

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 22

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,  
Scale A-B, piano 2°, int. 12-12bis, costituente il

Lotto 22 (A27)

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz  
13, Scale A-B, piano 2°, int. 12-12bis.

(All. 22 (A27)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale A-B al secondo.

Il cespite confina con gli uffici int. 11-11bis e 13 delle scale A-B; prospetta su Via L.  
Einaudi (Vico Semprevivo) e sul Prolungamento di Via Orticello.

(All. 22 (A27)/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: ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 47, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani,  
rendita 2.698,49 Euro.

(All. 22 (A27)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

**2) Descrizione**

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un'ampia finestratura a  
nastro che prospetta sia sul prolungamento di via Orticello che su via L.Einaudi, e da doppi servizi.

ing. Pietro Basile

Le porte di ingresso e gli infissi esterni a battente sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; il pavimento e parte delle pareti dei bagni in piastrelle; le pareti sono intonacate; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.  
Il 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 della presenza di cassonetti. La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 155,00; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,66 alla controsoffittatura.

(All.ti: 22 (A27)/4 Rilievo planimetrico - 22 (A27)/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. 12 e 12bis sono attribuiti 7.87 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.955,13 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 Sestini

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 22

Unità immobiliare di 5,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 12-12bis.

Il cespite confina con gli uffici intt. 11-11bis e 13, Via Einaudi e Prolungamento Via Orticello. 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. 47, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 2.698,49 Euro.

a) Quota n. 27 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 12-12bis (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/47): quota mutuo £ 383.455.883, quota ipoteca £ 859.000.000, valore cauzionale £ 670.000.000, rata ammortamento iniziale £ 26.770.543.

b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720 a favore dell'Ing. Domenico D'ALBORA.

\*\*\*\*\*

#### 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 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 155 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 155 x [3.200,00 x (1 - 0,55)] €/mq = 223.200,00 €.

(duecentotrentaduecento//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luisa Basil



ALLEGATI

22 (A27)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

22 (A27)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

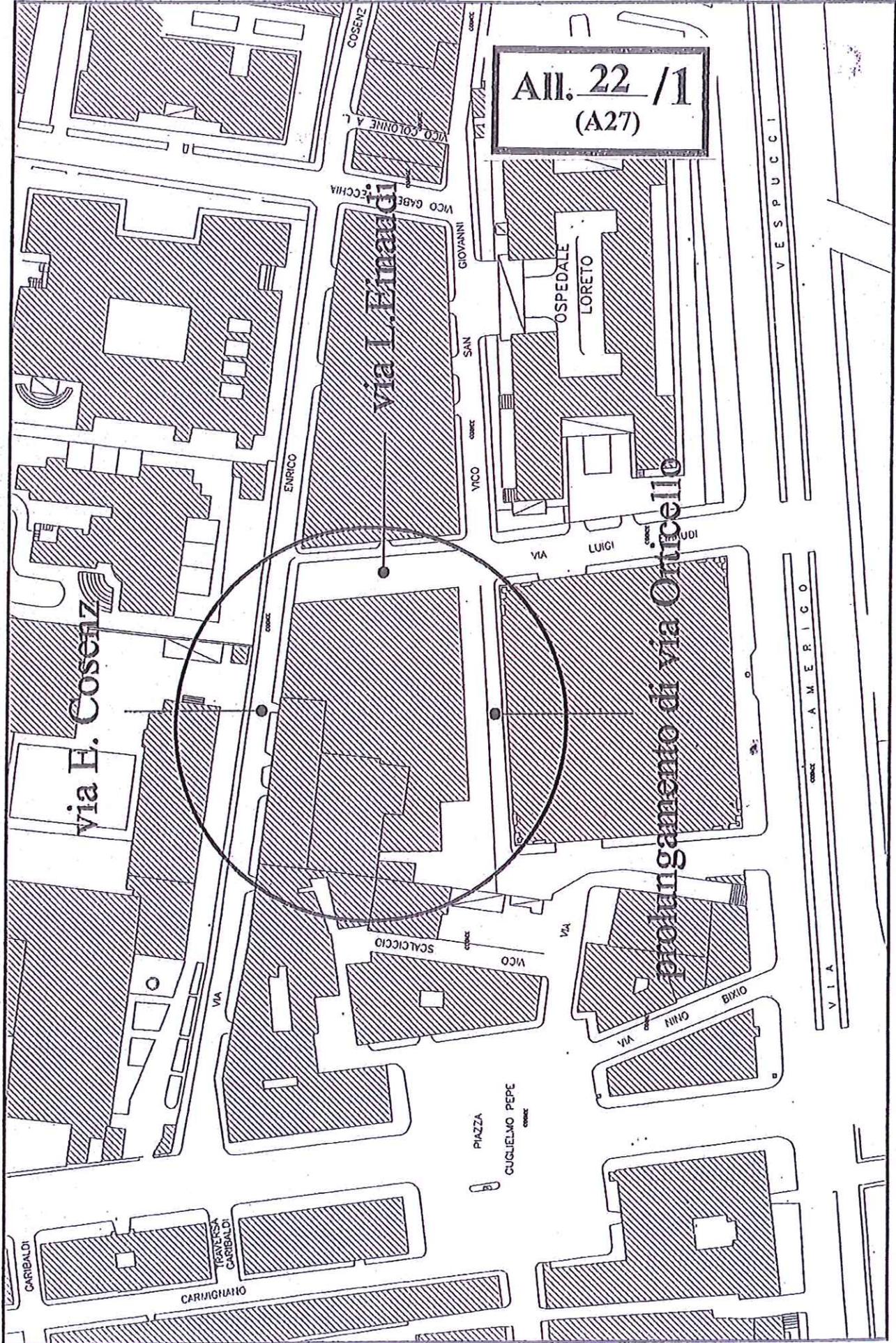
22 (A27)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

22 (A27)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

22 (A27)/5: Rilievo fotografico.

ing. Luca Pavia

All. 22 / 1  
(A27)



via H. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

V E S P U C C I

A M E R I C O

V I A

PIAZZA

CUGLIEMO PEPE

VICO GABRIELLA SCACCHIA

GIOVANNI

VIA

LUIGI

UDI

SCALCICCHIO

VICO

VIA

VIA

OMNI

BIXIO

CARBALDI

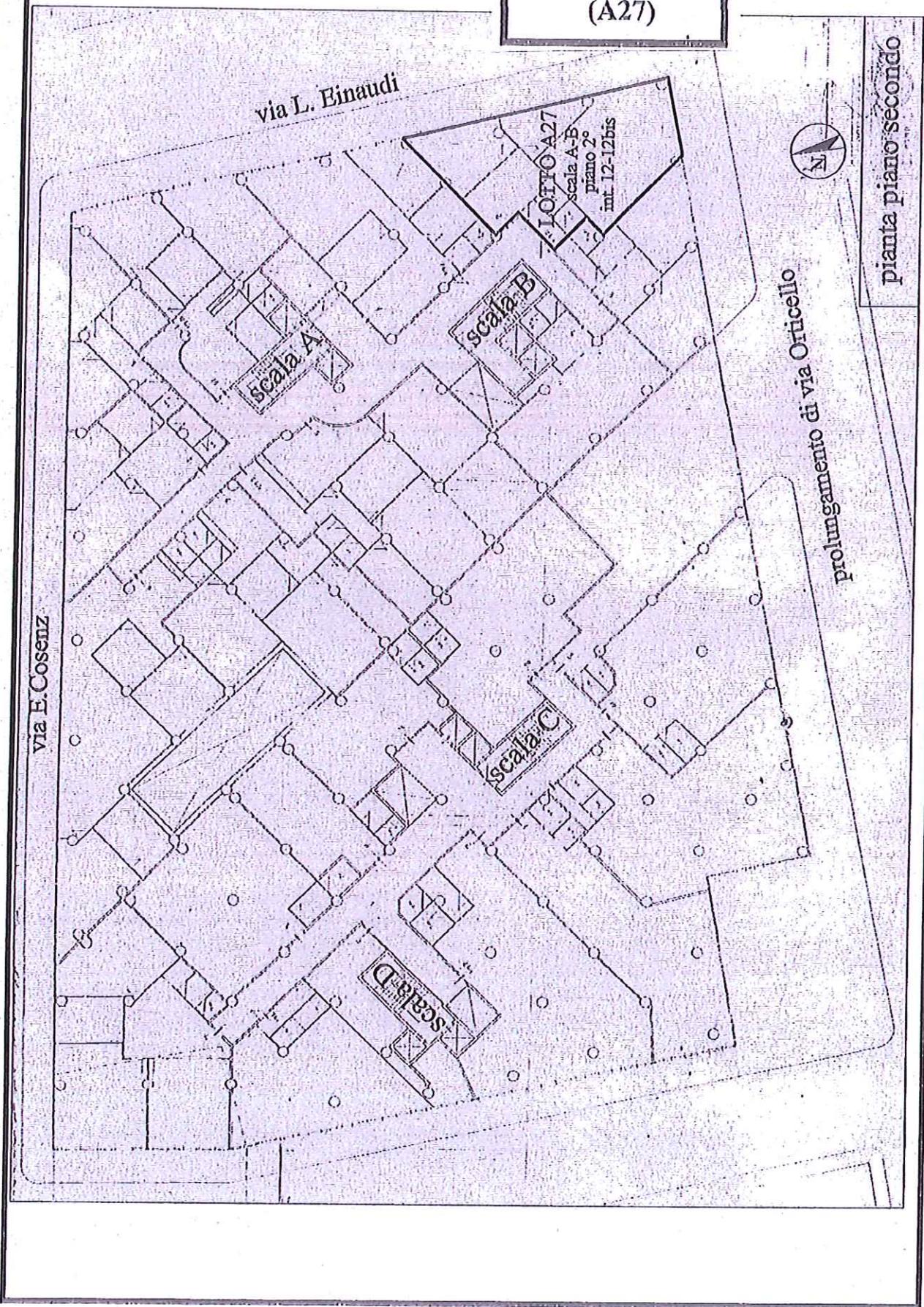
CARMIGNANO

TRAVESA

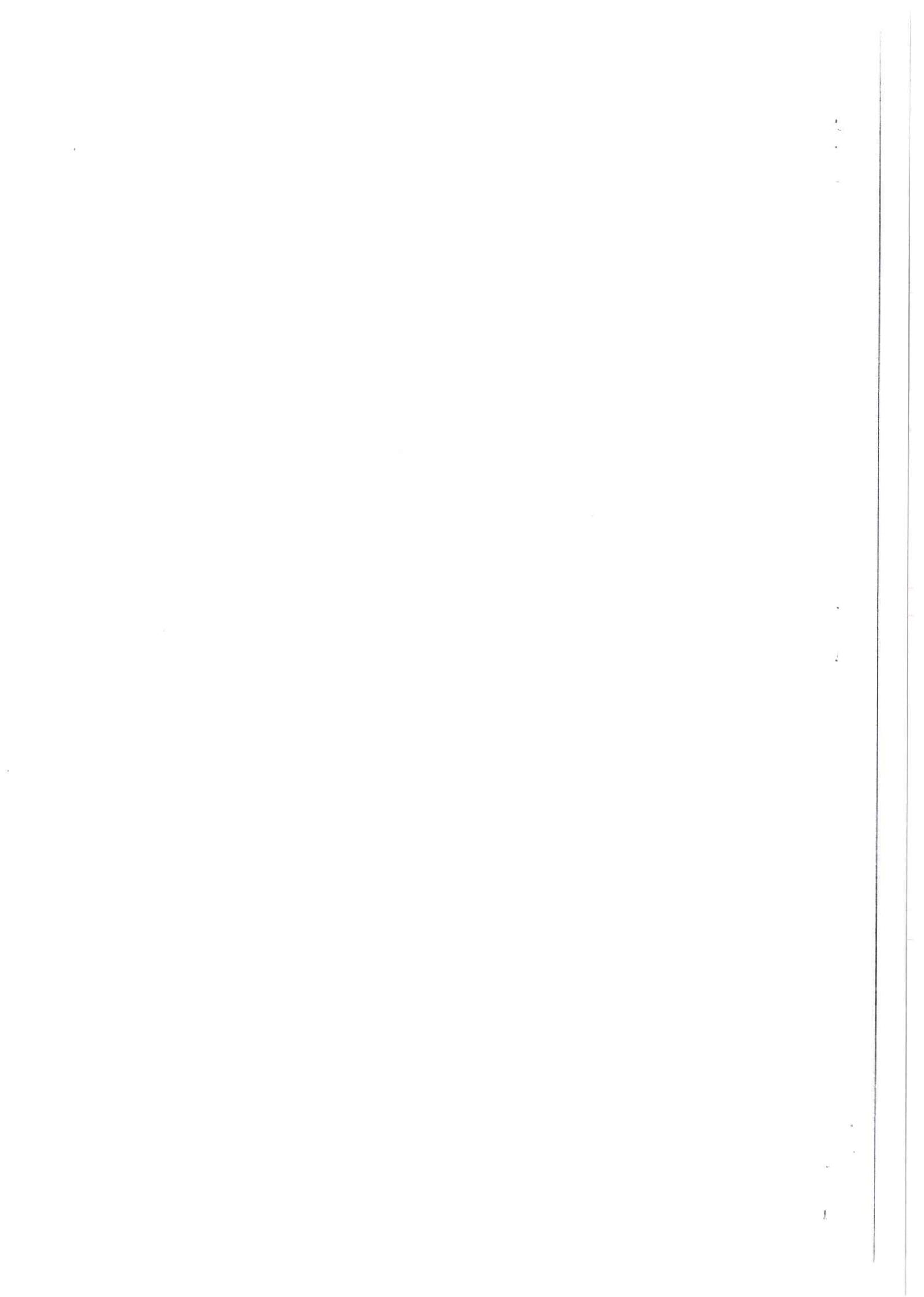
CARBALDI



All. 22 /2  
(A27)



pianta piano secondo



ACQUILARIO  
F. 1/1. r. d. 487



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

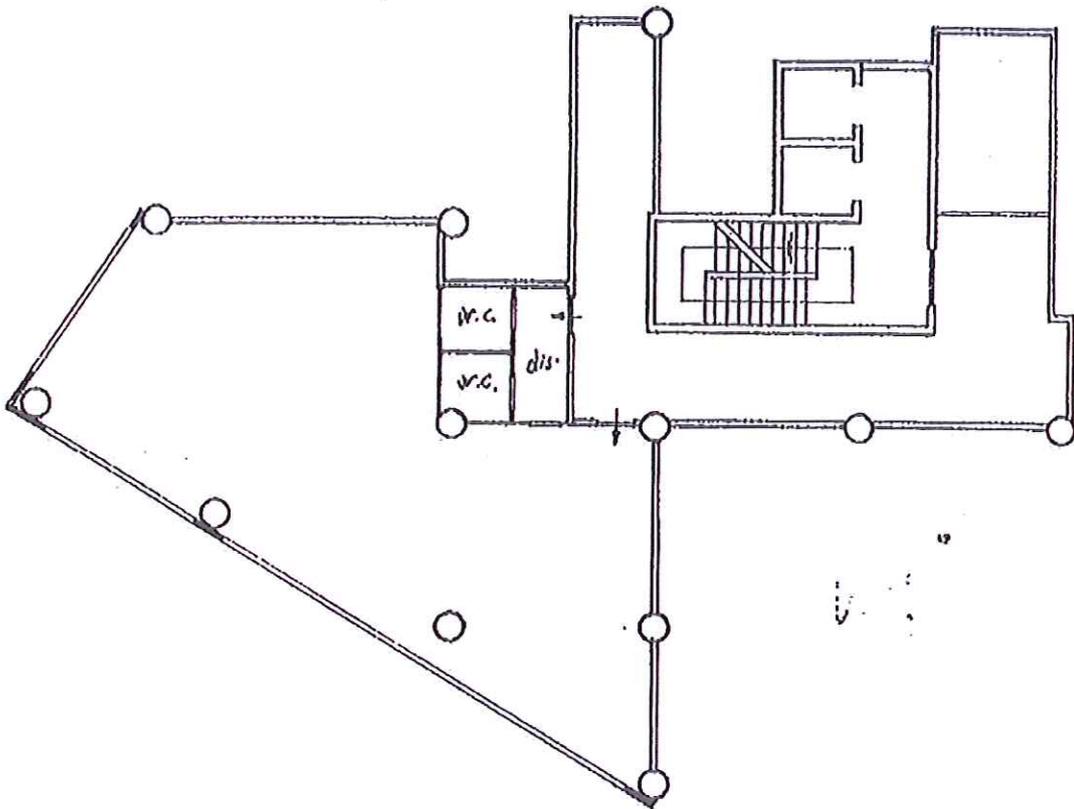
MOD. DN (C)

LIRE  
250

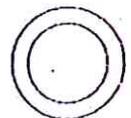
Planimetria di u.i.u. In Comune di N.A.POLI via E. COSENZ civ. 13

H = 2.66

**All. 22 / 3**  
**(A27)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

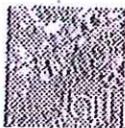
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

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

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. PER. 8  
P. 103 sub. A7

Iscritto all'albo degli ing.  
della provincia di NA n. 1952



## Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159622

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

Protocollo N. NA0365270 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 47

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  
Foglio 10/10

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Renato Milicia

22

Data: 20/05/2009 - Ora: 17.15.21

Visura n.: 757224 Pag: 1

Fine

# 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	
INTESTATO		Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 47	
		(1) Proprietà	

Unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana MER	8	103	47	13		A/10	5	5,5 vani	Euro 2.698,49 L. 5.225.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/3388 2/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo		VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 12B piano: 2 scala: AB:									
Notifica				Partita		224596		Mod.58			
Annotazioni		prot.not.p/1683/92									

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana MER	8	103	47	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388 2/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo		VIA COSENZ ENRICO n. 13 n. 12B piano: 2 scala: AB:									
Notifica				Partita		224596		Mod.58			

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

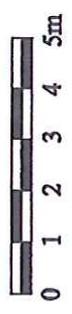
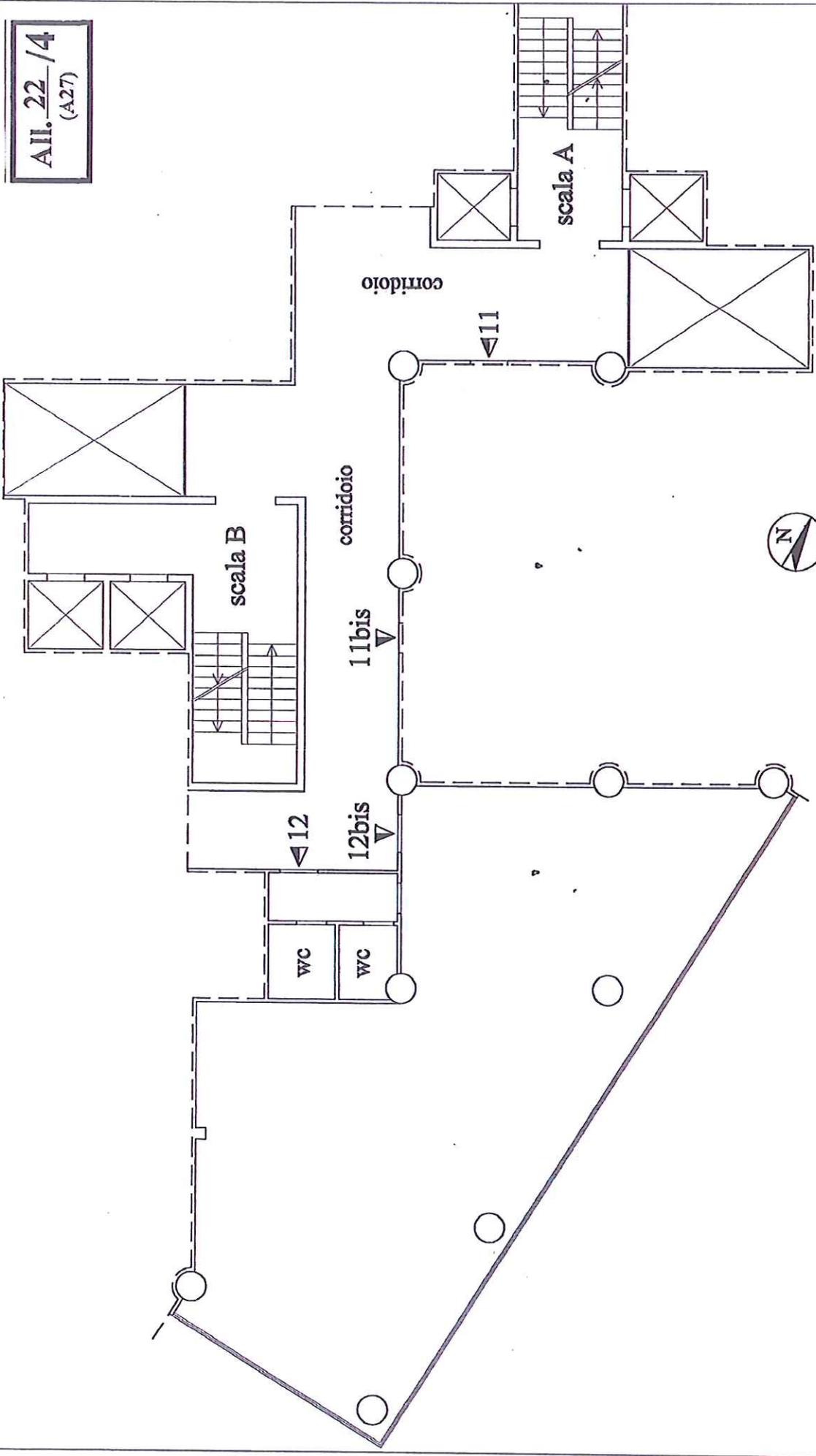
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Indirizzo		
1	[REDACTED]					(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/3388 2/1991 in atti dal 30/06/1992				

Rilasciata da: Servizio Telematico

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - BSLLCU



**All. 22/4**  
(A27)



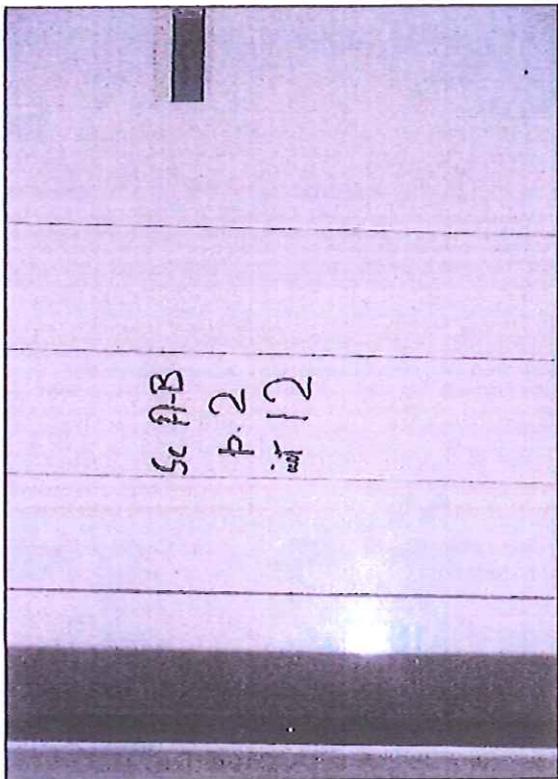
h (soffitt.) = m 2,66  
h (solai) = m 3,02  
sup. netta mq 155,00

**scala A-B piano 2° int. 12-12bis**  
- pianta stato attuale -

All. 22 / 5  
(A27)

## Rilievi fotografici

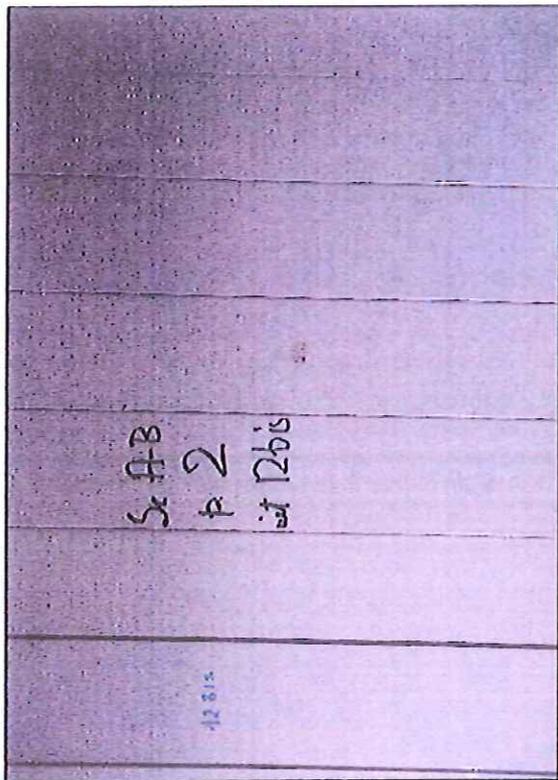
scala A-B  
piano 2° - int. 12-12bis



0101008

sopralluogo del 02/03/2004

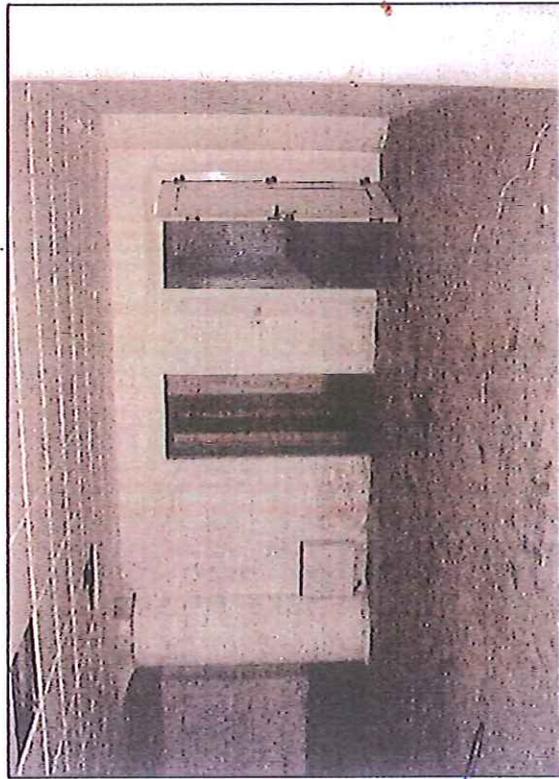
Foto 1 - particolare della porta di ingresso int. 12



0101009

sopralluogo del 02/03/2004

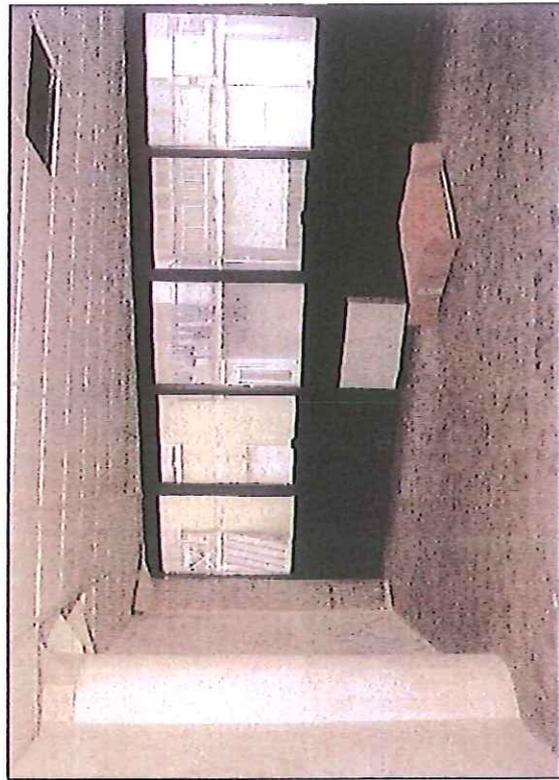
Foto 2 - particolare della porta di ingresso int. 12 bis



0101011

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 3 - interno del lotto

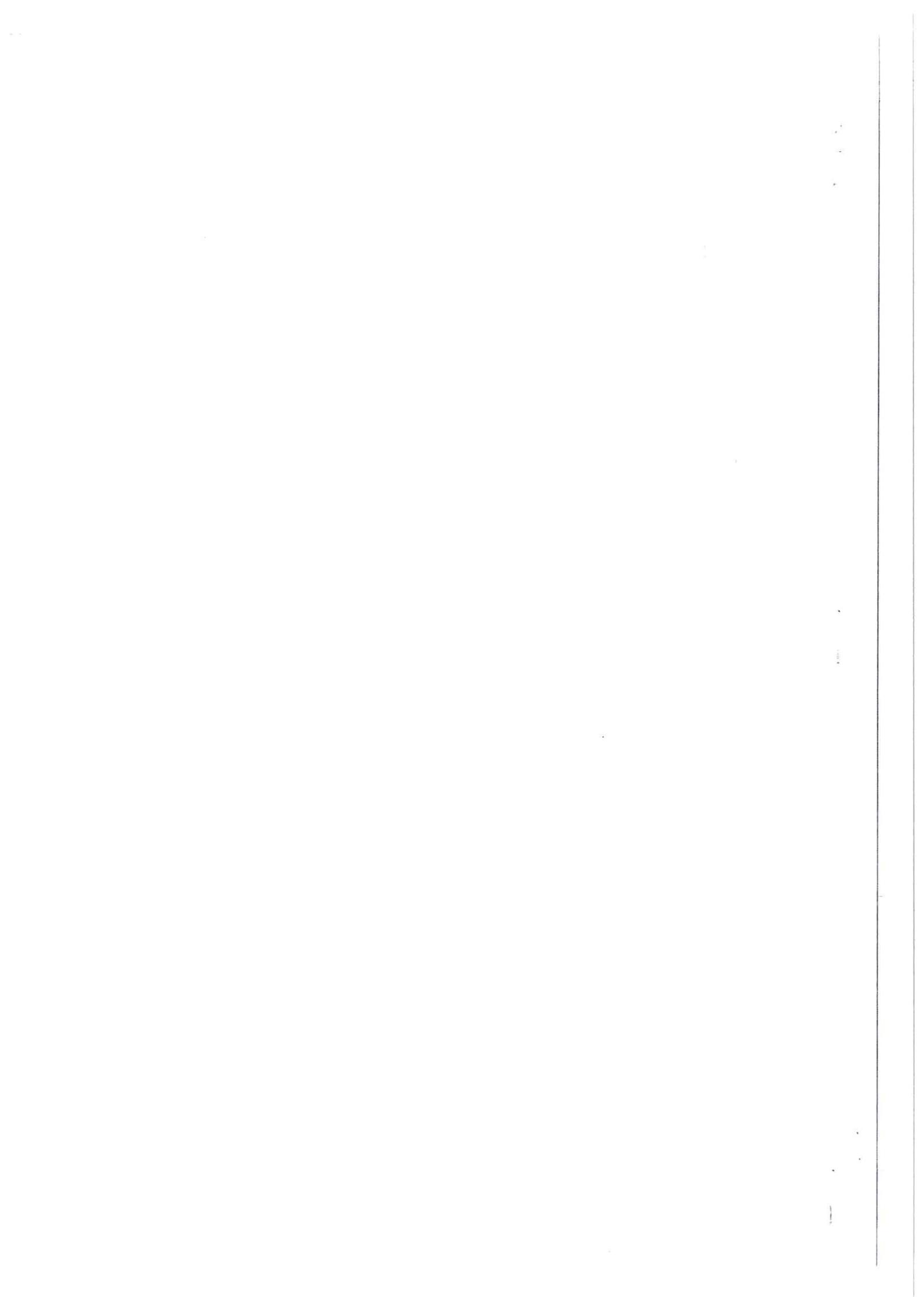


0101010

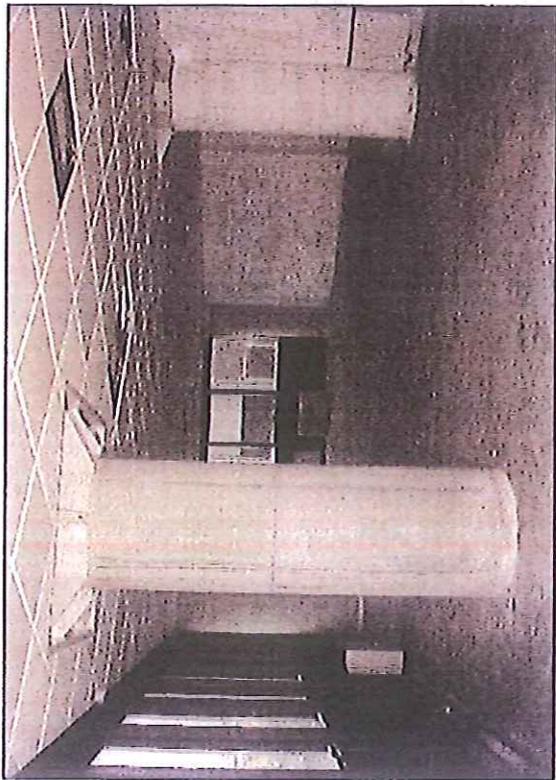
sopralluogo del 02/03/2004

Foto 4 - c.s.: altra vista

Ing. Pietro Basile



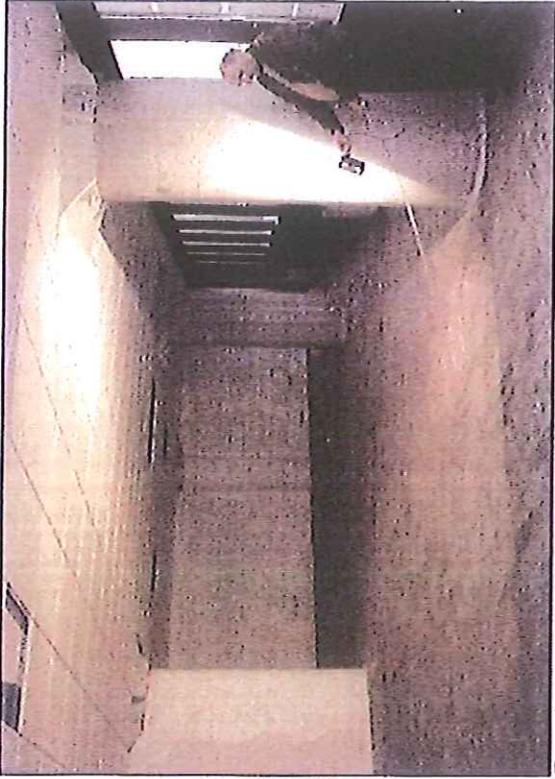
scala A-B  
piano 2° - int. 12-12bis



0101012

Foto 5 - c.s.: altra vista

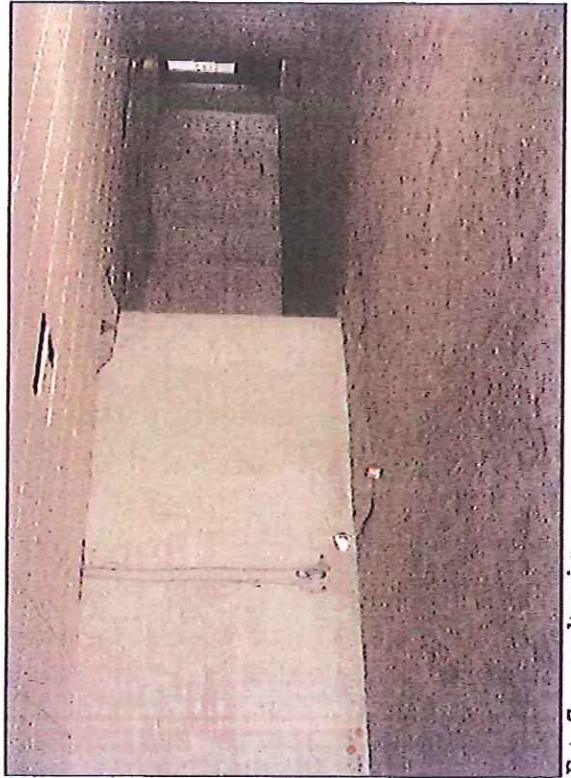
sopralluogo del 02/03/2004



0101013

Foto 6 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004



0101014

Foto 7 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 02/03/2004

Ing. Pietro Basile

