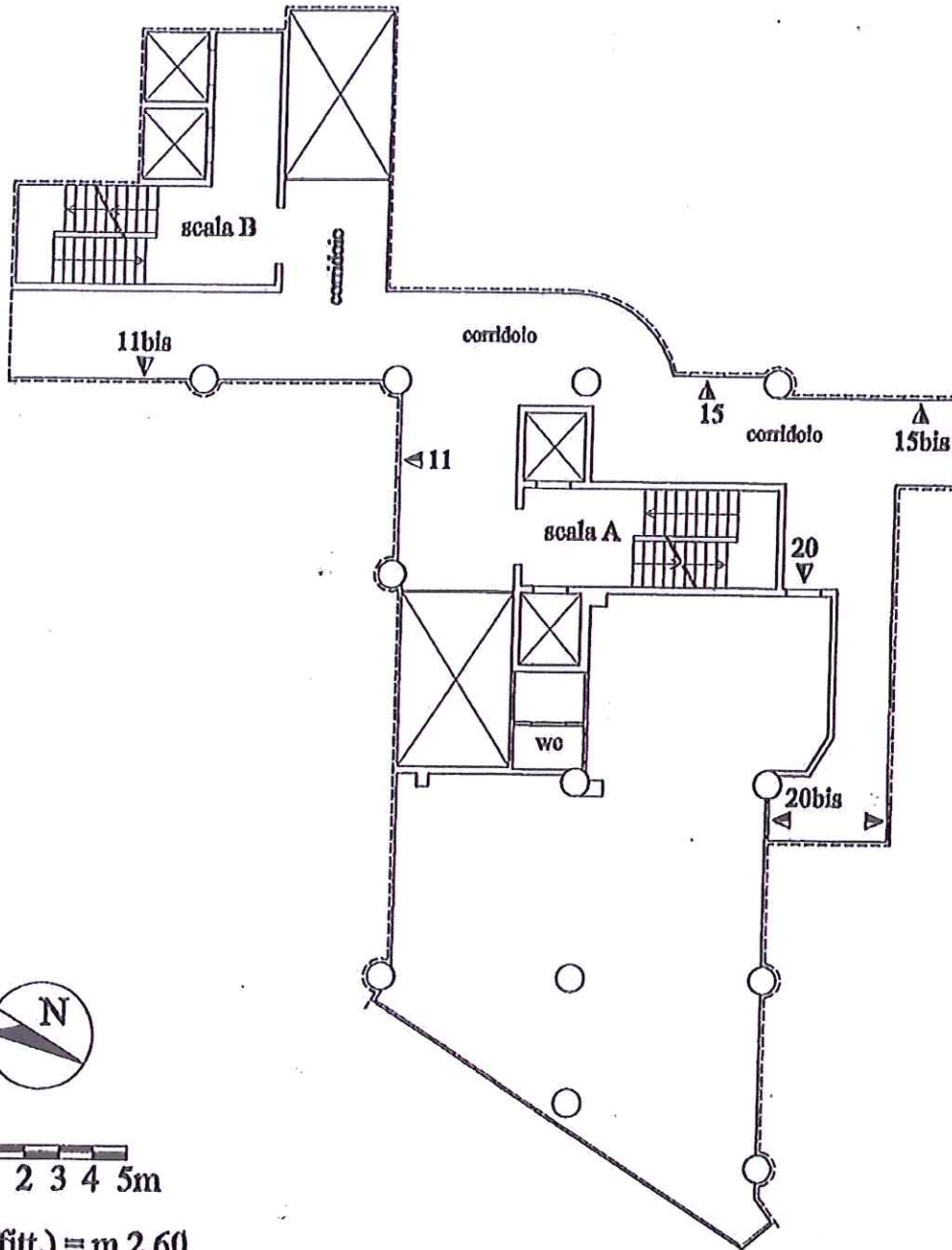
Situazione degli intestati dal 31/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1	MER	8	103	55		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA						
COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.3/1991 in atti dal 30/06/1992						

Rilasciata da: Servizio Telematico



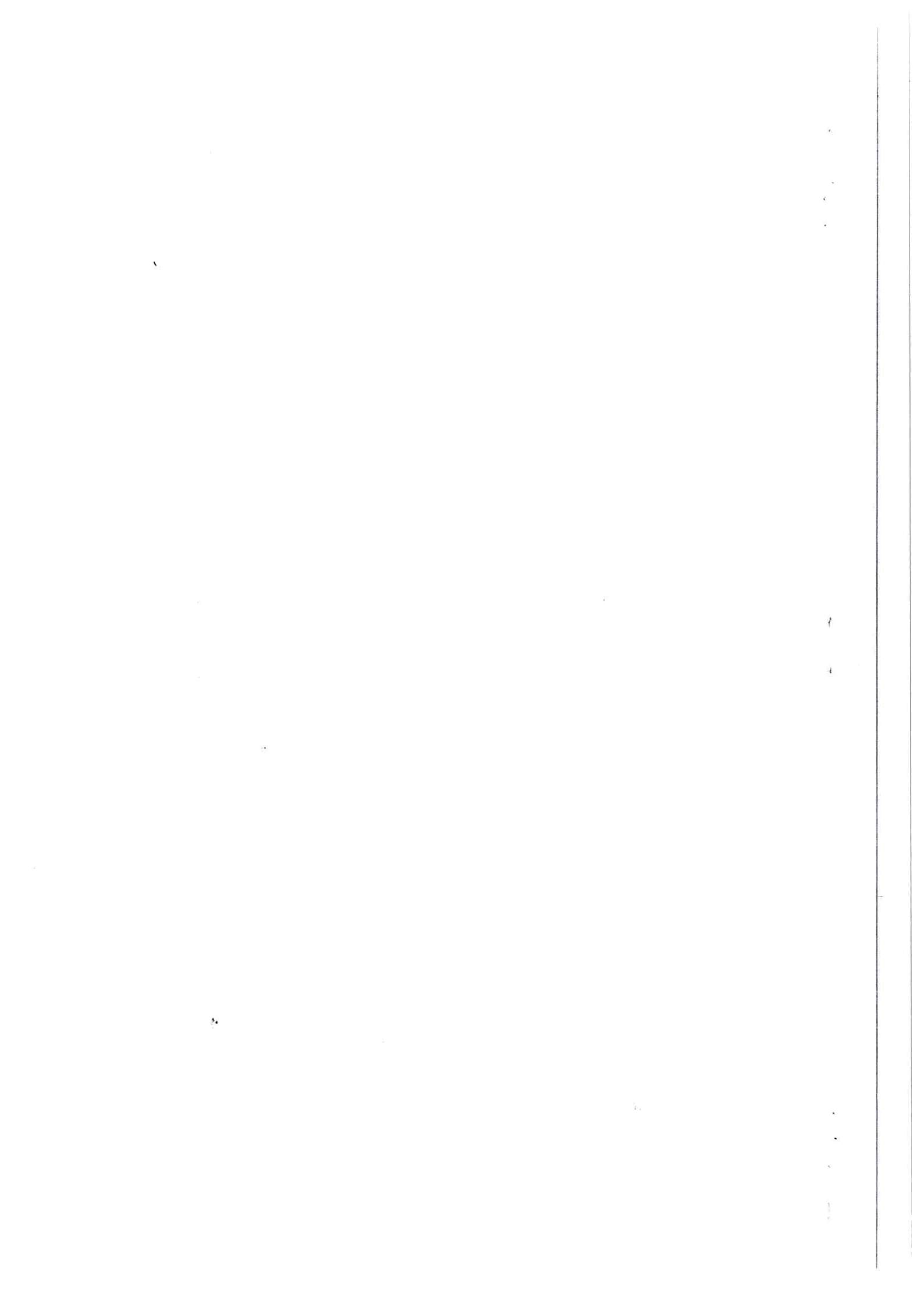
All. 28 /4
(A33)



0 1 2 3 4 5m

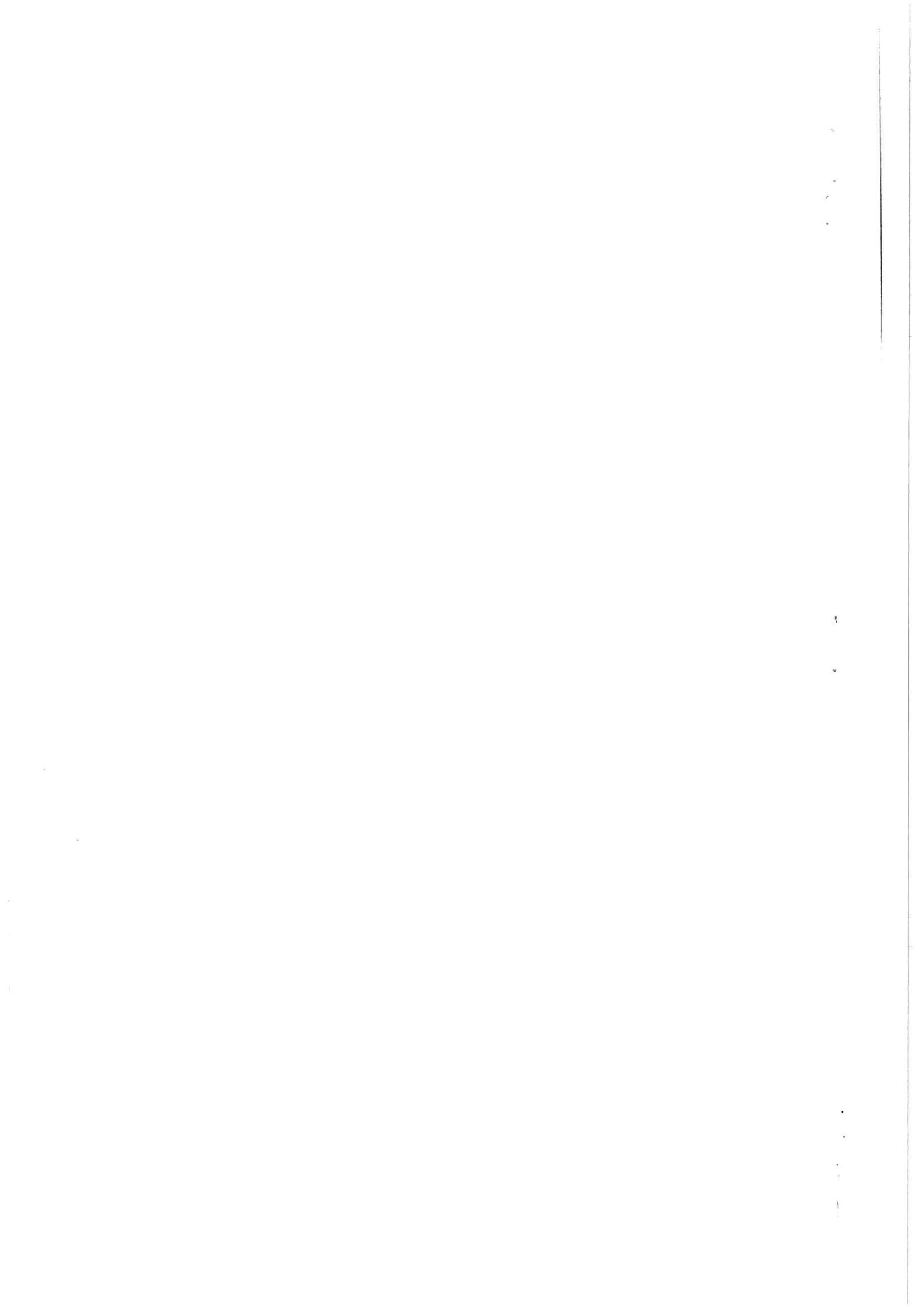
h (soffitt.) = m 2,60
h (solaio) = m 3,04
sup. netta mq 148,51

scala A-B piano 2° int. 20-20bis
- pianta stato attuale -

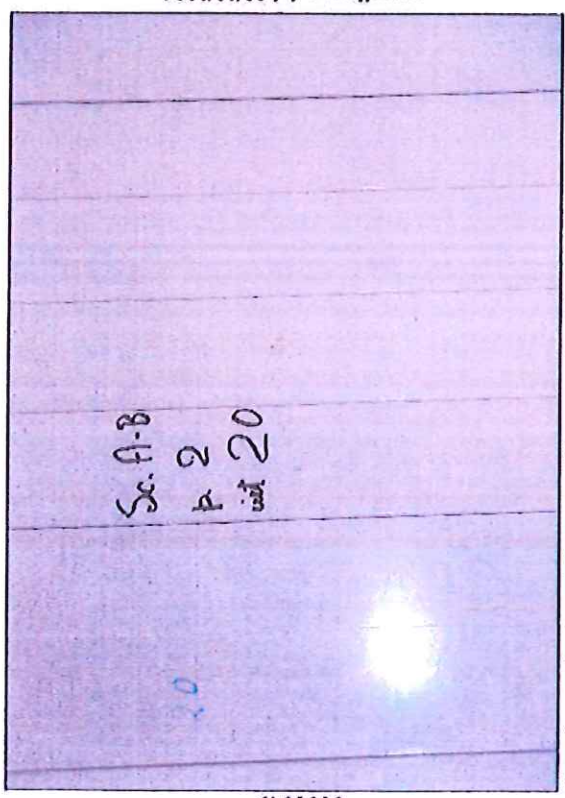


All. 28 /5
(A33)

Rilievi fotografici



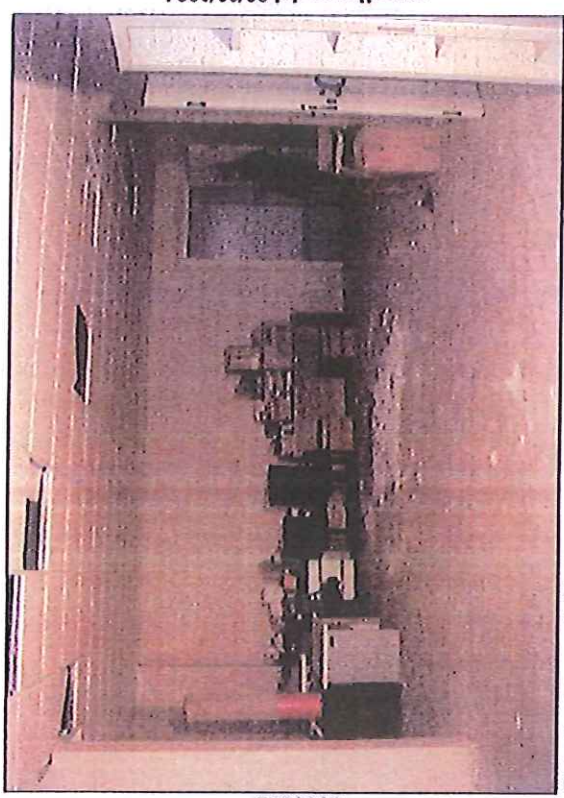
scala A-B
piano 2° - int. 20-20bis



sopralluogo del 02/03/2004

0101049

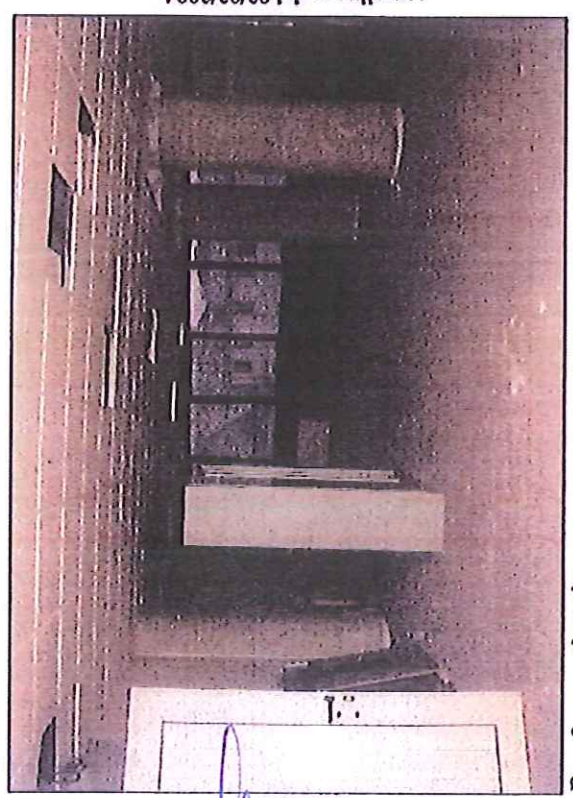
Foto 1 - particolare della porta di ingresso int. 20



sopralluogo del 02/03/2004

0101052

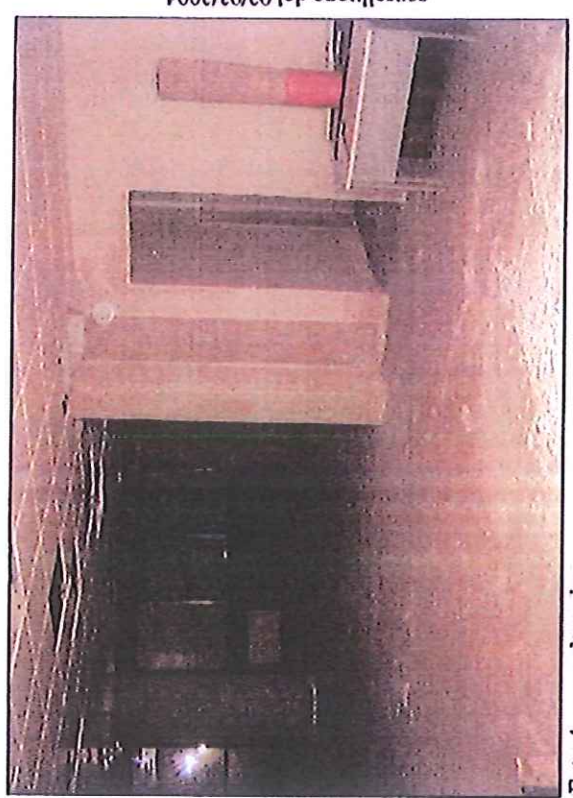
Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 02/03/2004

Ing. Pietro Basile
0101051

Foto 3 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 02/03/2004

0101050

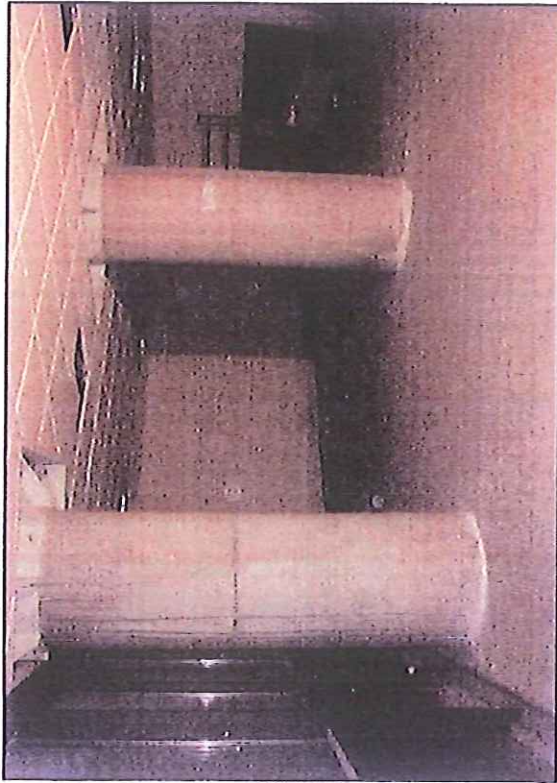
Foto 4 - c.s.: altra vista

1
2
3

4
5

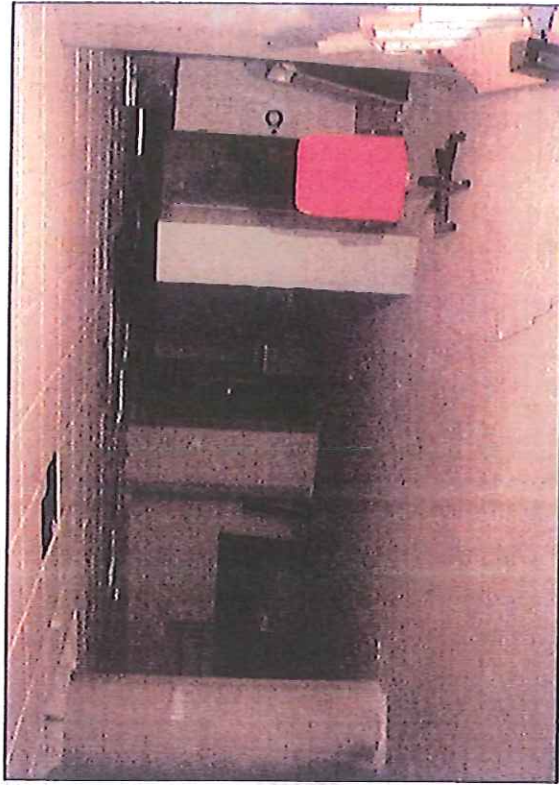
6
7

scala A-B
piano 2° - int. 20-20bis



0101053

Foto 5 - c.s.: altra vista



0101054

Foto 6 - c.s.: altra vista

Ing. Pietro Basile

