

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~

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 21

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

Lotto 21 (A26)

1) Individuazione

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

(All. 21 (A26)/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 12-12bis e 20-20bis delle scale A-B; prospetta su Via L.
Einaudi (Vico Semprevivo a Loreto).

(All. 21 (A26)/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: ~~Ditta Consorzio~~
~~Cosenz 13~~, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 46, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani,
rendita 3.434,44 Euro.

(All. 21 (A26)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

Il lotto è costituito da una unità immobiliare composta da un unico ambiente caratterizzato da una
finestratura a nastro che prospetta su Via L. Einaudi, e da un bagno.

ing. Luca Basile

Le porte di ingresso al cespite e gli infissi esterni, del tipo a battente, sono alluminio; mancano gli infissi interni. Gli ambienti hanno pavimenti in marmo; nel bagno il pavimento e le pareti in parte sono in piastrelle; le pareti sono intonacate e il soffitto rivestito con pannelli modulari.

* 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 146,13; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,50 misurata alla controsoffittatura.

(All.ti: 21 (A26)/4 Rilievo planimetrico - 21 (A26)/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. 11 e 11bis sono attribuiti 7.92 millesimi.

* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.965,93 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 emergere la corrispondenza tra la quota di mutuo e il cespite cauzionale, la quota di debito

ING. CARA BASILE

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 m. 16851/11720;

c) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai m. 21761/3769;

...

Lotto 21

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

Il cespite confina con gli uffici int. 12-12bis e 20-20bis, Via Einaudi.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~Ditta Cosenz~~ Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 46, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale 3.434,44 Euro.

a) Quota n. 26 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 11-11bis (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/46): 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 m. 16851/11720 a favore dell'Ing. Domenico D'ALBORA.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal ~~Cosentino~~ COSENTINO 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 pitturazioni, infissi interni 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.

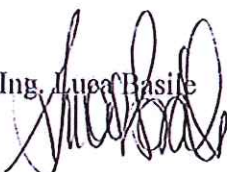
Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato degli uffici è stato stimato in 3.200,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 146 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 146 x [3.200,00 x (1 - 0,55)] €/mq = 210.240,00 €.

(duecentodiecimiladuecentoquaranta//) Euro.

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

21 (A26)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

21 (A26)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

21 (A26)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

21 (A26)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

21 (A26)/5: Rilievo fotografico.

ing. Luca Basile

All. 21 / 1
(A26)

via E. Cosenz

via L. Enza

prolungamento di via Orficello

VESPUCCI

AMERICCO

VIA

PIAZZA
CUCIHELMO PEPE

CARMIGNANO

CARBALDI

TRAVERSA
CARBALDI

SCALCICIO

VICO

VIA

VIA

VIA

VIA

VIA

LUIGI

VICO

SAN

GIOVANNI

VICO GABRIEL
TECCHIA

ENRICO

COSENZ

VICO COLONNE
A. L.

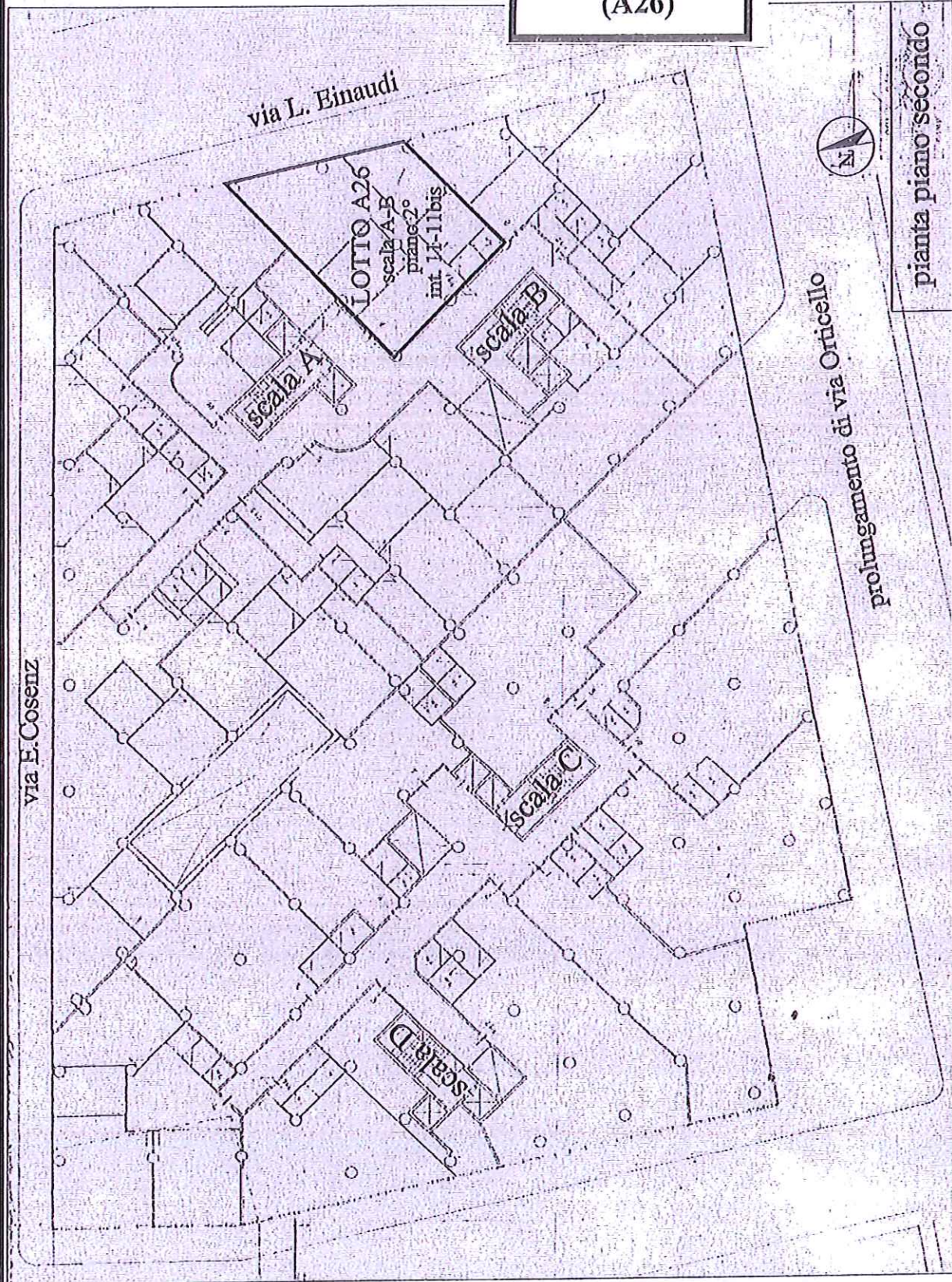
OSPEDALE
LORETO

VIA

VIA

VIA

All. 21 /2
(A26)



pianta piano secondo



prolungamento di via Orticello

via E. Cosenz

via L. Einaudi

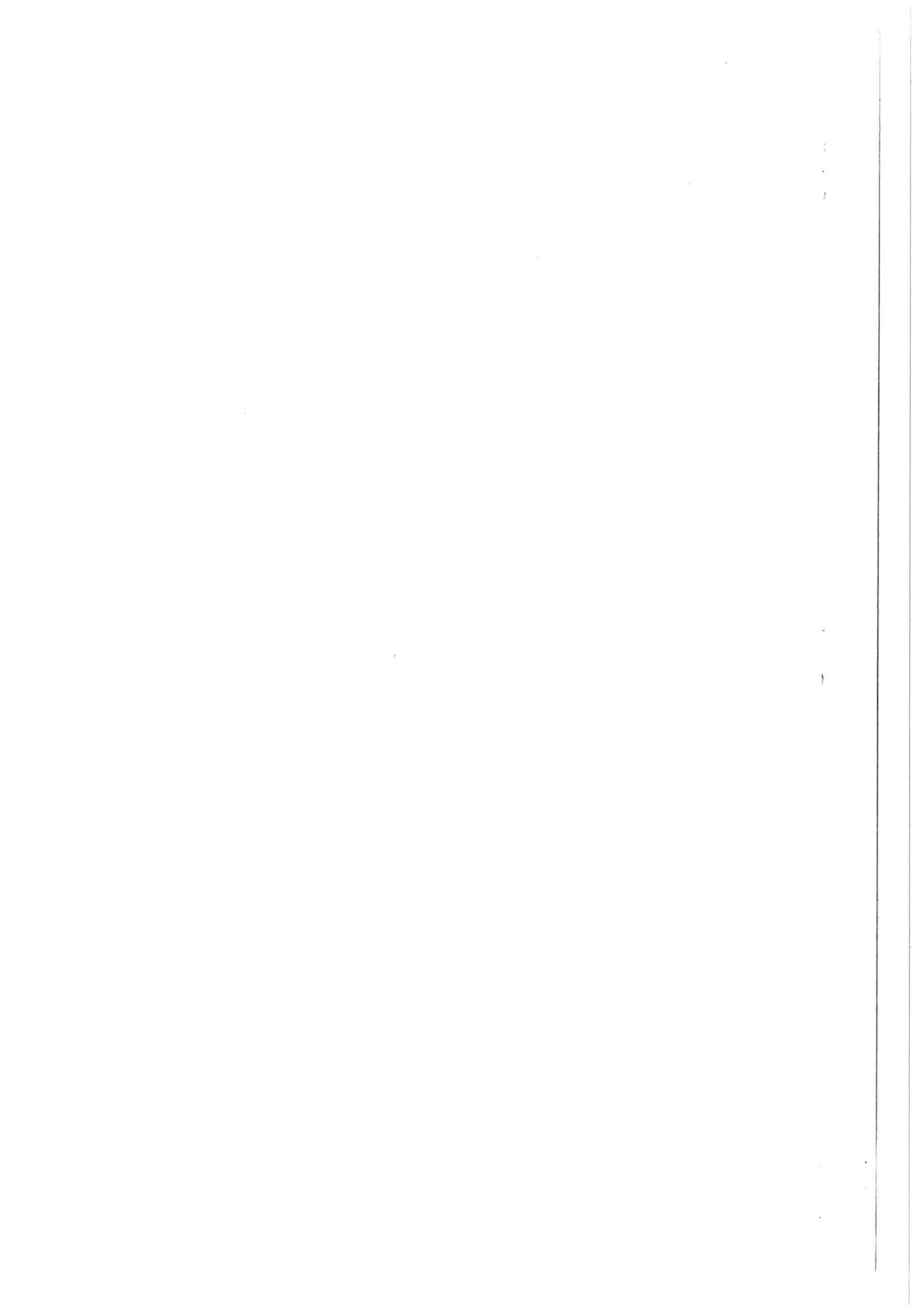
LOTTO A26
scala A-B
piano 2°
int. 14-11bis

scala A

scala B

scala C

scala D



MODULARIO
F. fig. tend. 497



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

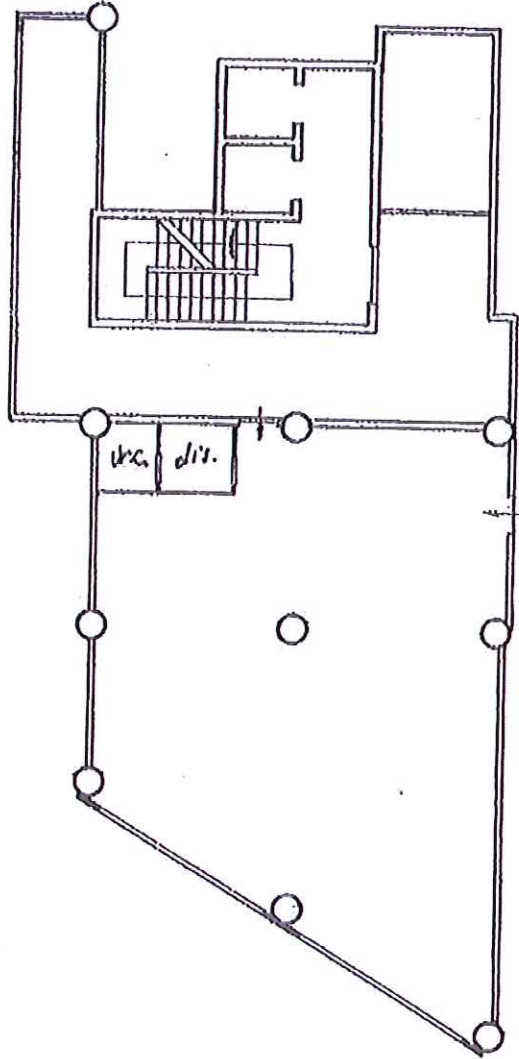
MOD. BN (CE)

LIRE
250

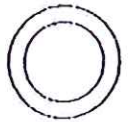
Planimetria di u.i.u. in Comune di MA.POLI via E. COSENZ civ. 13

H= 2.59

All. 21 / 3
(A26)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Nome - Istituto Progettato e Zucca nello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

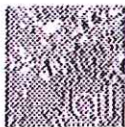
Compilata dal/la
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. HER. 8
n. 108 sub 16

Iscritto all'albo degli ing. p.
della provincia di MA n. 1930





Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159618

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

Protocollo N. NA0365264 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 46

Condizione della richiesta: NORMALE

Tributi Speciali Catastali	Diritto fisso	10,33
	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
Folleg Torlo

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)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 105 Sub.: 46

INTESTATO

	(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	105	46	13		A/10	5	7 vani	Euro 3.454,44 L. 6.650.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/3388.2/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 11B piano: 2 scala: AB;											
Notifica: -											
Annotazioni: prot.not.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.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	105	46	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.2/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo: VIA COSENZ ENRICO n. 13 n. 11B piano: 2 scala: AB;											
Notifica: -											
Partita 224596 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Mod.58		
1	COSENZ ENRICO	ENRICO	224596	-		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388.2/1991 in atti dal 30/06/1992						

Rilasciata da: Servizio Telematico

.....

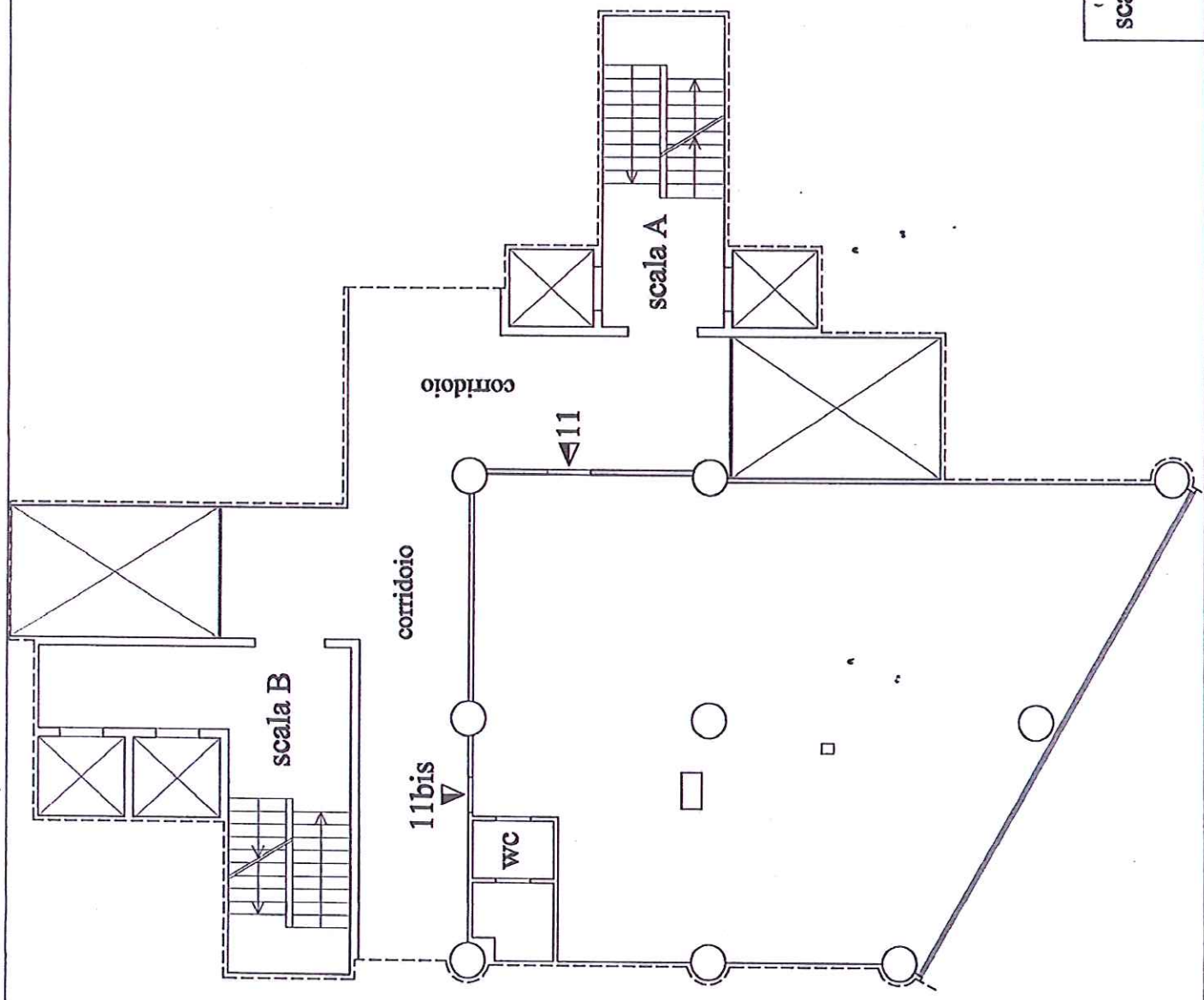
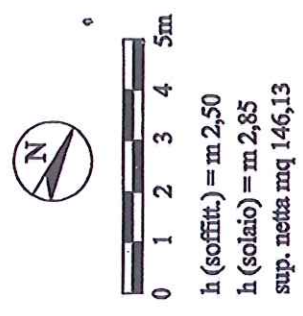
.....

.....

.....

.....

All. 21/4
(A26)



scala A-B piano 2° int. 11-11bis
- pianta stato attuale -

All. 21 / 5
(A26)

Rilievi fotografici

scala A-B
piano 2° - int. 11-11bis

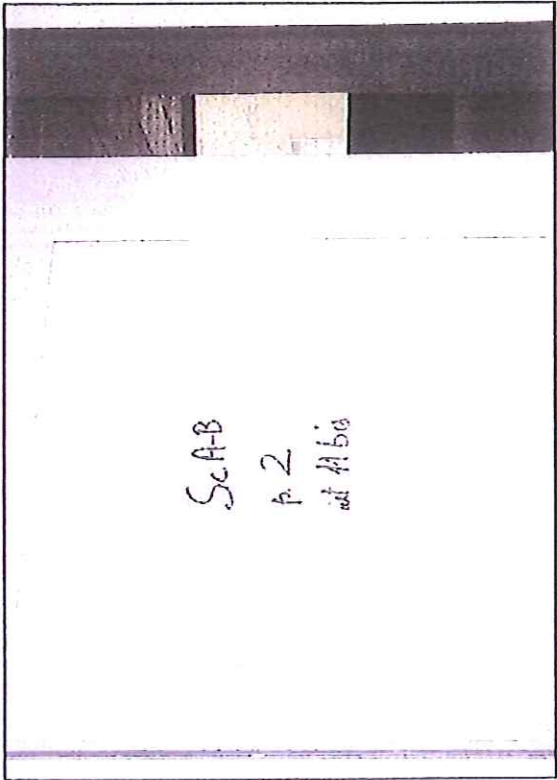


Foto 1 - particolare della porta di ingresso 11bis

sopralluogo del 02/03/2004

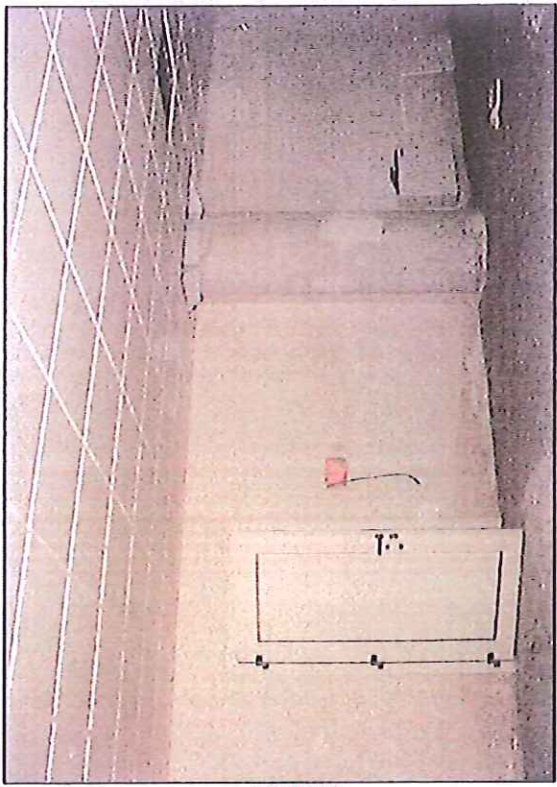


Foto 2 - interno del lotto

sopralluogo del 02/03/2004



Foto 3 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

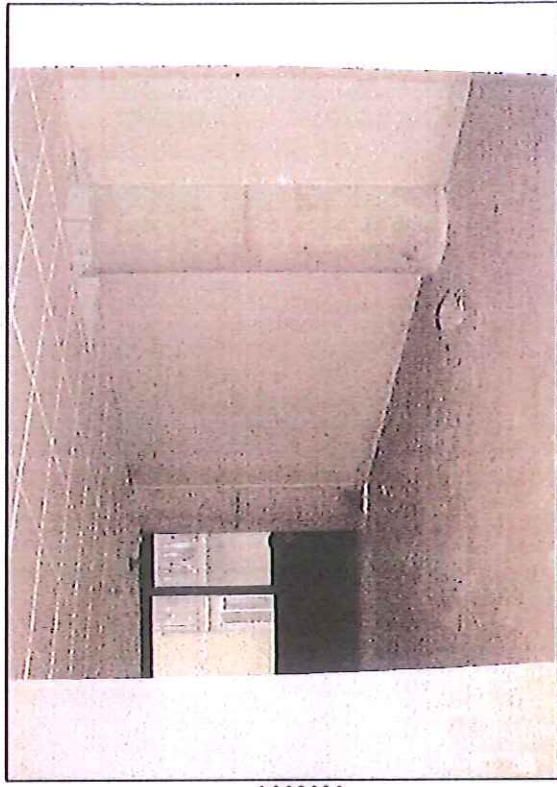
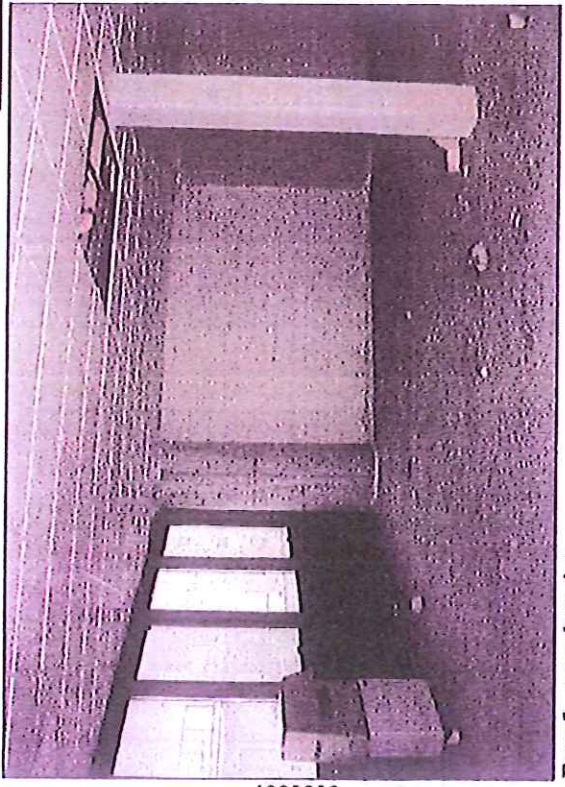


Foto 4 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

Ing. Pietro Basile

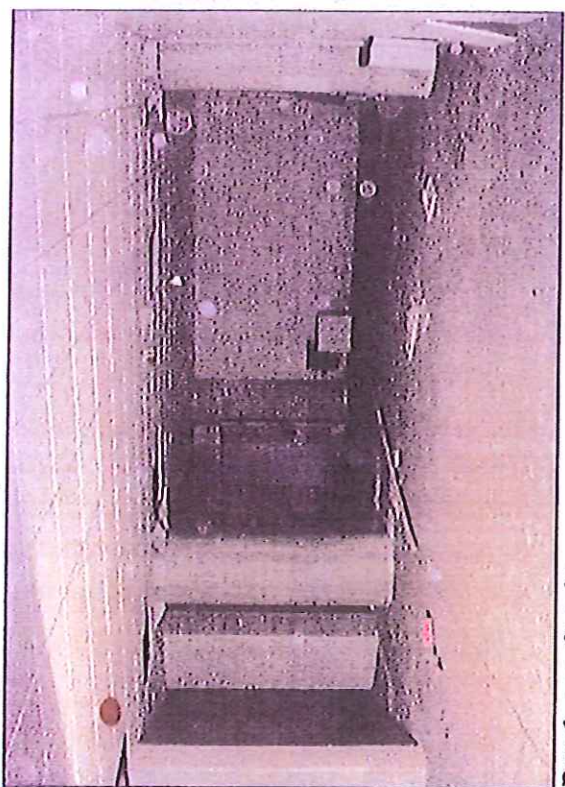
scala A-B
piano 2° - int. 11-11bis



0101007

Foto 5 - c.s.: altra vista

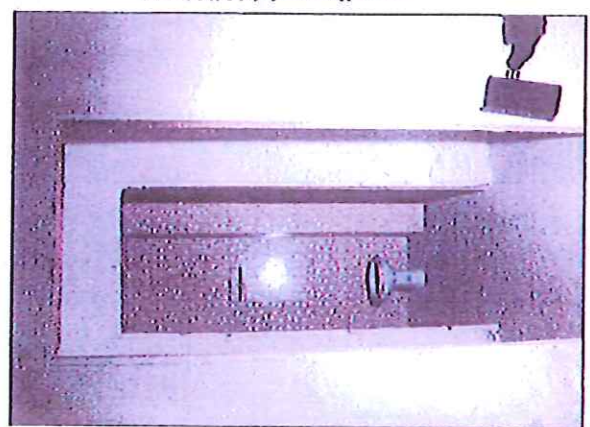
sopralluogo del 02/03/2004



0101006

Foto 6 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004



0101005

Foto 7 - wc

sopralluogo del 02/03/2004

Ing. Pietro Casile

2
4
6

8
10
12

14
16
18