

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento **[REDACTED]**

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 29**

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,  
Scale C-D, piano 2°, int. 11, costituente il

**Lotto 29 (A34)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz  
13, Scale C-D, piano 2°, int. 11.

(All. 29 (A34)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite confina con gli uffici int.ni 12-12bis e 21-21bis delle scale C-D; prospetta ad angolo sul  
Prolungamento di Via Orticello.

(All. 29 (A34)/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. 117, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani,  
rendita 3.434,44 Euro.

(All. 29 (A34)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

**2) Descrizione**

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un'ampia finestratura a  
nastro del tipo a battente in parte prospiciente sul prolungamento di Via Orticello, e da due bagni.

ing. Luca Basile

La porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; le pareti intonacate e attintate; il pavimento e parte delle pareti dei bagni 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 138,98; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,65 alla controsoffittatura.

(All.ti: 29 (A34)/4 Rilievo planimetrico - 29 (A34)/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 7.73 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.859,22 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 trascrive a stralcio 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 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 29

Unità immobiliare di 7 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala CD, int. 11.

Il cespite confina con gli uffici intt. 12-12bis e 21-21bis, Prolungamento di Via Orticeello. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~\_\_\_\_\_~~, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 117, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale 3.434,44 Euro.

a) Quota n. 34 - ufficio al 2 piano, scala c/d, int. 11 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/117): quota mutuo £ 360.562.998, quota ipoteca £ 808.000.000, valore cauzionale £ 630.000.000, rata ammortamento iniziale £ 25.172.302.

\*\*\*\*\*

#### 6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal ~~\_\_\_\_\_~~ 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 139 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$mq\ 139 \times [3.200,00 \times (1 - 0,55)]\ €/mq = 200.160,00\ €.$

(duecentomilacentosessanta//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile



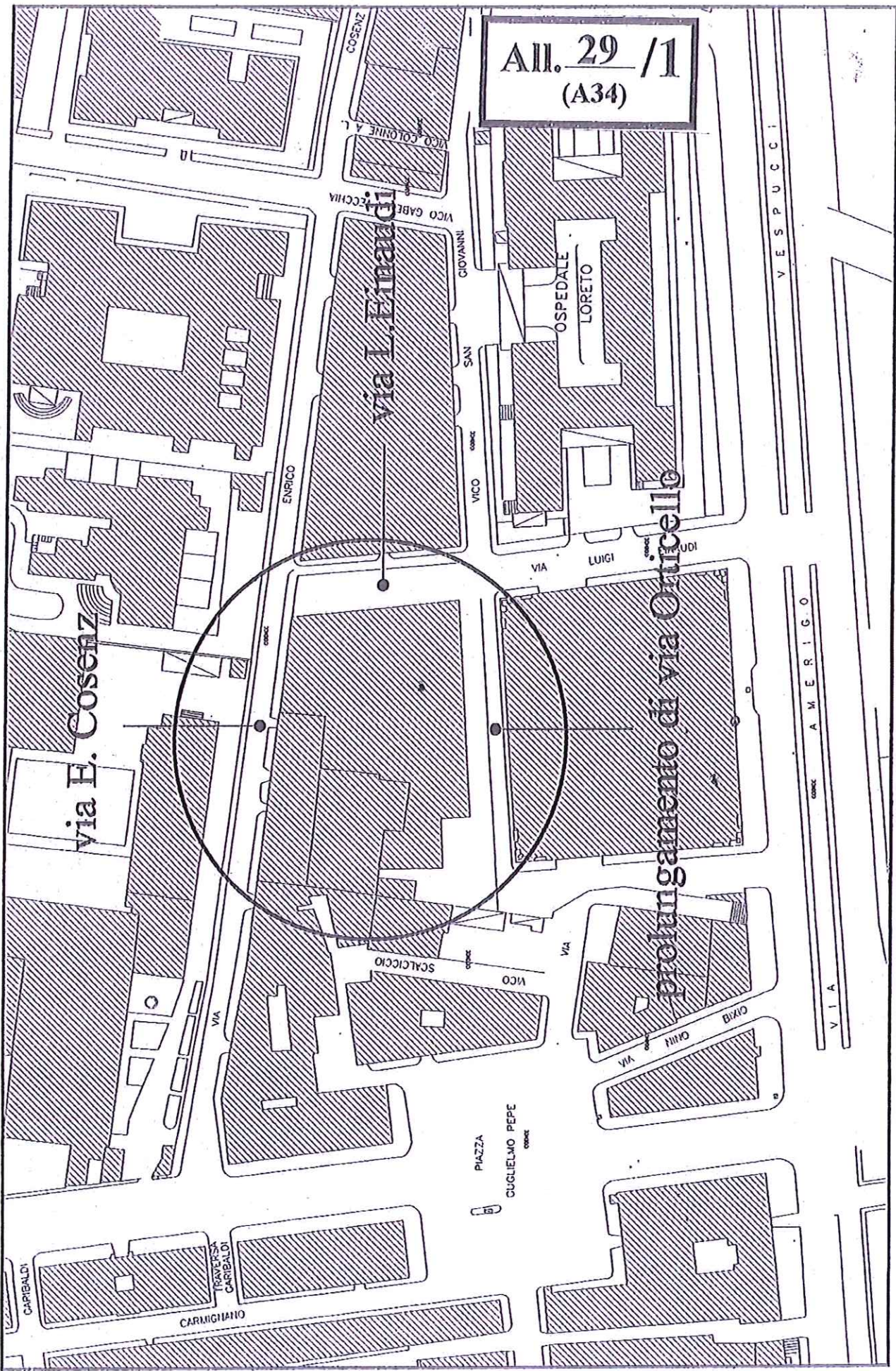
ALLEGATI

- 29 (A34)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.
- 29 (A34)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.
- 29 (A34)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.
- 29 (A34)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile.
- 29 (A34)/5: Rilievo fotografico.

ing. Luca Esposito



All. 29 /1  
(A34)



via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Onicello

PIAZZA  
CUGLIELMO PEPE

VIA AMERIGO

VIA VESPUCCI

VIA

ENRICO

VICO GABELLECCHIA

GIOVANNI

VIA

LUIGI

SCALCICCHIO

VICO

VIA

VIA

VIA

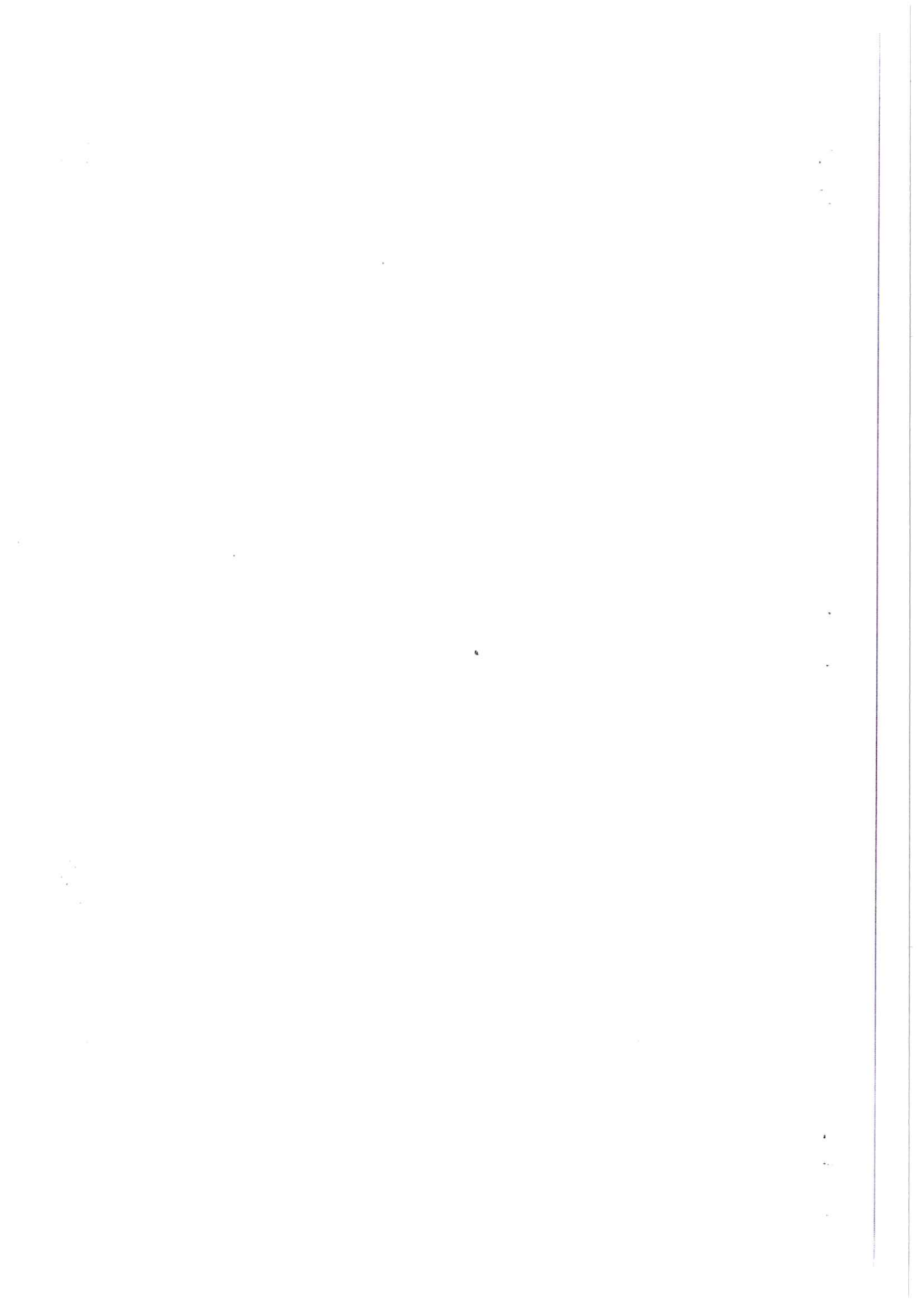
CARIBALDI

CARIGNIANO

CARIBALDI

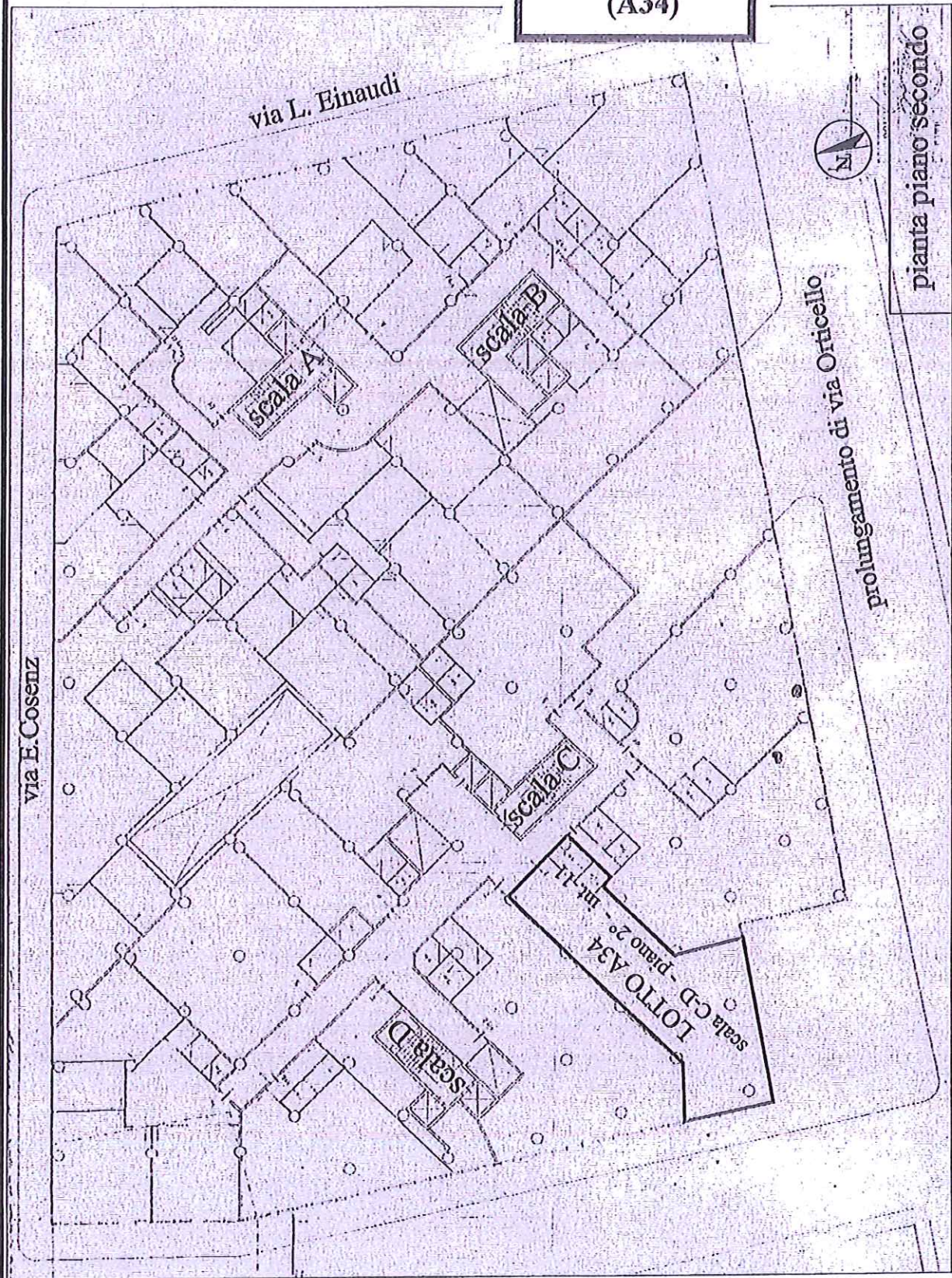
VIA





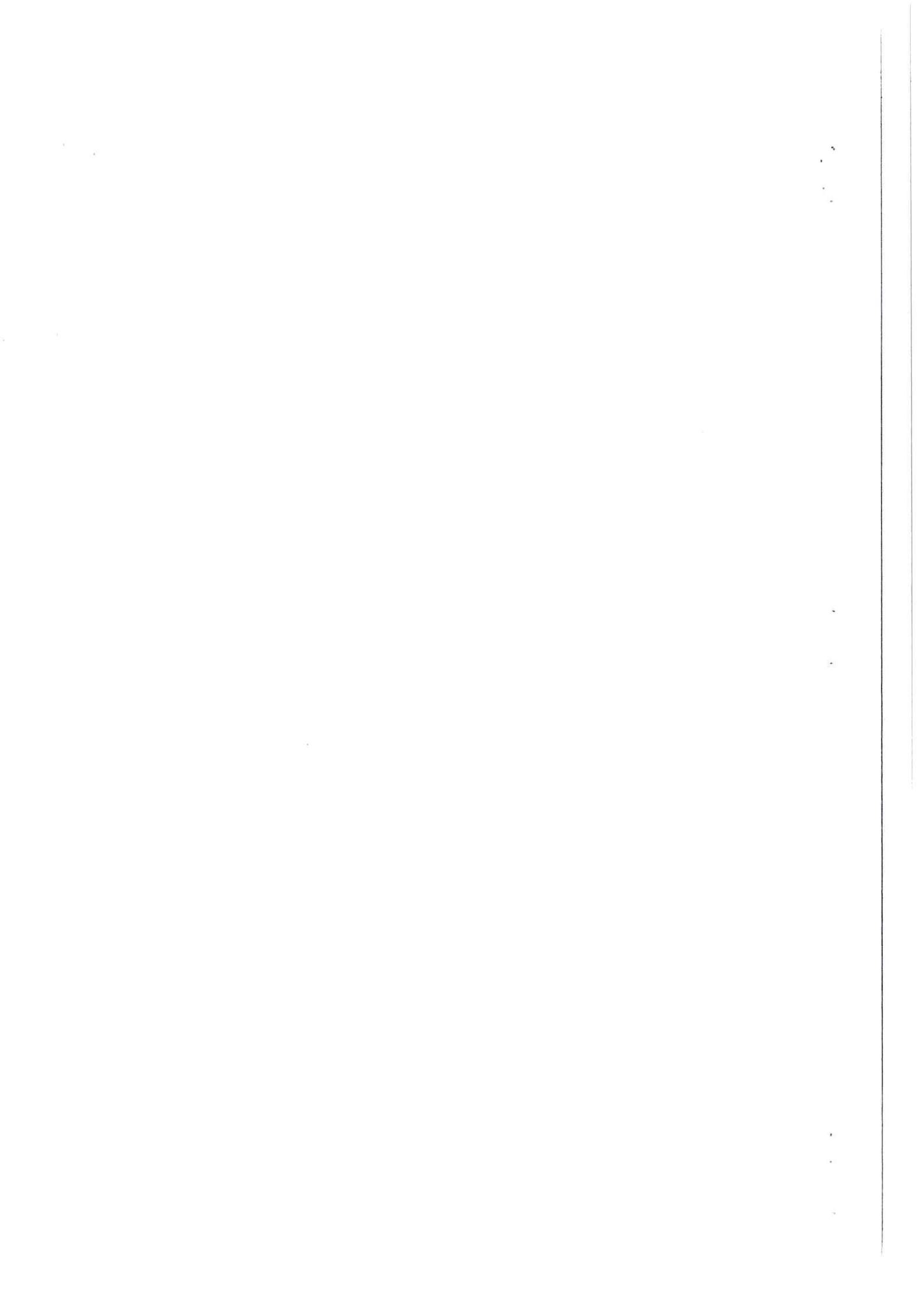


All. 29 / 2  
(A34)



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)

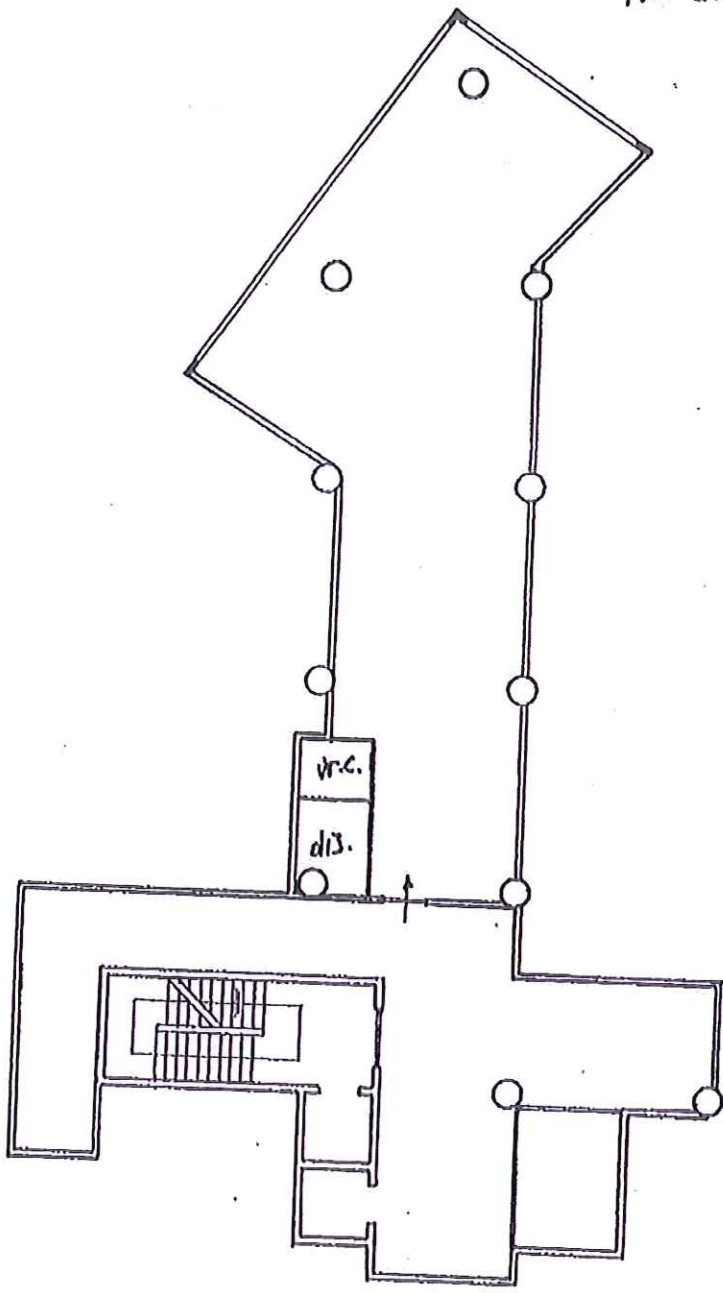
MOD. BN (C)

LIRE  
250

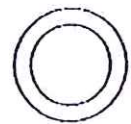
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI ..... via F. COSENZ ..... civ. 13

Ha 2.65

**All. 29 / 3**  
**(A34)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

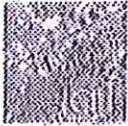
Compilata dal/la [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. NER.8  
n. 103 sub. 117

Iscritto all'albo dei periti  
della provincia di NA n. 1982

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV



## Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno : 06/07/2004 N° Ricevuta : 1159706

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

Protocollo N. NA0365467 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione I Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 117

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 103/117

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Renato Milicia



Data: 20/05/2009 - Ora: 17.36.43

# Visura storica per immobile

Visura n.: 768174 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.: 117

## INTESTATO

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

### Unita 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
1	MER	8	103	117	13	A/10	5	7 vani	Euro 3.434,44 L. 6.650.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388.6/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 11 scala: CD:										
Notifica: -										
Annotazioni: prot.not/p/1683/92 Partita 224596 Mod.58 -										

### Situazione dell'unita 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
1	MER	8	103	117	13					COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.5/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo: VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 2 interno: 11 scala: CD:										
Notifica: -										
Partita 224596 Mod.58 -										

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

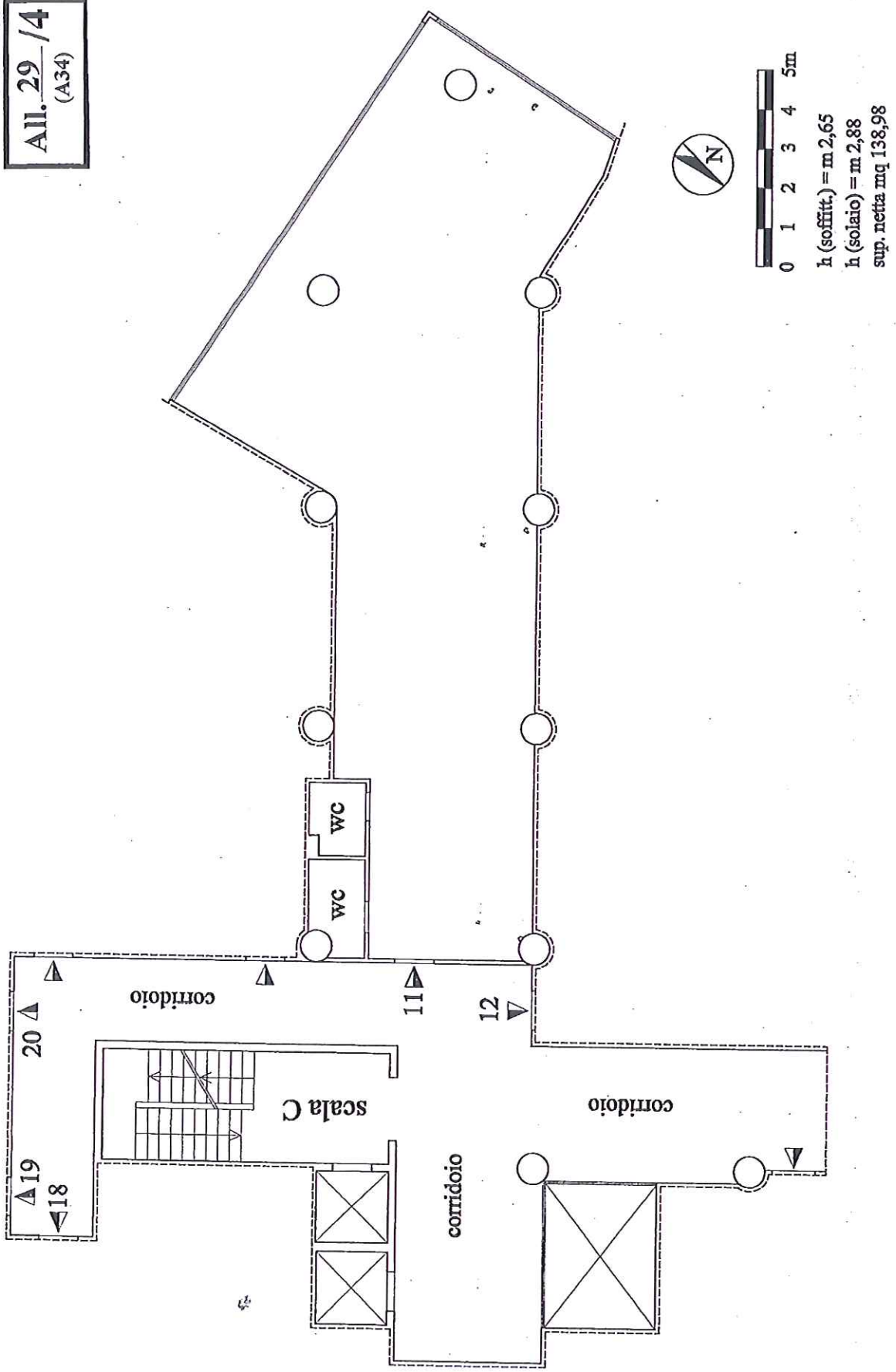
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.5/1991 in atti dal 30/06/1992				

Rilasciata da: Servizio Telematico





All. 29 / 4  
(A34)



h (soffitt.) = m 2,65  
h (solai) = m 2,88  
sup. netta mq 138,98

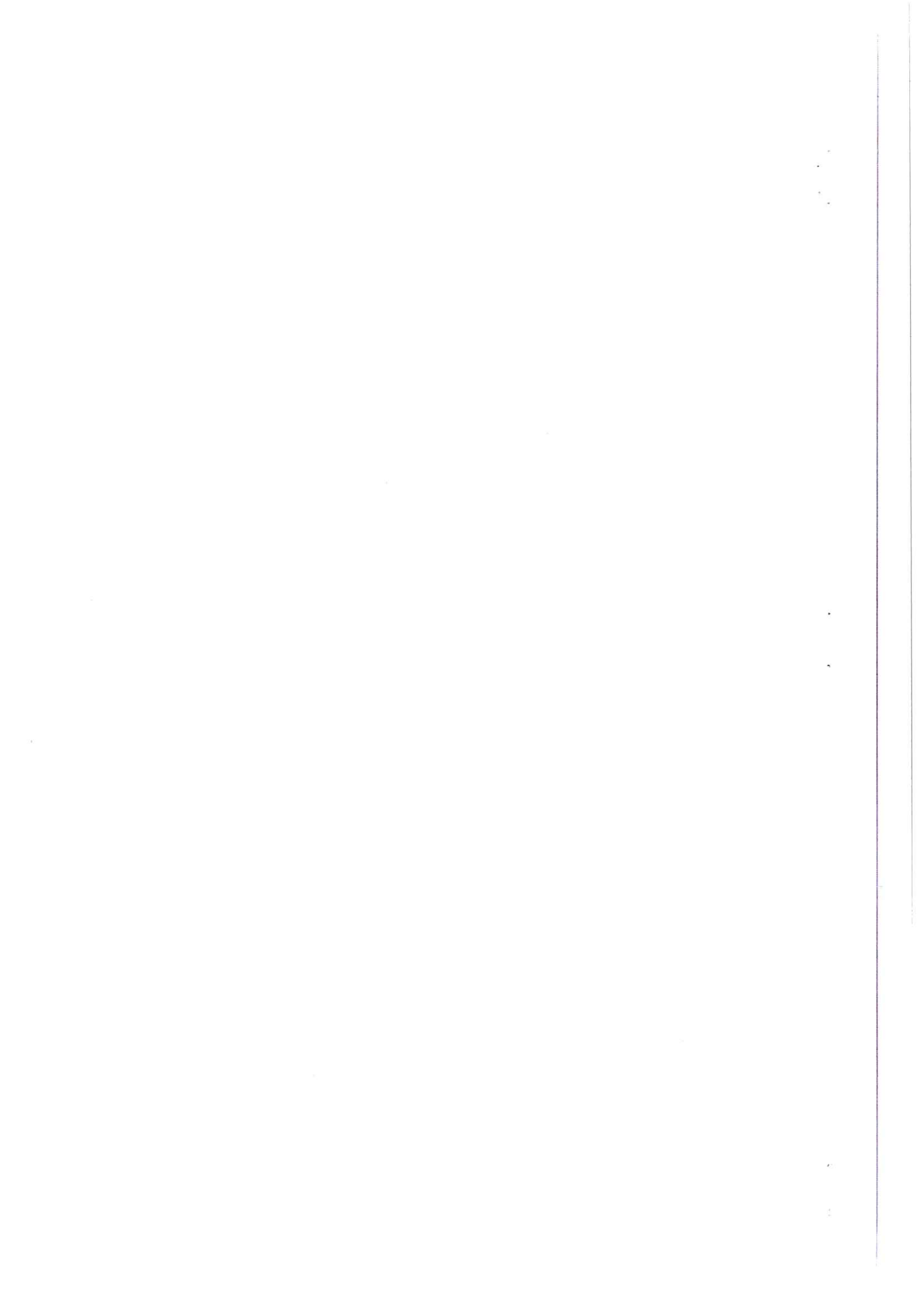
scala C-D piano 2° int. 11  
- pianta stato attuale -





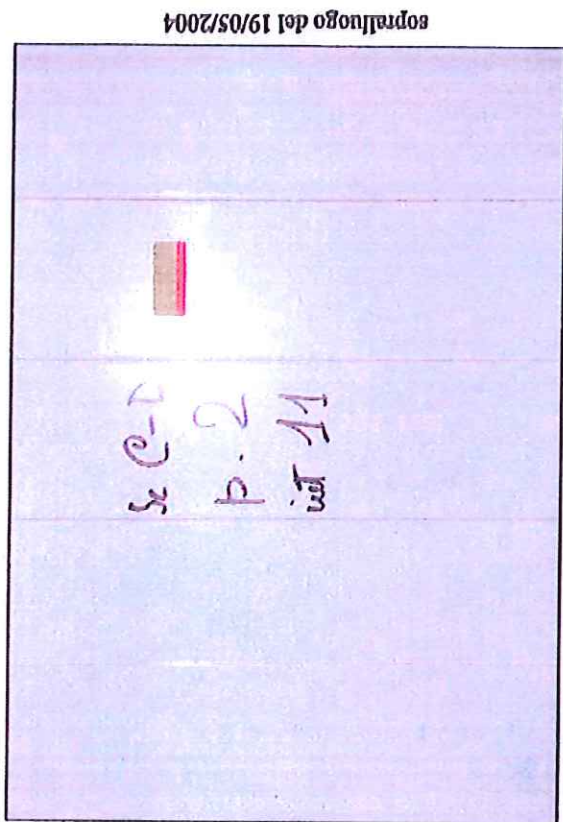
All. 29 / 5  
(A34)

## Rilievi fotografici





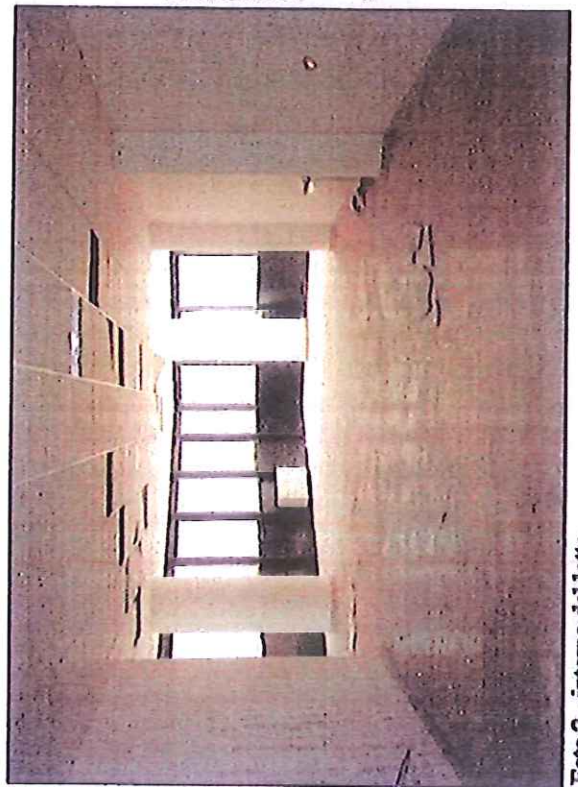
scala C-D  
piano 2°- int. 11



sopralluogo del 19/05/2004

01010001

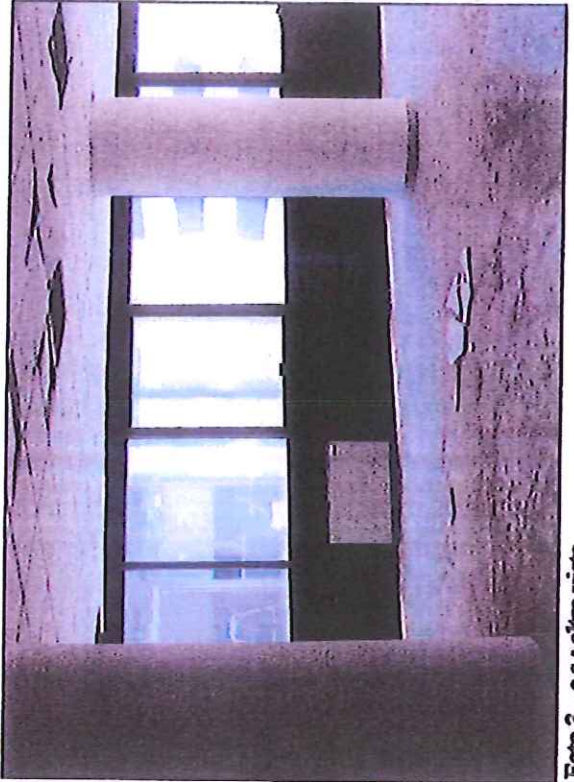
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



sopralluogo del 19/05/2004

01010002

Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 19/05/2004

01010003

Foto 3 - c.s.: altra vista

Ing. Pietro Basile

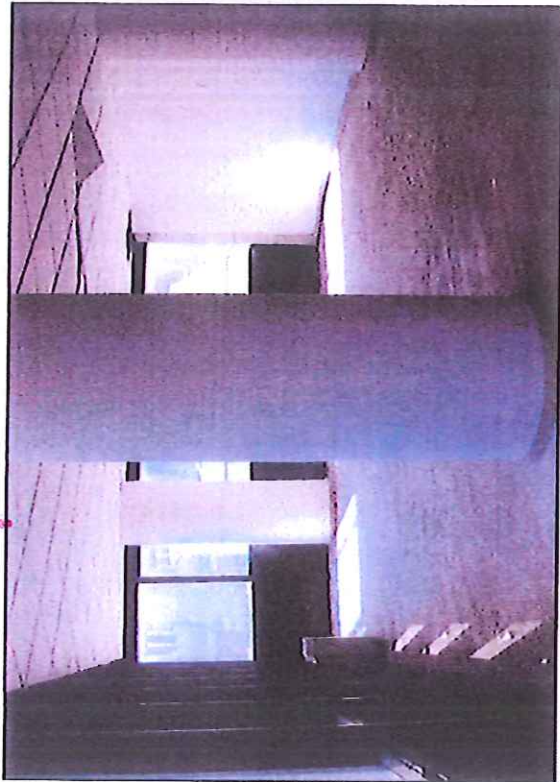
5  
4

6  
7

8  
9



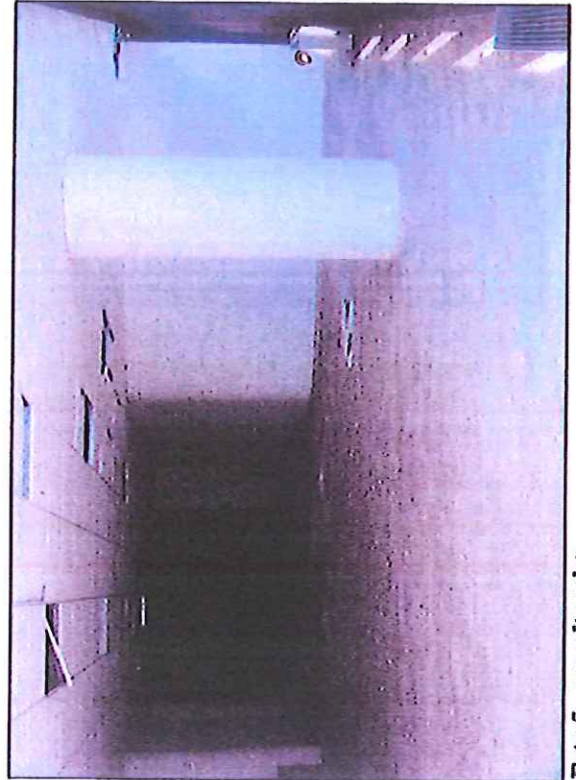
scala C-D  
piano 2°- int. 11



01010004

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 4 - c.s.: altra vista



01010005

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 5 - c.s.: altra vista



01010006

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 6 - c.s.: altra vista

Ing. Pietro Basile

10  
11  
12

13  
14  
15

16  
17  
18