

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 33-34

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int.ni 18 e 19, costituenti i

Lotti 33-34 (A38-A39)

1) Individuazione

Trattasi delle unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int.ni 18 e 19.

(All. 33 (A38)/1, 34(A39)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite int. 18 confina con gli uffici int.ni 17 e 19 delle scale C-D, l'ufficio int. 15-15bis delle scale A-B ed il vano scala C.

Il cespite non ha aperture all'esterno né al soffitto.

Il cespite int. 19 confina con gli uffici int.ni 18 e 20 delle scale C-D e gli uffici int.ni 13 e 14 delle scale A-B; prospetta sul Prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci).

(All. 33 (A38)/2, 34(A39)/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:

- Scale C-D, piano 2°, int.18: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 124, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 3.434,44 euro;
- Scale C-D, piano 2°, int.19: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 125, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 euro.

(All. 33 (A38)/3, 34(A39)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare int. 18 si compone di un unico ambiente e da un corpo a servizi igienici; manca completamente l'illuminazione naturale.

La porta di ingresso è in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo e mancano i battiscopa; le pareti sono intonacate; i pavimenti e parte delle pareti del bagno sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento (fuori uso).

L'unità immobiliare int. 19 si compone di un unico ambiente caratterizzato su un lato da ampia finestratura a nastro, del tipo a battente, che prospetta sul Prolungamento di Via Orticello, e da due bagni.

La porta 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 del bagno sono in piastrelle; le pareti intonacate e attintate; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento (fuori uso).

*** Consistenza**

Il rilievo grafico del cespite int. 18 corrisponde a quello di accatastamento.

Va rilevato che, nel corso della precedente CTU era stata accertata l'esistenza di un varco di accesso, ricavato nella muratura di separazione, all'unità alle scale A-B, piano 2°, int.15-15bis, distinta come Lotto A30; ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela il suddetto varco di collegamento era stato chiuso.

La superficie netta dell'unità immobiliare int. 18 è pari a mq 136,89; l'altezza interna è di ml 2,65 misurata alla controsoffittatura.

Analogamente, il rilievo grafico del cespite int. 19 è simile a quello di accatastamento.

Va rilevato che, nel corso della precedente CTU era stato accertato che sulla parete in fondo a sinistra entrando risulta aperto un varco di collegamento con l'unità a confine sita alle Scale A-B, piano 2°, int. 13. Ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela il suddetto varco di collegamento era stato chiuso.

La superficie netta dell'unità immobiliare int. 19 è pari a mq 185,27; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,51 al controsoffitto.

(All.ti: 33 (A38)/4, 34(A39)/4 Rilievo planimetrico - 33 (A38)/5, 34(A39)/5 Rilievo fotografico)

3) Stato locativo

I cespiti sono liberi.

Anche alla data di deposito della Relazione Principale i cespiti erano liberi.

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 int. 18 sono attribuiti 7.23 millesimi ed all'immobile int. 19 sono attribuiti 10.21 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 488,69 € per l'immobile int. 18 e di 690,15 € per l'immobile int. 19. Per quanto riferito dal Curatore, l'ultimo pagamento per oneri condominiali effettuato dal Fallimento risale al primo trimestre 2015.

* 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:

...

Lotti 33 - 34

Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int.ni 18 e 19.

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite int. 18 confina con gli uffici int.ni 17 e 19 delle scale C-D, l'ufficio int. 15-15bis delle scale A-B ed il vano scala C. Il cespite non ha aperture all'esterno né al soffitto. Il cespite int. 19 confina con gli uffici int.ni 18 e 20 delle scale C-D e gli uffici int.ni 13 e 14 delle scale A-B; prospetta sul Prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci).

Le unità immobiliari (oggi accorpate) sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

-Scale C-D, piano 2°, int.18: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 124, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 3.434,44 euro;

-Scale C-D, piano 2°, int.19: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 125, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 euro.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal [REDACTED] 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 del Condominio.

Int. 18

Il cespite non è stato mai occupato e necessita di divisioni interne, 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 2.200,00 €/mq; per questo cespite, per la mancanza totale di illuminazione dall'esterno, si stima il deprezzamento del 60 % circa ed il valore di mercato unitario di 900,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 137 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 137 \times [900,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = \mathbf{55.485,00 \text{ €}}$

(cinquantacinquemilaquattrocentottantacinque//) Euro.

Int. 19

Il cespite non è stato mai occupato e necessita di divisioni interne, 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 2.200,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 185 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 185 \times [2.200,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = \mathbf{183.150,00 \text{ €}}$

(centottantatremilacentocinquanta//) Euro.

Totale a base d'asta: $\text{€}(55.485,00 + 183.150,00) = \mathbf{238.635,00 \text{ €}}$

(duecentotrentottomilaseicentotrentacinque//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

33 (A38)/1, 34 (A39)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

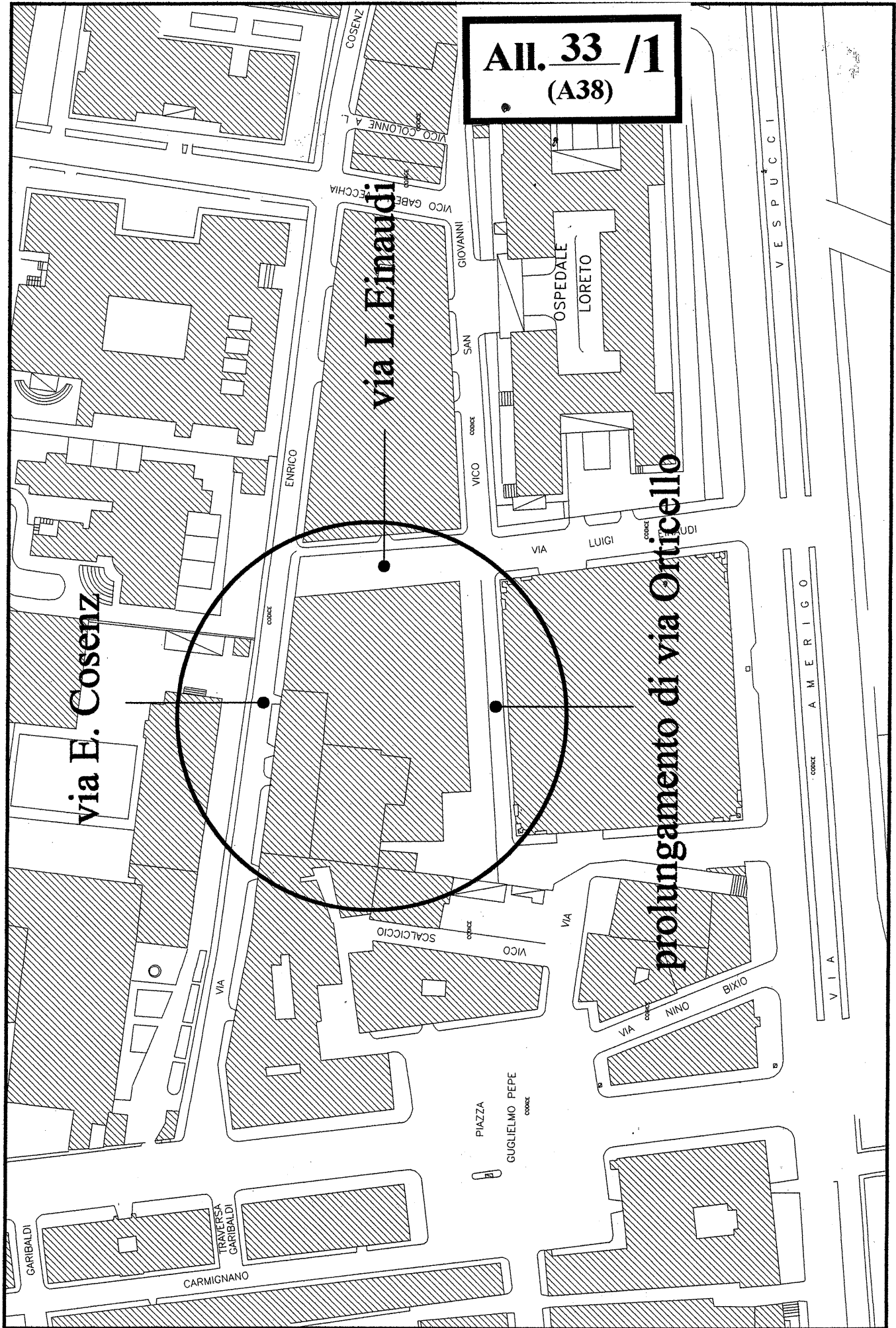
33 (A38)/2, 34 (A39)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

33 (A38)/3, 34 (A39)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

33 (A38)/4, 34 (A39)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

33 (A38)/5, 34 (A39)/5: Rilievo fotografico.

All. 33 /1
(A38)



via E. Cosenz

Via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

COSENZ

VICO COLONNE A

VICO GABRIELE SCACCIOLA

GIOVANNI

SAN

VICO

OSPEDALE
LORETO

VIA
LUIGI

VICO
L. EINAUDI

VESPUCCI

VIA
AMERIGO

VIA

ENRICO

VICO

SCALCICIO

VICO

VIA

VIA
NINO
BIXIO

CARIBALDI

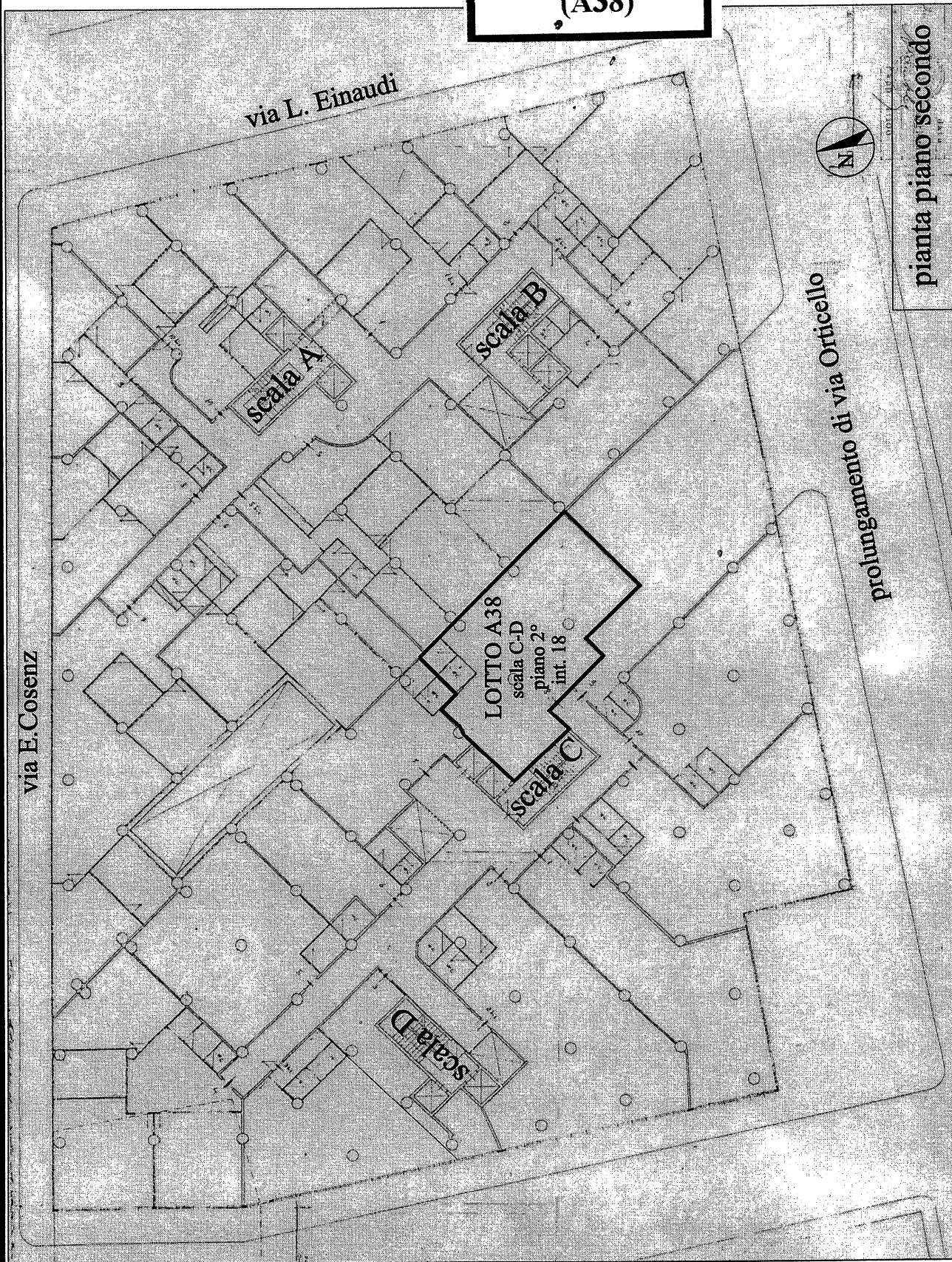
TRAVERSA
CARIBALDI

CARMIGNANO

PIAZZA

GUGLIELMO PEPE

All. 33 /2
(A38)



pianta piano secondo

MODULARIO
F. fig. rend. 497



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

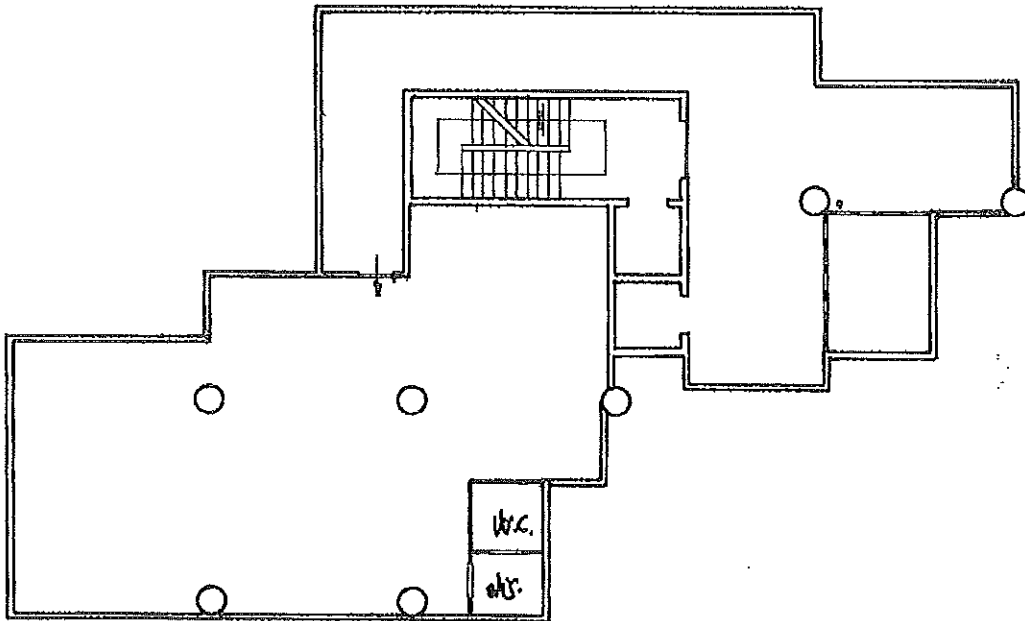
MOD. BN (C)

LIRE
250

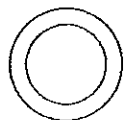
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ civ. 13

All. 33 / 3
(A38)

H = 2.73



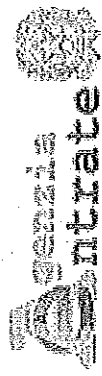
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER, Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 124 >
VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 18 scala: CD

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Ultima denominazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal: [Redacted] (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040985 - Richiedente CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO		Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Foglio di scala: 1/1950	
n. 103 sub. 124	data	Firma	



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.52.33 Fine
Visura n.: NA0041060 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.: 124

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	124	13		A/10	5	7 vani	Totale: 157 m ²	Euro 3.434,44 L. 6.650.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 18 scala: CD;												
Notifica: prot.no.t.p/1683/92												
Annotazioni: Partita 224596 Mod.58												

INTESTATO

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti dal 30/06/1992 Registrazione: (n. R/3388.5/1991)			(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

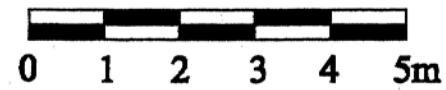
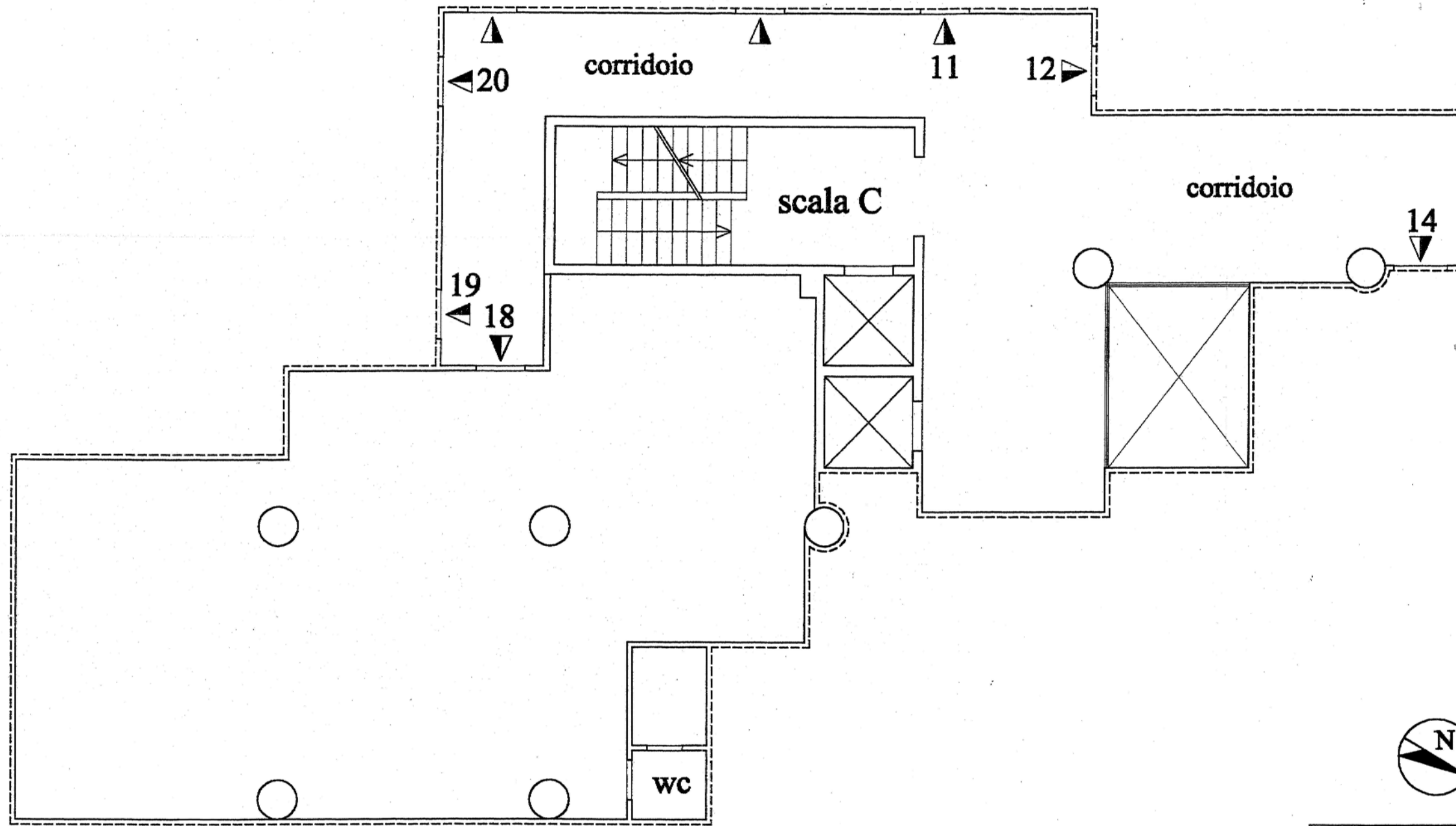
Ricevuta n. 13940

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



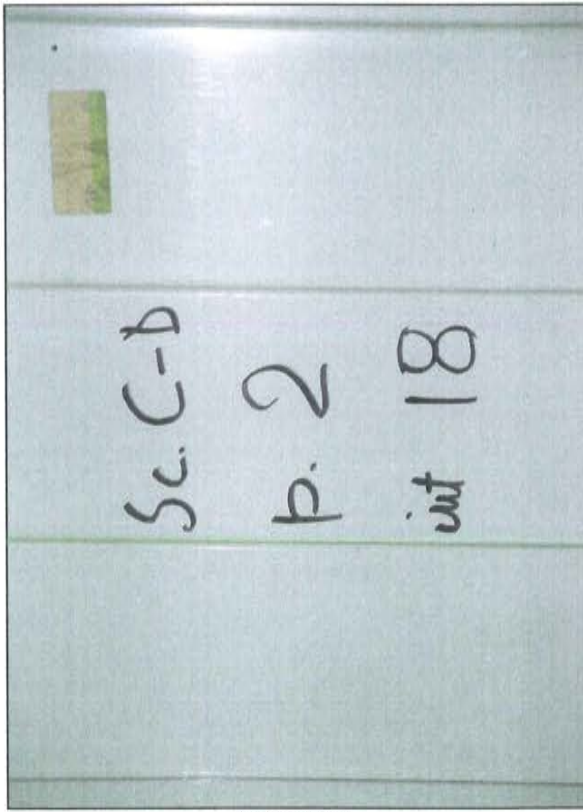
h (soffitt.) = m 2,65
sup. netta mq 136,89

scala C-D piano 2° int. 18
- pianta stato attuale -

All. 33 /5
(A38)

Rilievi fotografici

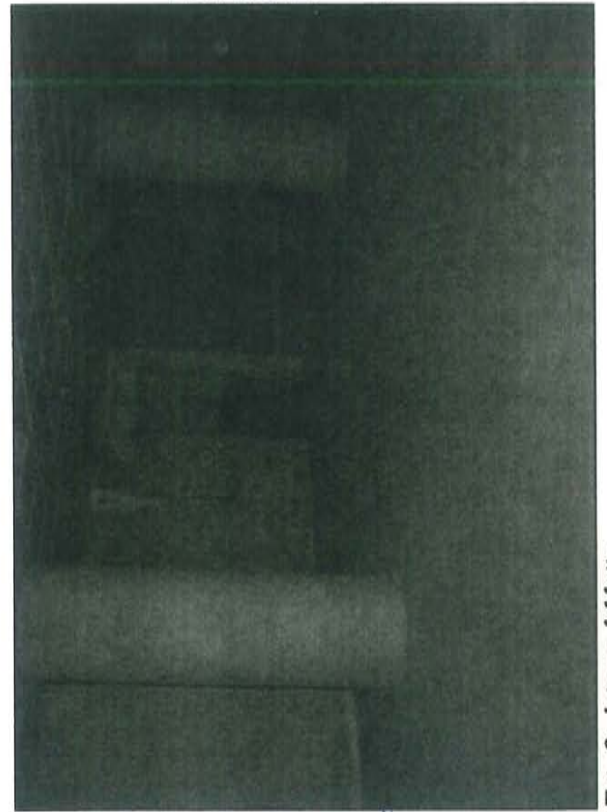
scala C-D
piano 2° - int. 18



sopralluogo del 19/05/2004

01010023

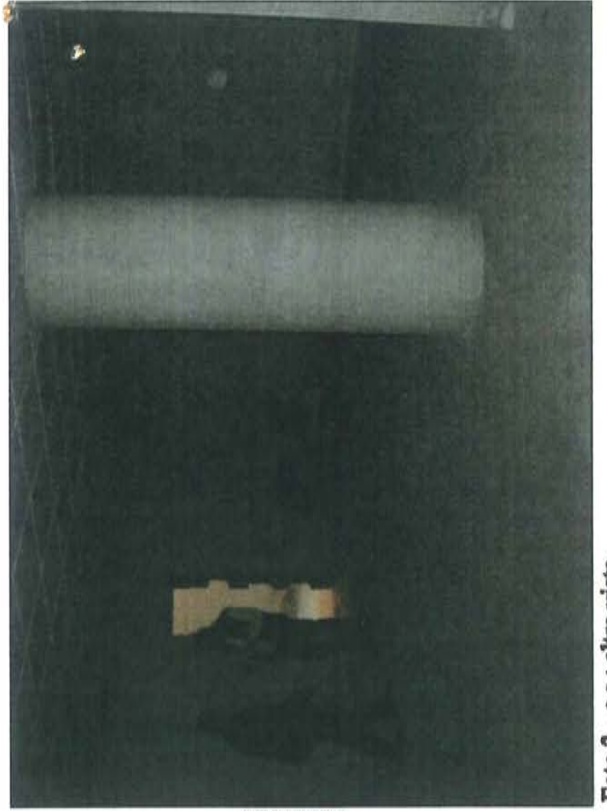
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



sopralluogo del 19/05/2004

01010024

Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 19/05/2004

01010024

Foto 3 - c.s.: altra vista

Ing. Pietro Basile

scala C-D
piano 2° - int. 18



sopralluogo del 06/02/2017



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - gli ambienti del Lotto ripresi dall'interno



Foto 3 - c.s.: altra vista

Foto 2 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 06/02/2017

All. 34 /1
(A39)

via E. Cosenz

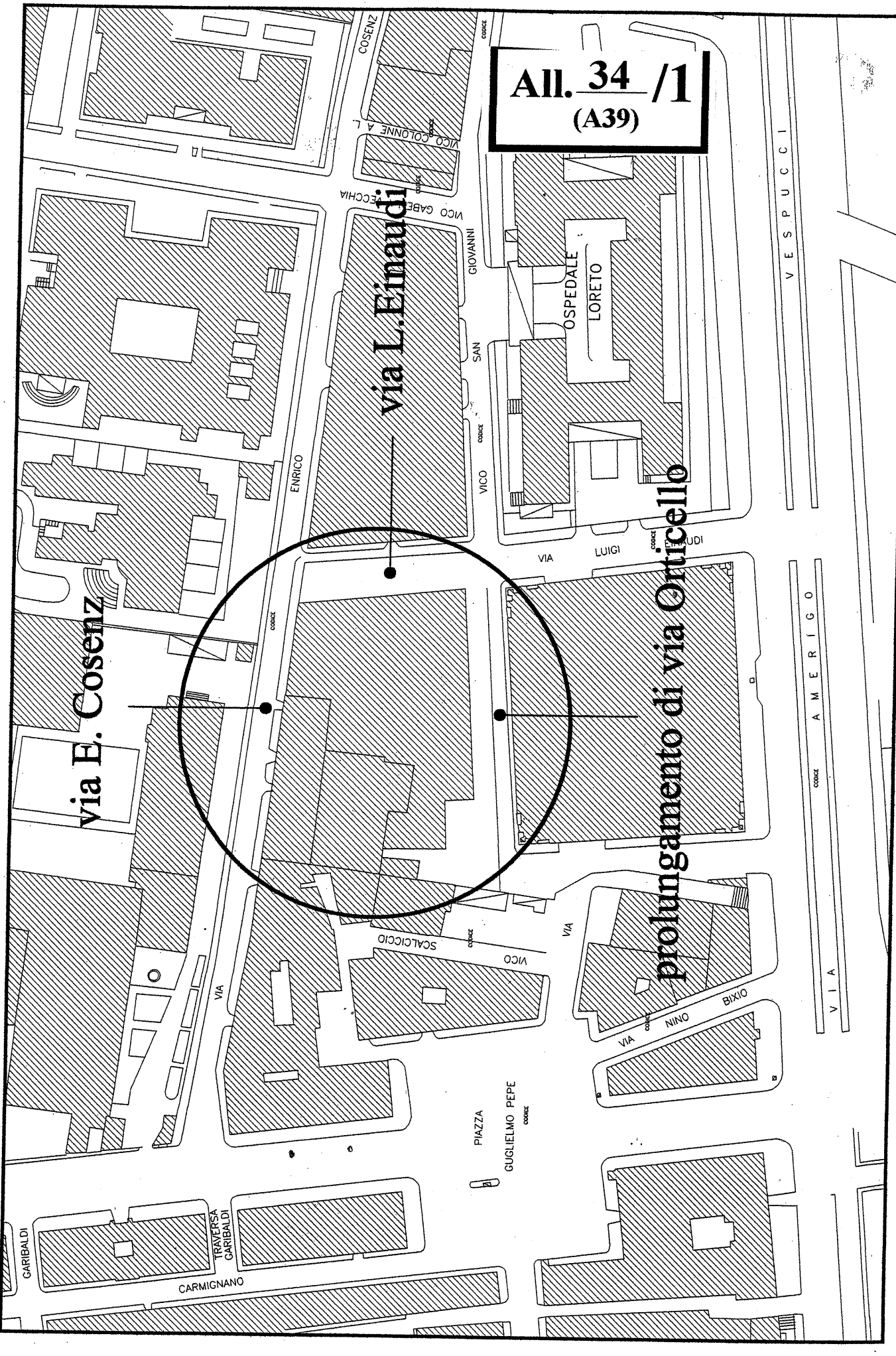
via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

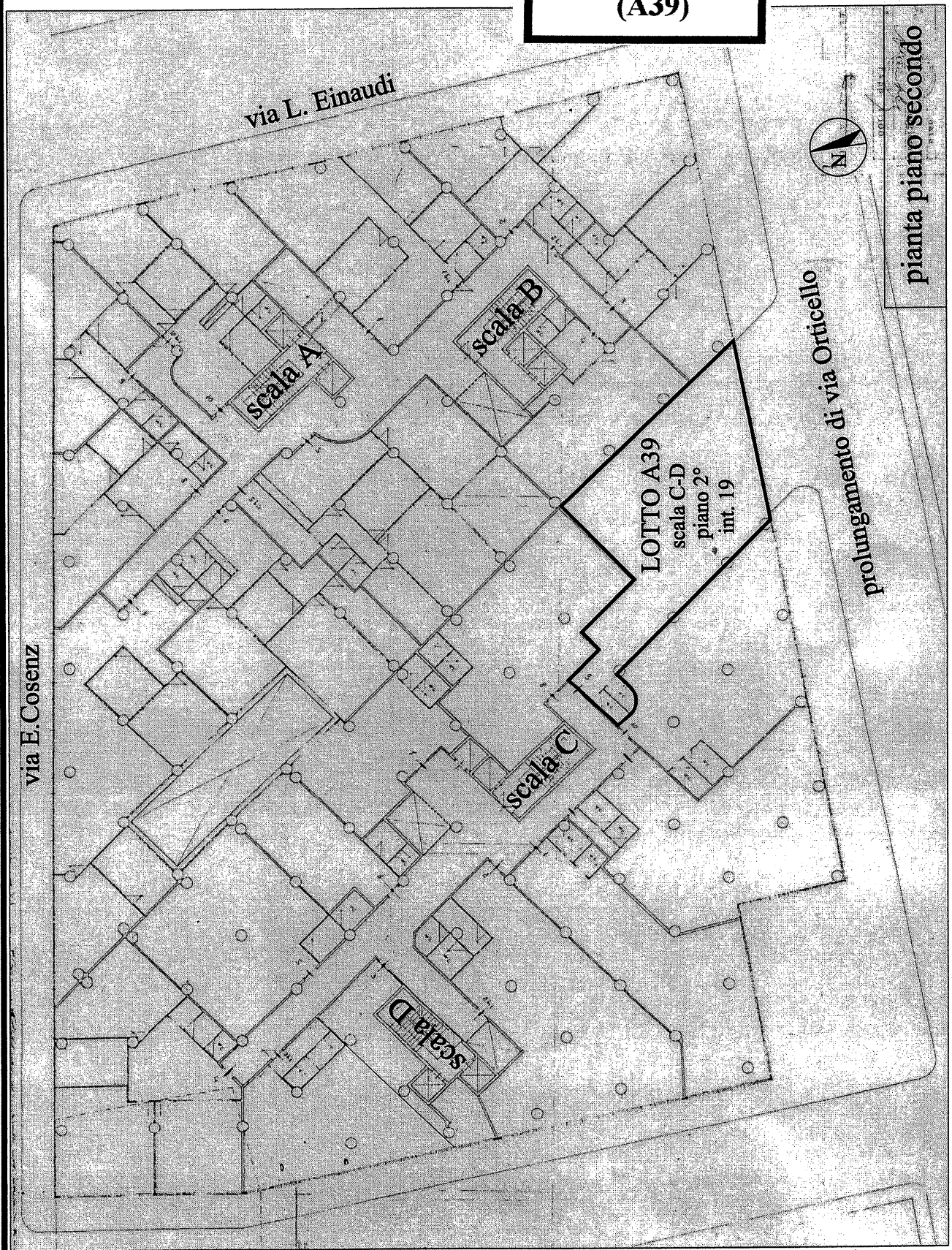
V E S P U C C I

A M E R I G O

V I A



All. 34 /2
(A39)



pianta piano secondo

Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040986 - Relazione CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO
 Tribunale di Napoli - Formulario di req. A3/388(420) - F.lli di scala: 1:1
 Disegni: Planimetria in scala

Piano dei fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (FE39) - < Sezione Urbanistica MER Foglio: 8 Particella: 103 - Situazione al 12/18/1991
 DIREZIONE GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 prima 2 ultima: 19 scala: CD,

MONDANO
 12/18/1991



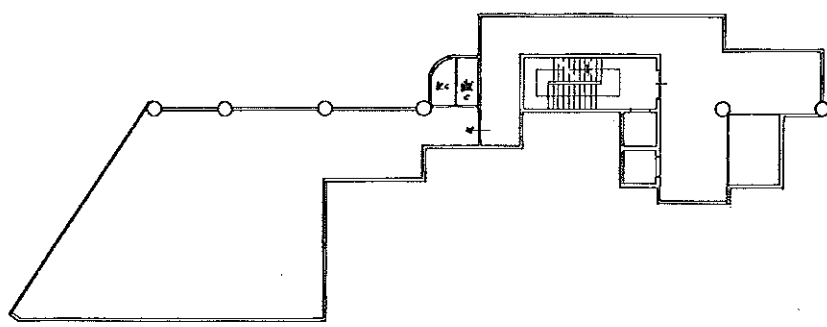
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (GEU)
 400

Planimetria di u.f.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ ch. 13

Al. 34 / 3
 (A39)

H=213



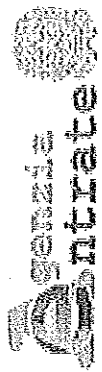
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di NC <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compraventa <input checked="" type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/>	RASSEGNA ALL'UFFICIO 31/12/91
F. MERB n. 103 ch. 125	Numero AFABO <u>103</u> Data pervenuta <u>15/12/91</u>	- / / 1998

Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040986 - Relazione CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.52.45 Fine
Visura n.: NA0041061 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.: 125

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	125	13		A/10	5	9 vani	Totale: 204 m²	Euro 4.415,71 L. 8.550.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 interno: 19 scala: CD:												
Notifica: -												
Annotazioni: prot.not.p/1683/92												
INTESTATO												

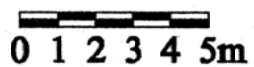
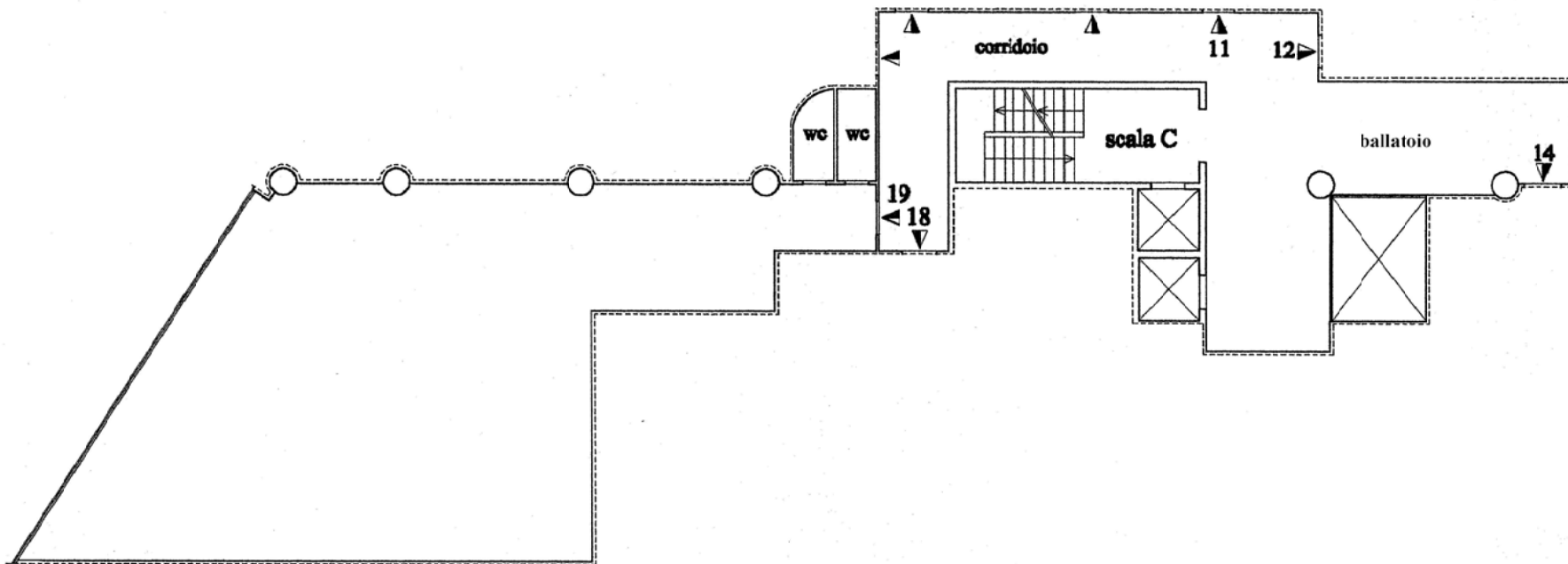
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti del 30/06/1992 Registrazione: (n. R/3388.5/1991) [REDACTED]		(1) Proprietà

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

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERIO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



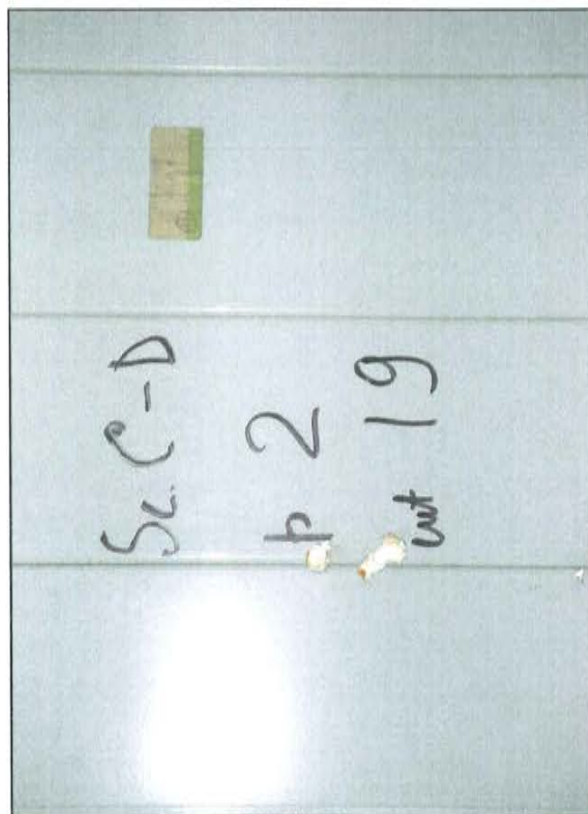
h (soffitt.) = m 2,51
h (solaiο) = m 2,76
sup. netta mq 185,27

scala C-D piano 2° int. 19
- pianta stato attuale -

All. 34 /5
(A39)

Rilievi fotografici

scala A-B
piano 2° - int. 14-19



01010026

Foto 1 - particolare della porta di ingresso



01010027

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 2 - interno del lotto



01010028

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 3 - c.s.: altra vista



01010029-30

sopralluogo del 19/05/2004

Foto 4 - c.s.: altra vista

ing. Pietro Basile

scala C-D
piano 2° - int. 19



sopralluogo del 06/02/2017



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - gli ambienti del Lotto ripresi dall'interno

Foto 2 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 3 - c.s.: altra vista