TRIBUNALE DI NAPOLI 7[^] Sezione Fallimentare

Fallimento Maria

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 1

Individuazione, descrizione e valutazione del negozio al piano terra del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, distinto con l'int. "I", cespite A1, e costituente il

Lotto 1 (A1)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, piano terra, int. I.

i.

(All. 1 (A1)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

* Accesso e confini

L'accesso al cespite è dalla galleria al piano terra del fabbricato; alla galleria si accede dal civ. n. 13 di Via Cosenz e dal civ. 34 del Prolungamento di Via Orticello.

Il cespite confina con il negozio int. L, il negozio al civ. 36 del prolungamento di Via Orticello e la rampa di accesso al piano cantinato.

(All. 1 (A1)/2: planimetria del piano terra con ubicazione del lotto)

* Dati catastali

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 8, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, rendita 1.213,16 Euro.

(All. 1 (A1)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente e un bagno; la porta di ingresso dalla galleria è in alluminio e vetro, con saracinesca in ferro; gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in

marmo; le pareti intonacate e attintate; nel bagno il pavimento e in parte le pareti sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Îl cespite è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento centralizzato (fuori uso).

* Consistenza



Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento, a meno delle pareti divisorie interne.

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a 67,70 mq; l'altezza interna degli ambienti è di 3,30 ml al controsoffitto.

(All.ti: 1 (A1)/4 Rilievo planimetrico - 1 (A1)/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 4.09 millesimi.

* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 677,92 Euro, come da ultimo riparto di bilancio preventivo per il 2008 degli oneri ordinari.

- * <u>Ulteriori oneri, pendenze e gravami</u>
- 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 Gasso, 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

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 1

Unità immobiliare della superficie catastale di mq. 54 a destinazione commerciale nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano T, int. I.

L'accesso al cespite è praticato dalla galleria al piano terra del fabbricato.

Il cespite confina con negozio int. L, Negozio di Prol. Via Orticello n. 36, rampa di accesso al piano cantinato.

 $\stackrel{ au}{L}$ 'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 8, Z.C. 3, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq., rendita catastale 1.213,16 Euro.

a) Quota n. 1 - negozio al piano terra, con accesso dalla galleria che si diparte dal civico 13 di Via Énrico Cosenz, distinto con l'interno "I" (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/8): quota mutuo £ 194.589.552, quota ipoteca £ 436.000.000, valore cauzionale £ 340.000.000, rata ammortamento iniziale £ 13.585.052

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) <u>Valutazione</u>

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 locale necessita di pitturazioni e revisioni degli infissi e degli impianti.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale 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 dei negozi è stato stimato in 2.400,00 €./mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 68 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 68 x [2.400,00 x (1 - 0,55)] ϵ ./mq = 73.440,00 ϵ .

(settantatremilaquattrocentoquaranta) Euro.

Napoli, febbraio 2010

ALLEGATI

1 (A1)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

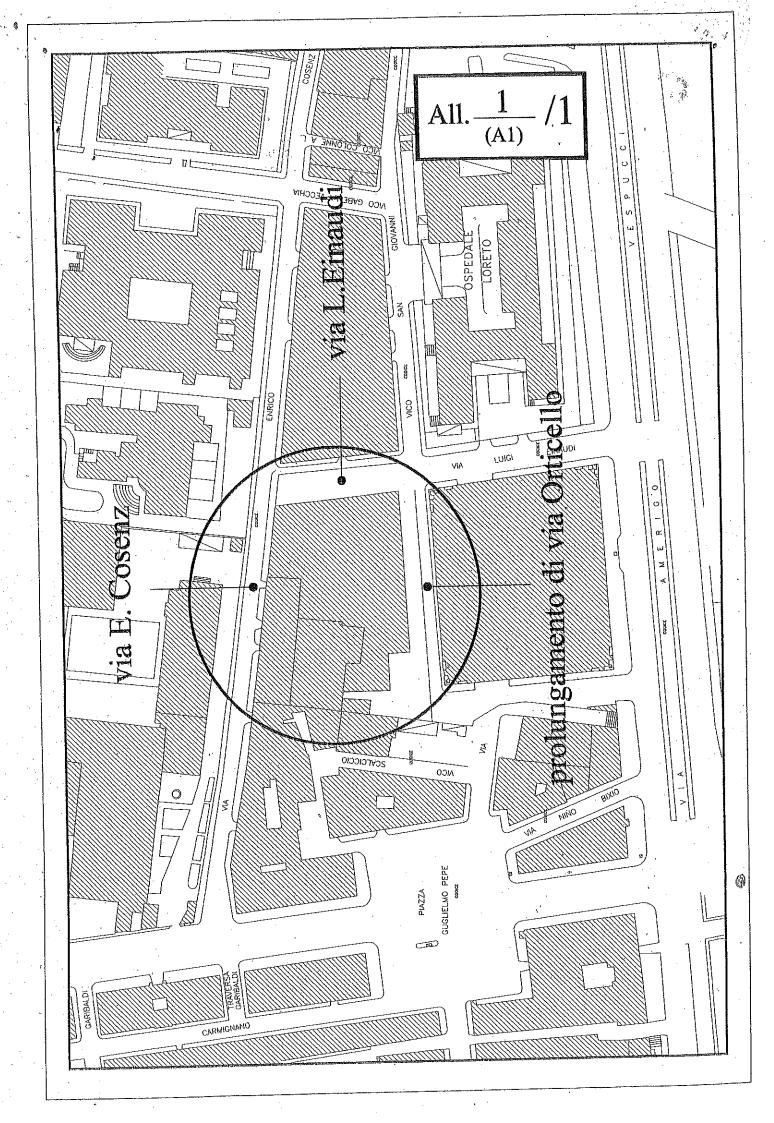
1 (A1)/2: Planimetria del piano terra con ubicazione del lotto.

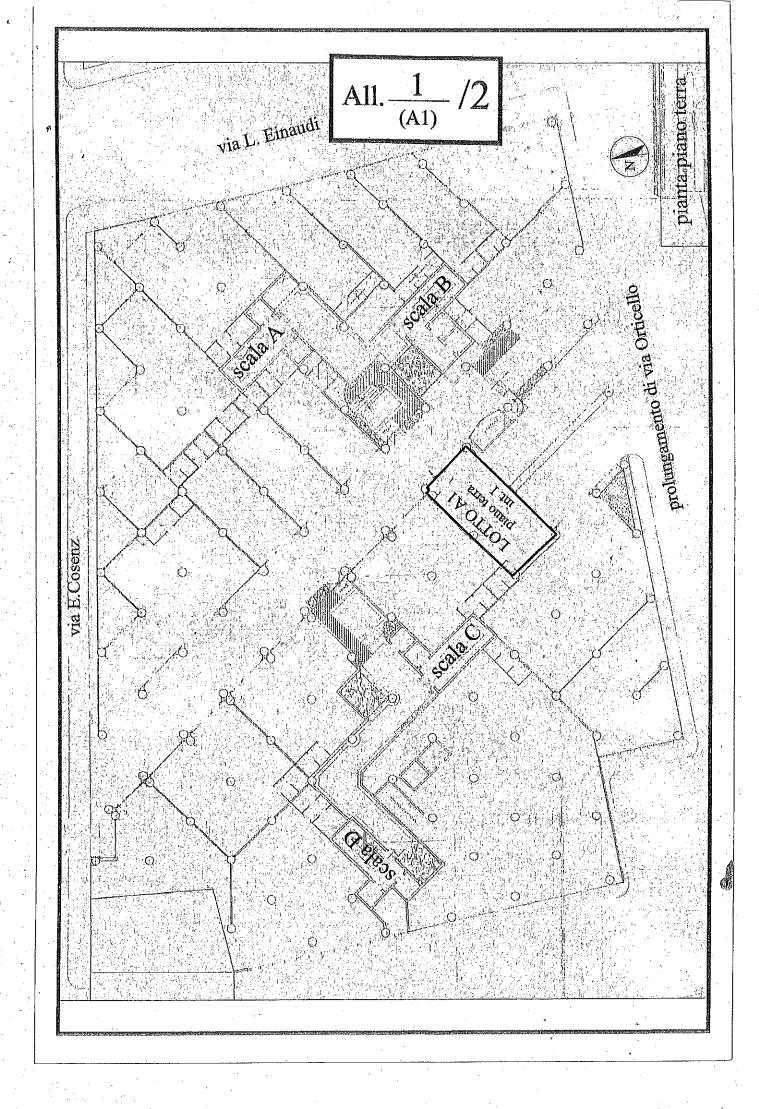
1 (A1)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

1 (A1)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

1 (A1)/5: Rilievo fotografico.







Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1 MODULARIO F. rig. rend. 407 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (C

LIRE

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) Planimetria di u.i.u. in Comune di HAPOLI via E. COSENZ civ. /3

H= 3.35 A11. WC. METPO dis. mg 49 -

ORIENTAMENTO"



SOALA DI I: 100

Dichiarazio	ne di N.C.
Denuncia d	l variazione

F. NER.: O....

Iscritto all'albo de p. ... In ff ...

RISERVATO ALL'UFFICIO 81/2/1991



Data: 06/07/2004

Ora: 09.15.34

Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 0

06/07/2004

Nº Ricevuta:

1159492

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

Protocollo N. NA0364988 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 8

Condizione della richiesta: NORMALE

Tributi Speciali Catastali — 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

Il responsabile del Procedimento Dr. Ing. Renato Milicia Visura storica per immobile

Data: 20/05/2009 - Ora: 17.01.48

Visura n.: 750060 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2009

	The state of the s	-										
Dati d	Dati della richiesta	sta	Con	nune di	NAPO	LI (Co	Comune di NAPOLI (Codice: F839)	_	.,			
			Pro	vincia c	Provincia di NAPOLI	OLI		,				
Catası	Catasto Fabbricati	ati	Sez.	Urb.:	MER F	oglio: 8	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella:	: 103 Sub.: 8	b.:8			
NTE	NTESTATO			•								
-		74.5		Section.	i sasso		The second second					(1) Proprieta
Jnità i	mmobilia	Inità immobiliare dal 31/12/1991	2/1991									
Z		DATI IDENTIFICATIVI	TFICATIVI					DAT	DATI DI CLASSAMENTO	(DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Classe Consistenza		Rendita	İ
	Urbana				Cens.	Zona						
-	MER	8	103	∞ .	13		C/1	'n	54 m²		Euro 1.213,16 L. 2.349.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/3388 .1/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo	20		VIA	GENERA	LE ENR	ICO COSI	VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: T interno: I;	io: T inter	no: I;			
Notifica	-							Partita	224596	Mod.58	58 5572	
Annotazioni	zioni		prot	prot.not.p/1683/92	3/92							
ituaz	ione dell'u	nità immob	Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991	1/12/19	161							
ż		DATIDENTIFICATIVI	TFICATIVI					DAT	DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	qnS	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1	MER	S	103	8	13							COSTITUZIONE del 31/12/1991 n . R/3388 . 1/1991 in atti dal 30/06/1992

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

Ź		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
,,	C Jacob Colored a state			(1) Proprieta
DATID	DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388.1/1991 in atti dal 30/06/1992		
				•

5572

Mod.58

224596

Partita

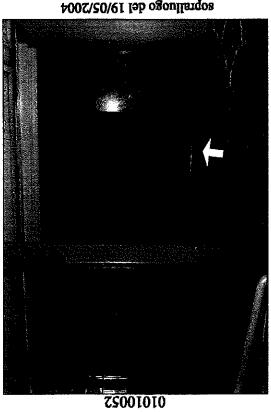
, VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: T interno:

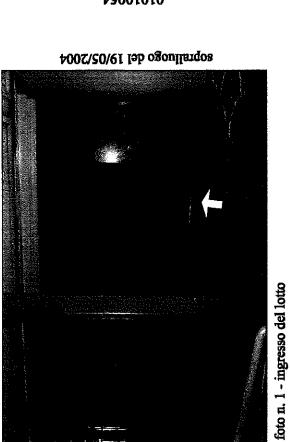
Indirizzo Notifica

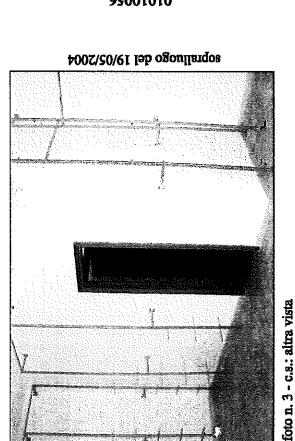
Rilasciata da: Servizio Telematico

All. $\frac{1}{(A1)}$ /5

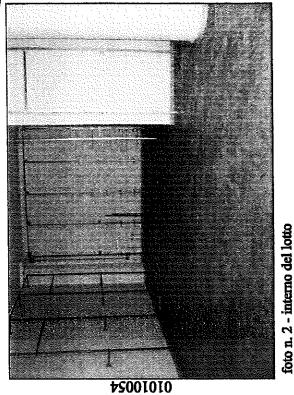
Rilievi fotografici



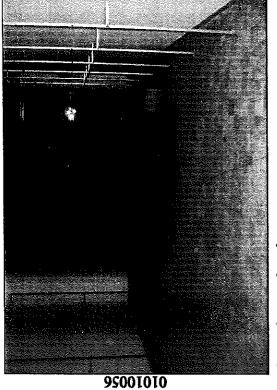




\$\$001010

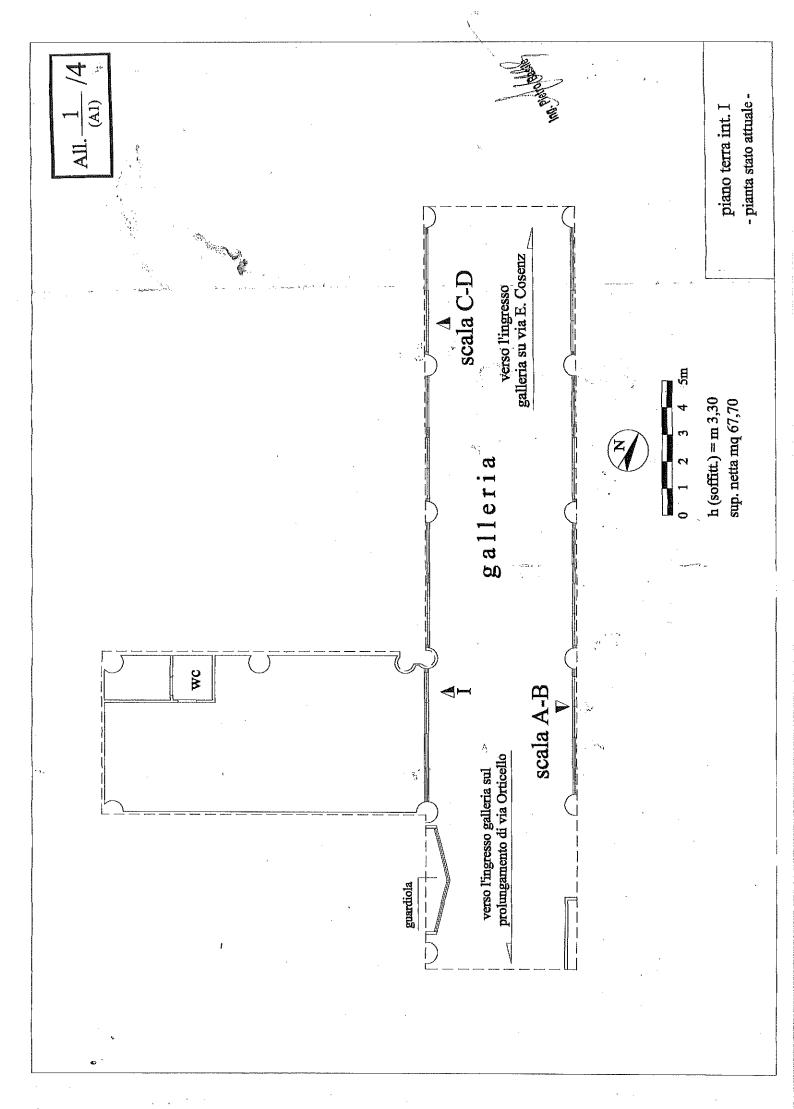


sopralluogo del 19/05/2004



sopralluogo del 19/05/2004

foto n. 4 - c.s.: altra vista



74.1