

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**

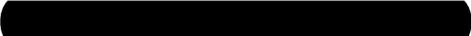
Il rilievo grafico dell'unità immobiliare non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che **una quota parte del cespite, un'area triangolare in sinistra entrando, non è stata realizzata.**

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:

$\text{mq } 118 \times [1.750,00 \times (1 - 0,20)] \text{ €/mq} = \mathbf{99.120,00 \text{ Euro.}}$

(novantanovemilacentoveventi//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

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

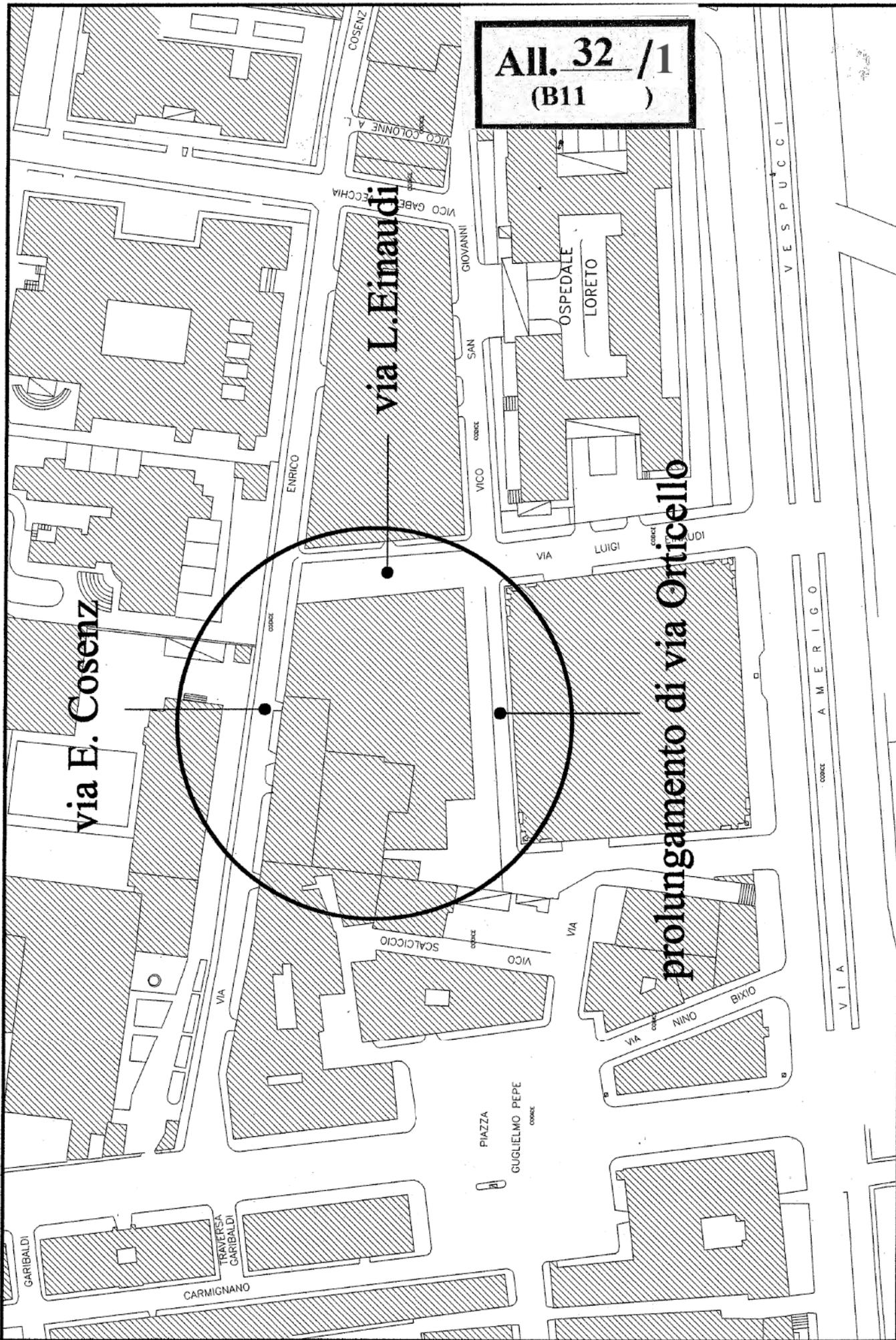
32 (B11)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

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

VIA AMERIGO

VESPUCCI

VIA

PIAZZA
GUGLIELMO PEPE

GARIBALDI

TRAVERSA
GARIBALDI

CARMIGNANO

VICO
SCALCICCO

VIA
NINO
BIXIO

OSPEDALE
LORETO

GIOVANNI

SAN

VICO

VIA

LUIGI

VICO

LUIGI

COSENZ

VICO
COLONNE
A. L.

VICO
GABELECCHIA

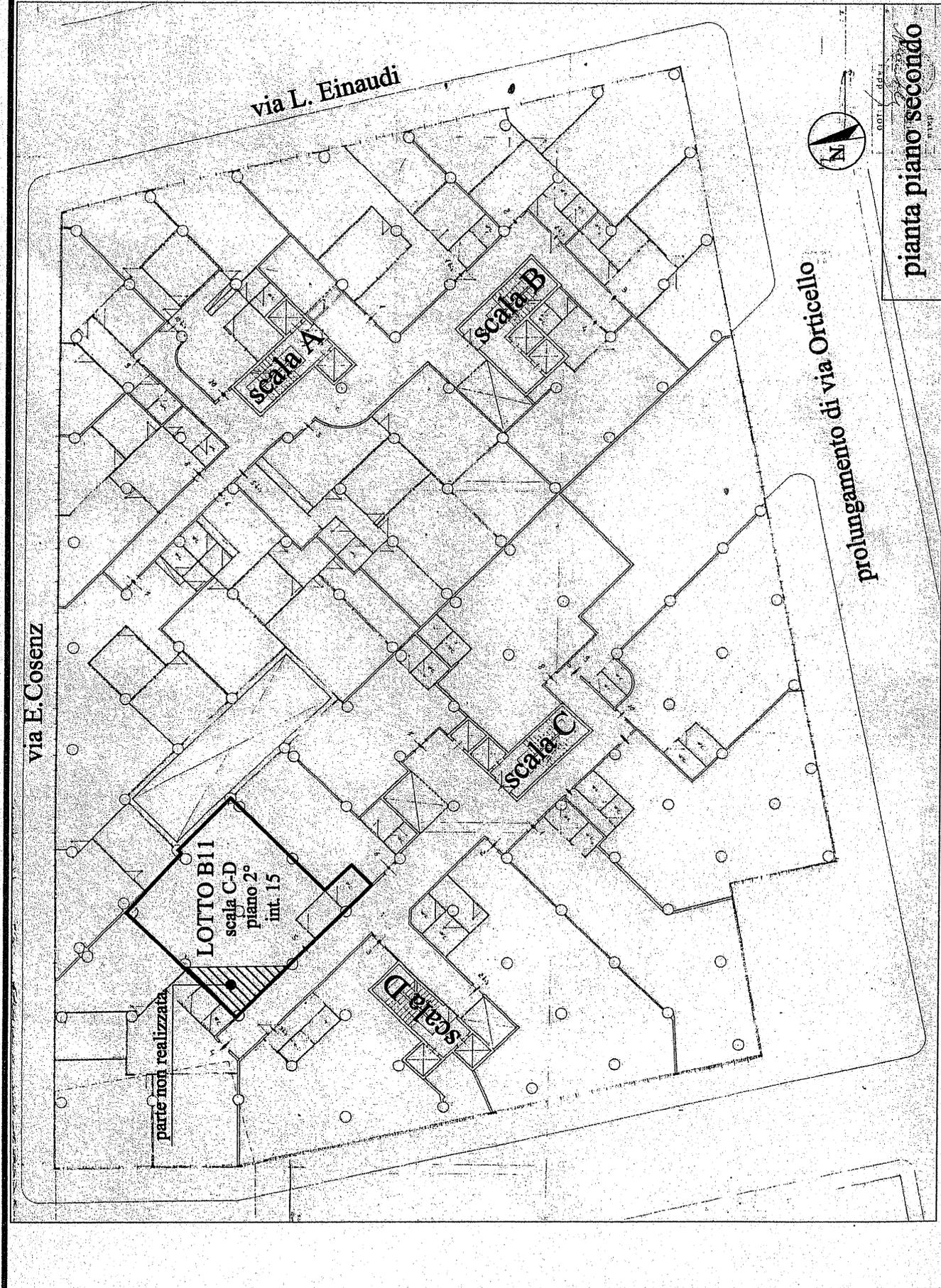
ENRICO

VICO

VIA

VIA

All. 32 / 2
(B11)



pianta piano secondo

prolungamento di via Orticello

via E. Cosenz

via L. Einaudi

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)

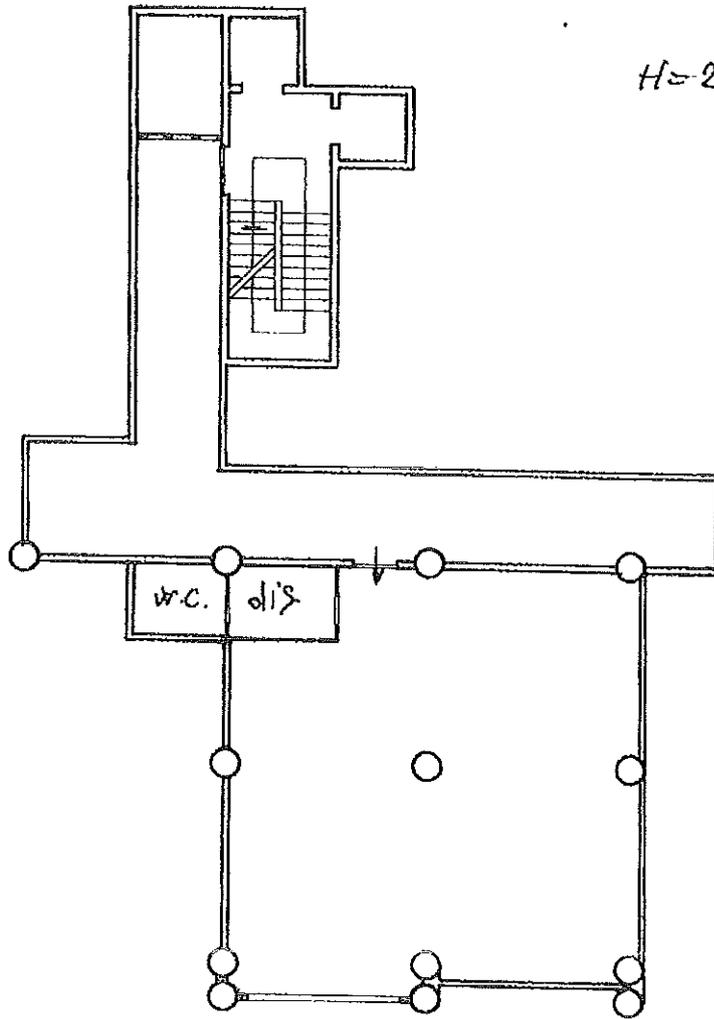
MOD. BH (CI)

LIRE
250

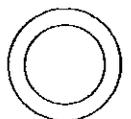
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ CIV. 13

Al. 32 / 3
(B11)

H=2.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

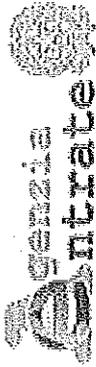
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER. Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 121 >
VIA. GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 15 scala: CD.

Dichiarazione di N.C.
Ultima data invariazione

Compilata dall' [redacted]
(cognome, nome e numero)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040984 - Richiedente CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO
Tot. schede: 1. Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di sc. n. 1950
n. 103 sub. 121
data Firma



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												

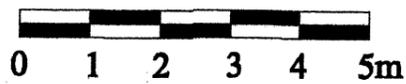
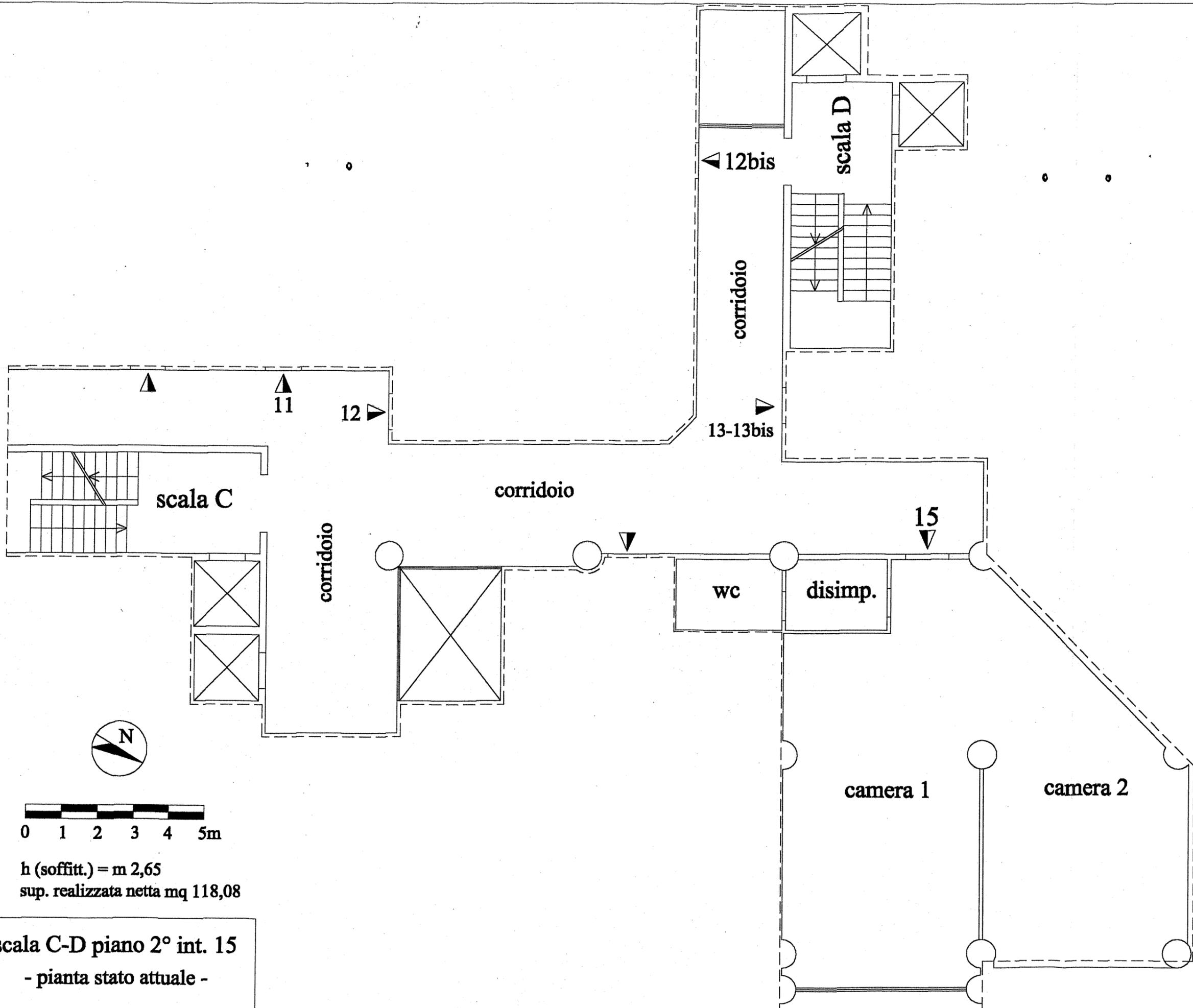
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONTO	REGISTRO		
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA				
[REDACTED] atti de [REDACTED] Registrazione: (t. [REDACTED])				

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

Visura ordinaria

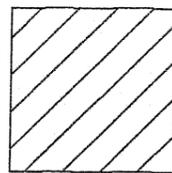
Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

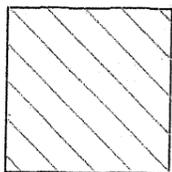


h (soffitt.) = m 2,65
sup. realizzata netta mq 118,08

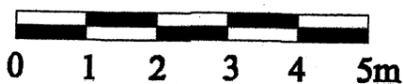
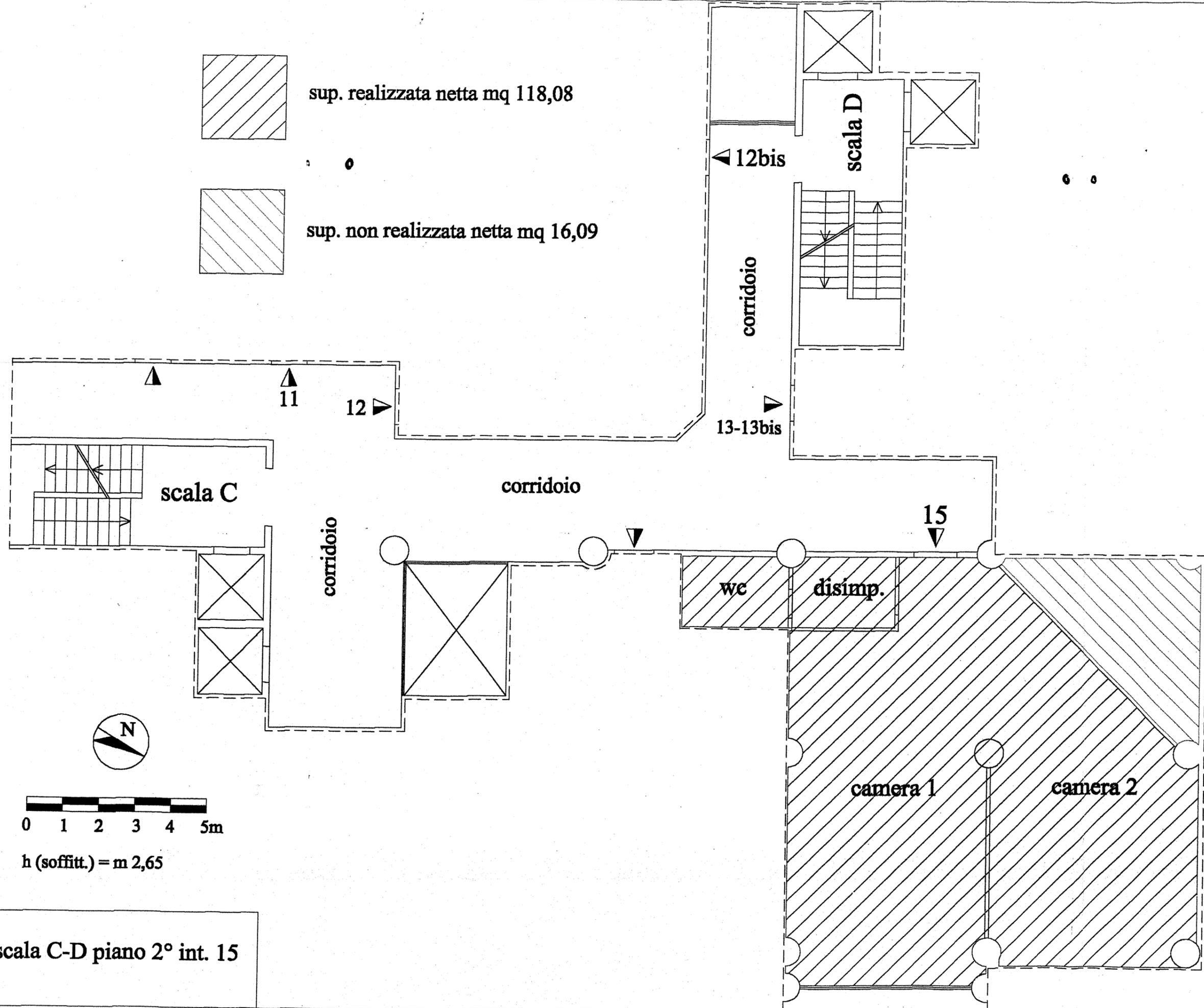
scala C-D piano 2° int. 15
- pianta stato attuale -



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



foto n. 1 - porta d'ingresso

sopralluogo del 16.04.2004



foto n. 2 - camera 1

sopralluogo del 16.04.2004

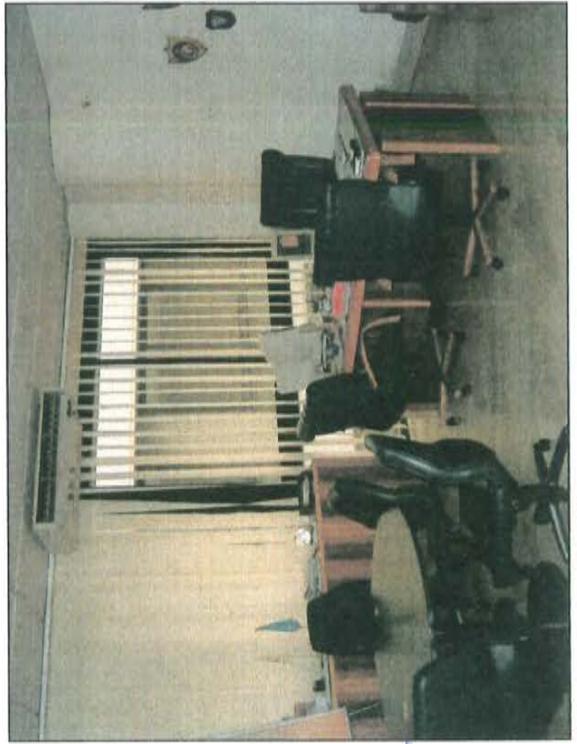


foto n. 3 - camera 2

sopralluogo del 16.04.2004



foto n. 4 - wc

sopralluogo del 16.04.2004

ing. Pietro Basile