

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

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 32

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int. 15, costituenti il

Lotto 32 (B11)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso ufficio, realizzata solo in parte, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, alla scala C-D, piano 2°, int. 15.

(All. 32 (B11)/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 l'ufficio int. 16 delle scale C-D e con l'ufficio int.17 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

(All. 32 (B11)/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] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 121, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.

(All. 32 (B11)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di due camere, un piccolo disimpegno ed un bagno; una finestra a nastro prospetta sulla galleria al piano terra.

La porta di ingresso e gli infissi esterni, di tipo scorrevole, sono in alluminio; gli infissi interni in legno; i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono in piastrelle; le pareti intonacate e attintate, il soffitto rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

*** Consistenza**

Il rilievo grafico dell'unità immobiliare non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che **una quota parte del cespite, un'area triangolare in sinistra entrando, non è stata realizzata.**

La superficie netta dell'unità immobiliare è attualmente pari a mq 118,08; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,65 misurata alla controsoffittatura.

(All.ti: 32 (B11)/4 Rilievo planimetrico - 32 (B11)/5 Rilievo fotografico)

3) Stato locativo

Per quanto riferito dalla Curatela, il cespite allo stato è libero.

Alla data di deposito della Relazione Principale era locato alla 

4) Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

*** Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), al cespite B11 sono attribuiti 6.25 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 423,67 €

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

*** Rettifiche catastali**

Lo stato dei luoghi e la composizione del lotto richiedono un nuovo specifico accatastamento del bene.

*** 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 accorpati 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 32

Unità immobiliare di 11,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala CD, int. 14 e 15 (realizzati in parte).

Il cespite confina con ufficio int. 16, ufficio int. 17 scala A/B, pianerottolo e parte non completata da più lati.

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. 120, z.c. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 2.698,49 Euro (int. 14);

-part. 103, sub. 121, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale 2.943,80 Euro (int. 15).

Sul solo sub. 120 grava ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169

(N.B.: nella relazione notarile si fa riferimento ai subalterni 120 e 121, mentre il lotto si compone del solo subalterno 121).

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.

All'epoca della precedente CTU il cespite era locato; ora è libero, necessita di revisione delle finiture e degli impianti e va riaccatastato.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 52 % 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 sole finestrate sulla galleria al piano terra, si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 1.750,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 118 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 118 \times [1.750,00 \times (1 - 0,52)] \text{ €/mq} = \mathbf{99.120,00 \text{ Euro.}}$

(novantanovemilacentoveventi//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

32 (B11)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

32 (B11)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

32 (B11)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

32 (B11)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

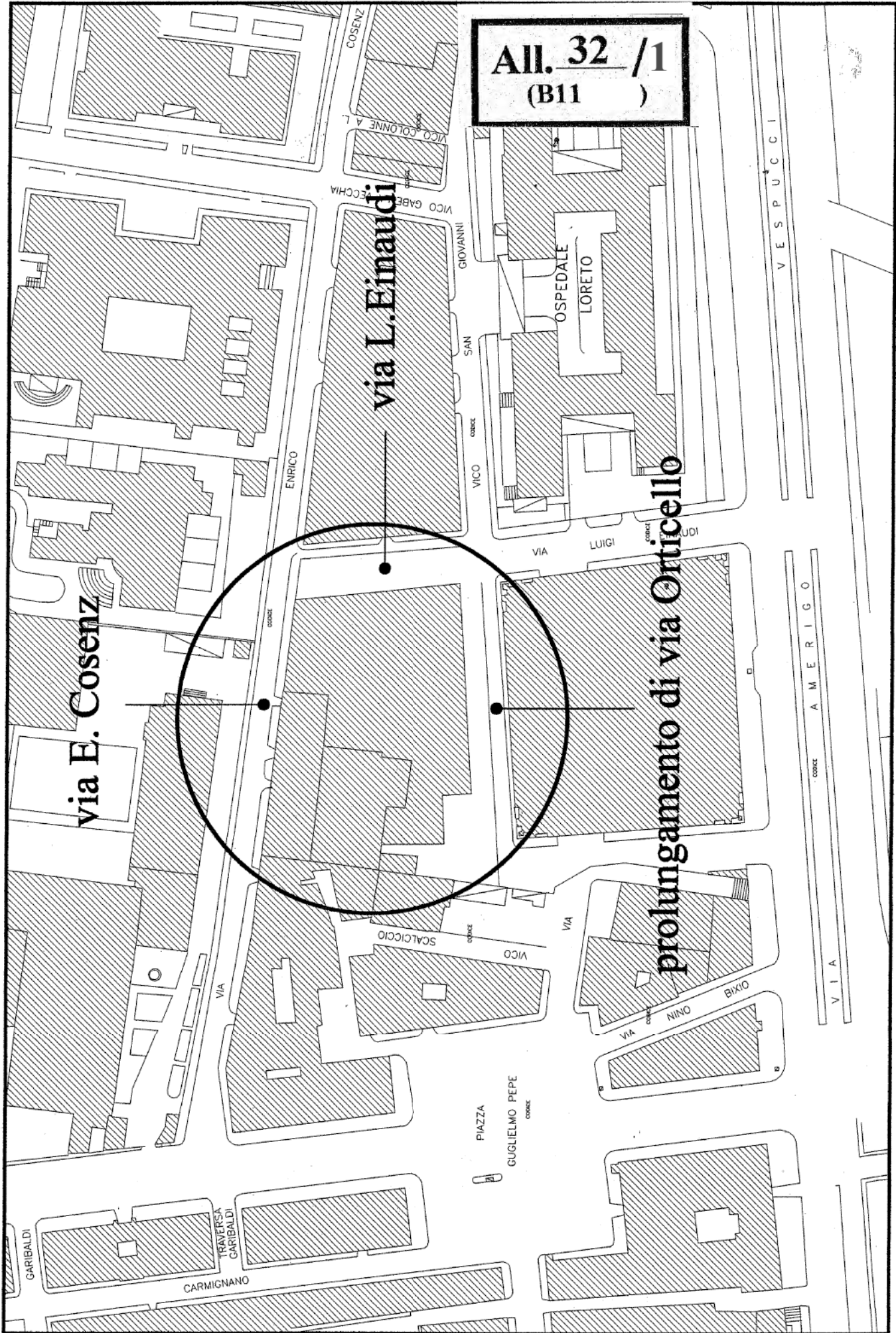
32 (B11)/5: Rilievo fotografico.

All. 32 /1
(B11)

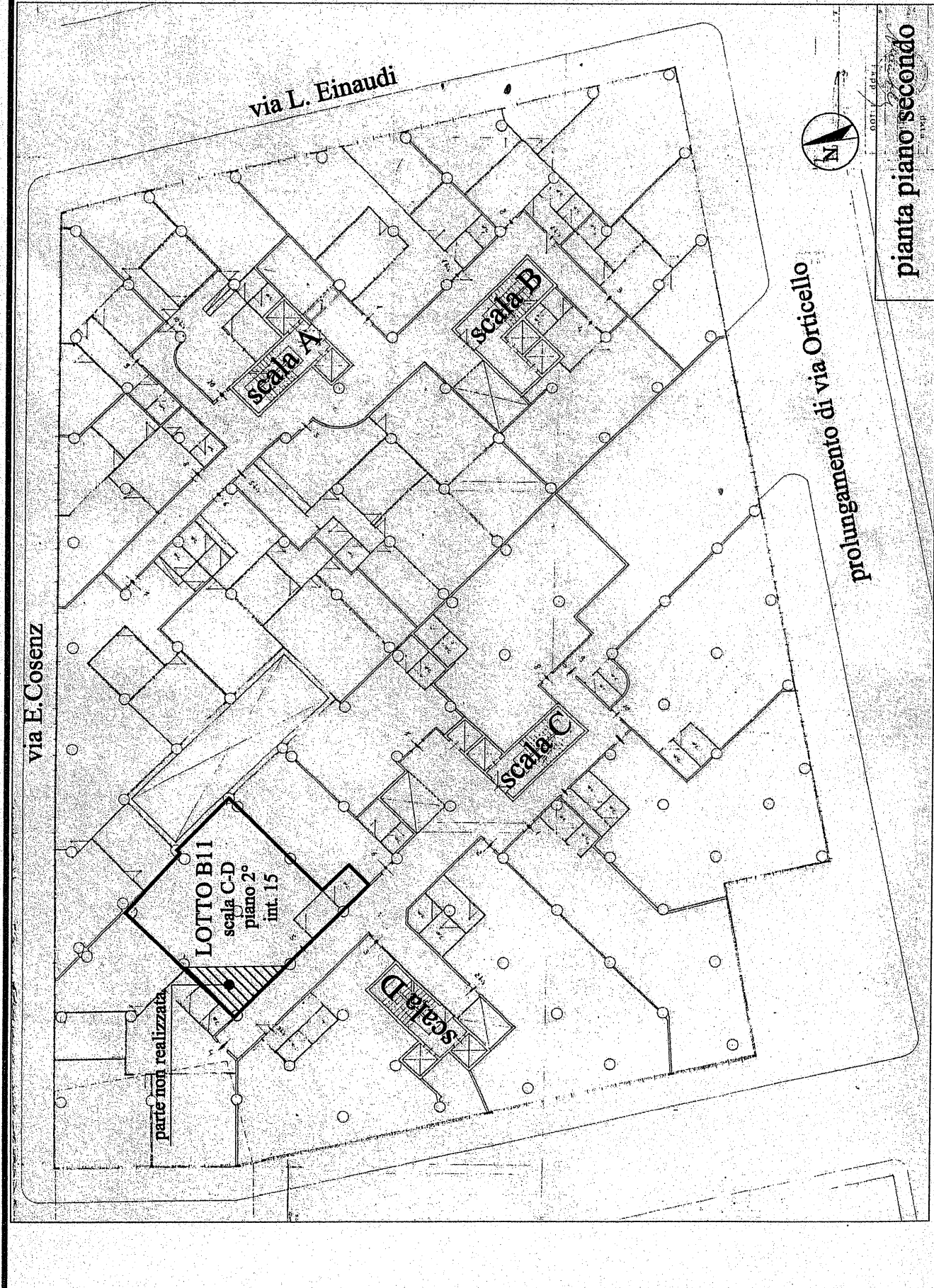
via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello



All. 32 / 2
(B11)



pianta piano secondo

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

parte non realizzata

LOTTO B11
scala C-D
piano 2°
int. 15

scala A

scala B

scala C

scala D

MODULARIO
F. rg. rend. 497

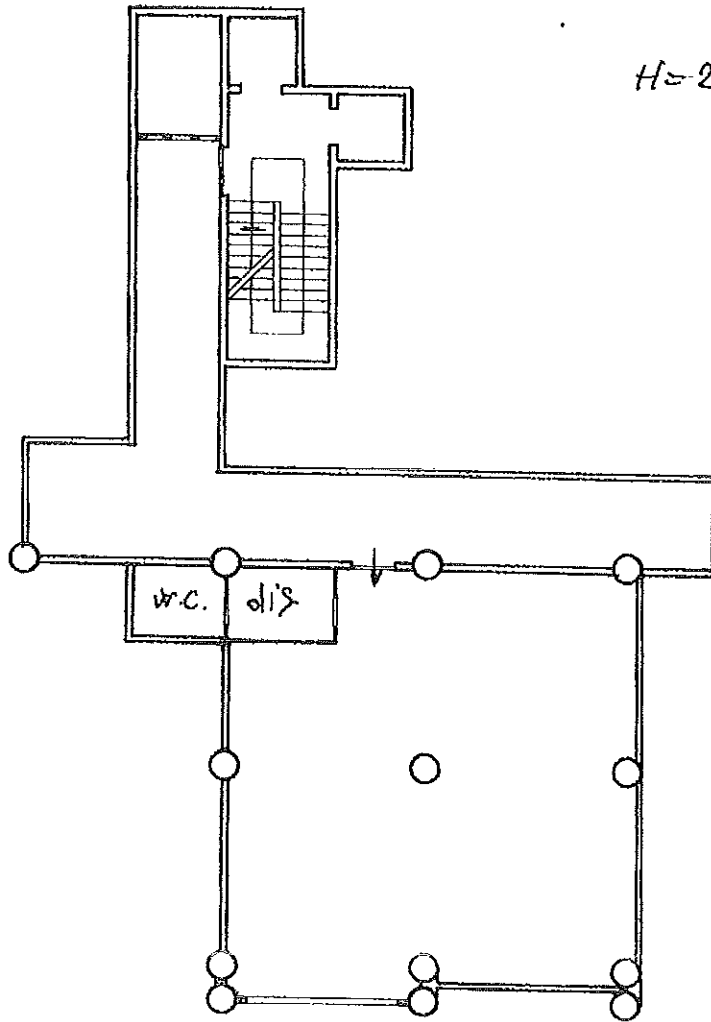


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BH (CI)

LIRE
250

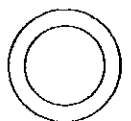
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ CIV. 13



H=2.60

Al. 32 / 3
(B11)

ORIENTAMENTO



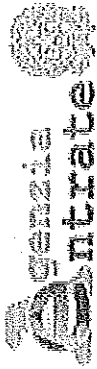
SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 121 >
VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 15 scala: CD

Dichiarazione di N.C.
Ultima data invariazione

Compilata dall' [redacted]
(cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.52.21 Fine
Visura n.: NA0041059 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.: 121

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	121	13		A/10	5	6 vani	Totale: 146 m ²	Euro 2.943,80 L. 5.700.000	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 15 scala: CD;												
Notifica: -												
Annotazioni: -												
prot.not.p/1683/92												
INTESTATO												

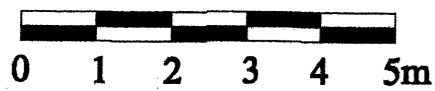
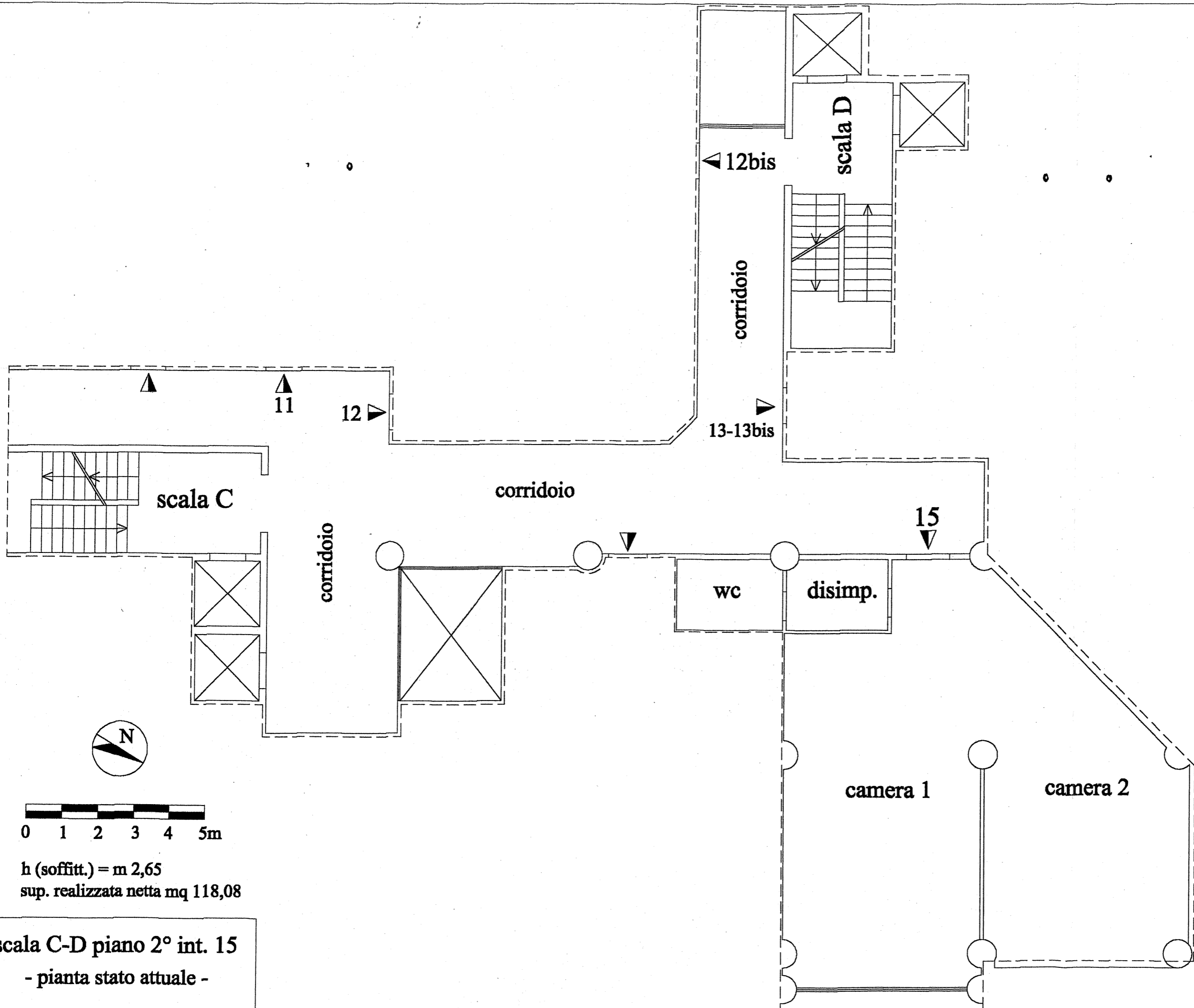
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONTO	REGISTRO		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA				
[REDACTED] atti de [REDACTED] Registrazione: (t. [REDACTED])				

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 13940 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

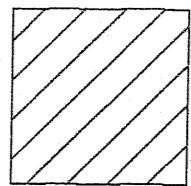
Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

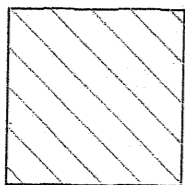


h (soffitt.) = m 2,65
sup. realizzata netta mq 118,08

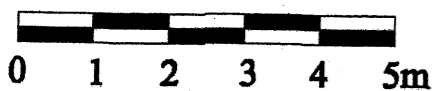
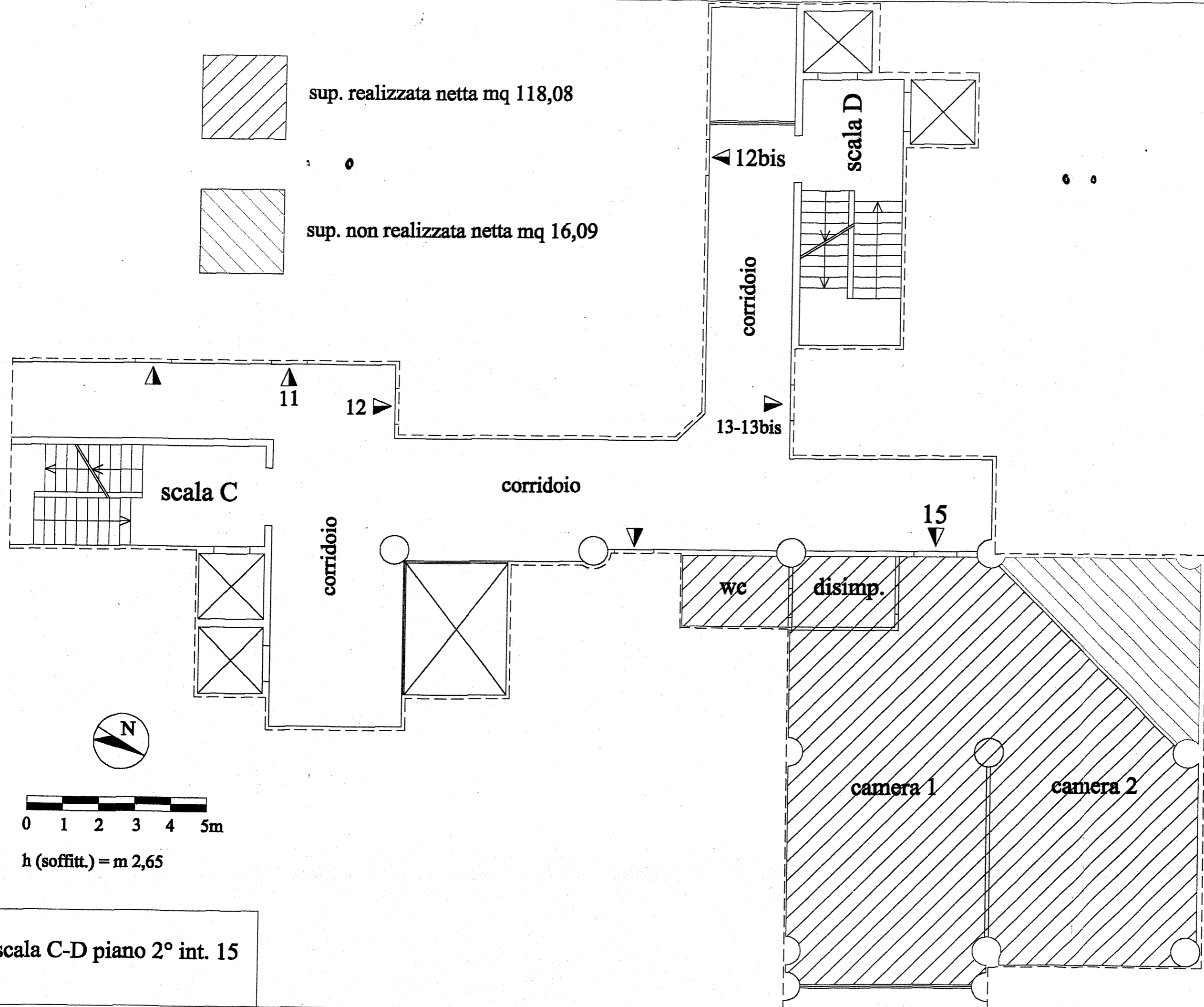
scala C-D piano 2° int. 15
- pianta stato attuale -



sup. realizzata netta mq 118,08



sup. non realizzata netta mq 16,09



h (soffitt.) = m 2,65

scala C-D piano 2° int. 15

All. 32 /5
(B11)

Rilievi fotografici

scala C/D
piano 2° - int. 15



001

foto n. 1 - porta d'ingresso

sopralluogo del 16.04.2004



002

foto n. 2 - camera 1

sopralluogo del 16.04.2004



003

foto n. 3 - camera 2

sopralluogo del 16.04.2004



004

foto n. 4 - wc

sopralluogo del 16.04.2004

ing. Pietro Basile