

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 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.

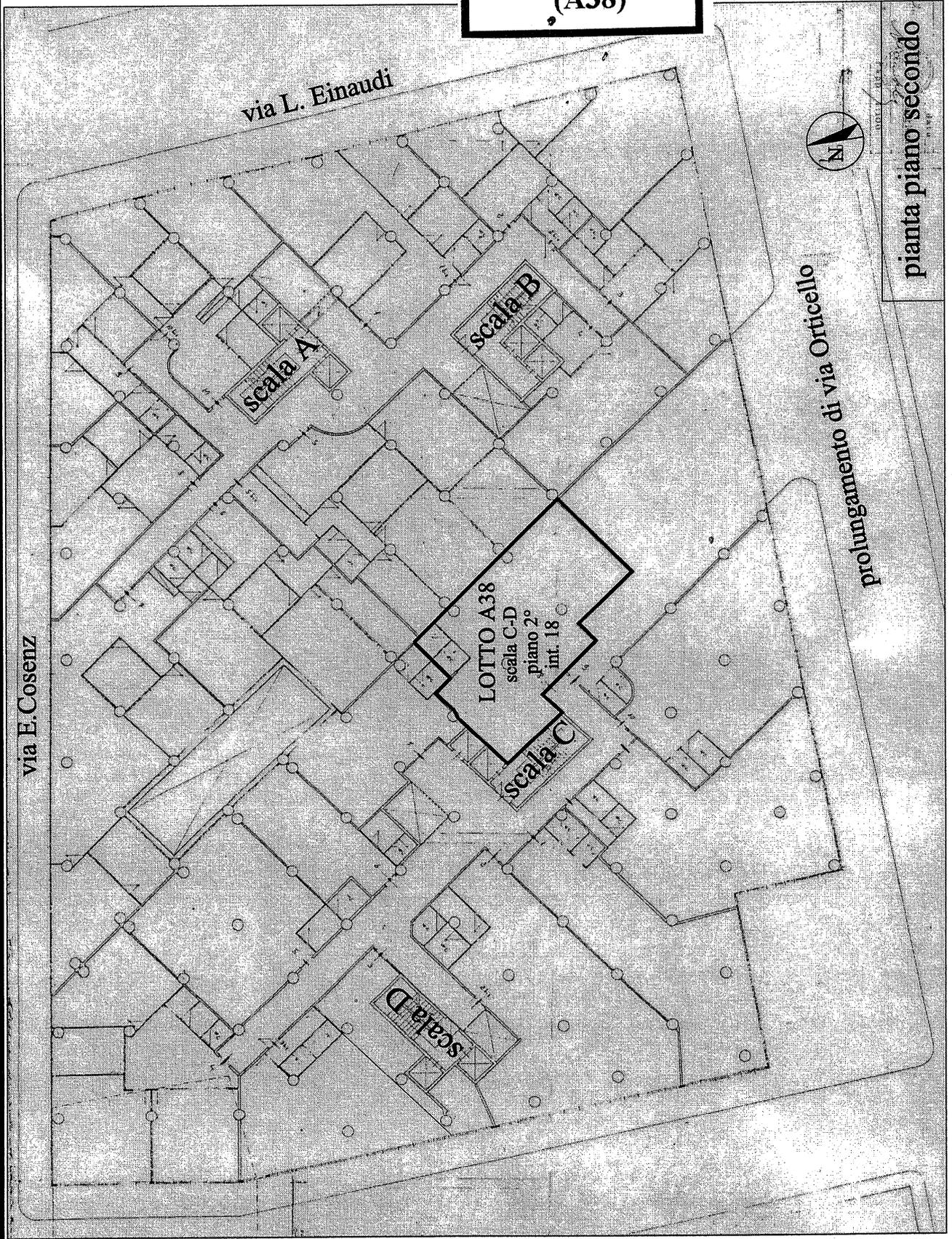
33 (A38)/2, 34 (A39)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

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 /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)

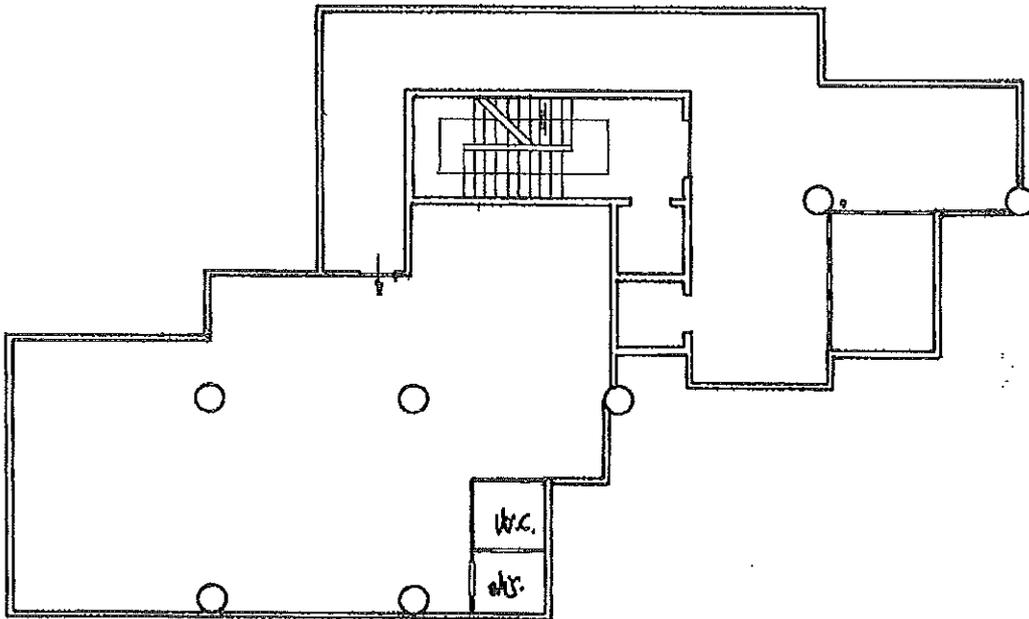
MOD. BN (C)

LIRE
250

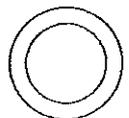
Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via E. COSENZ civ. 13

All. 33 / 3
(A38)

H = 2.73



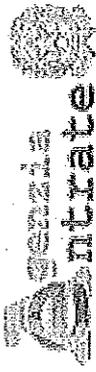
ORIENTAMENTO



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 <u>[Redacted]</u> (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) - Fatto di scala: 1/1950	
n. <u>103</u> sub. <u>124</u>	data <u>12/02/18</u>	Firma <u>[Redacted]</u>	



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.notp/1683/92												
Annotazioni: Partita 224596 Mod.58 -												

INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

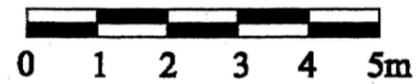
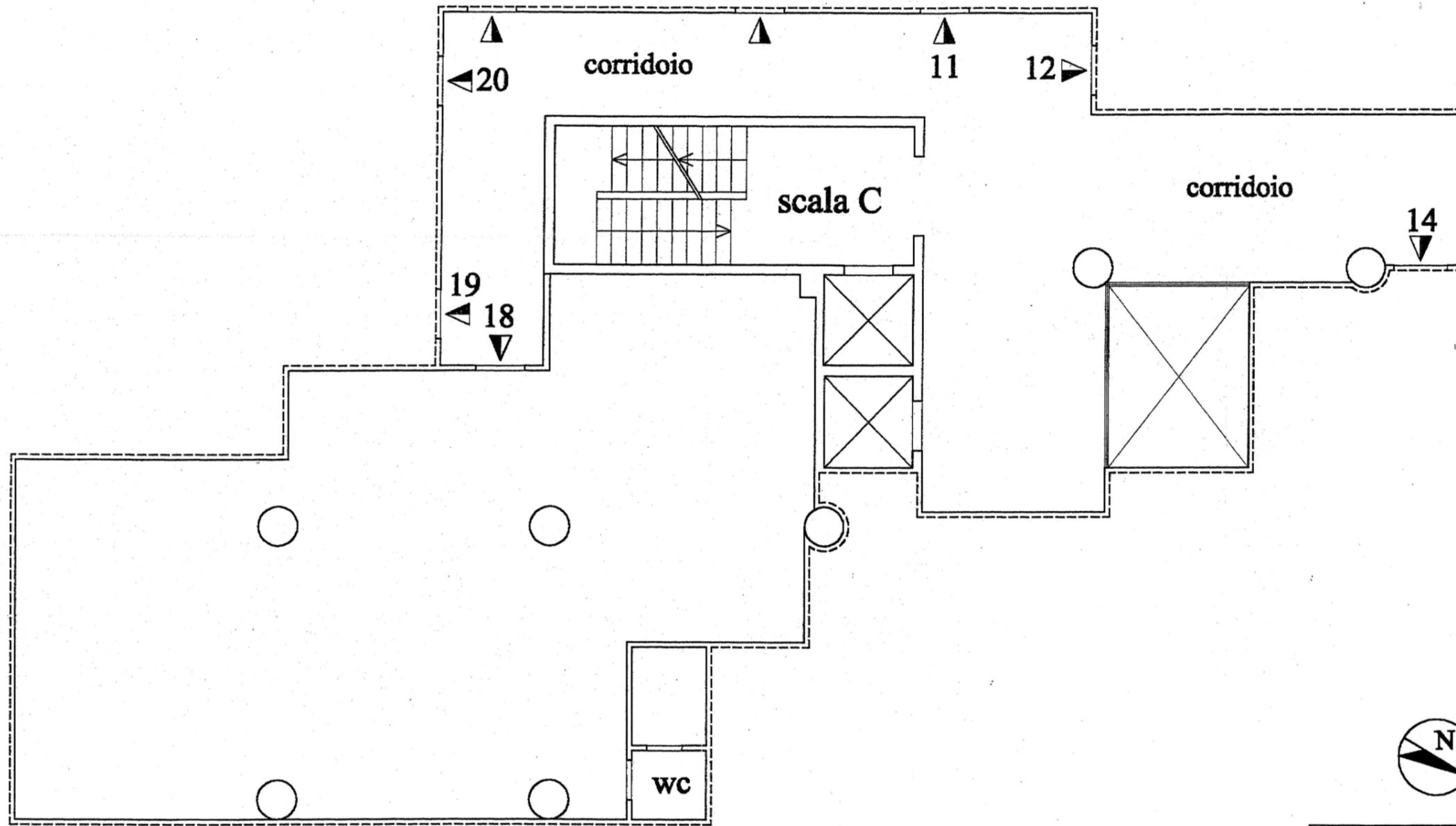
Ricevuta n. 13940

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



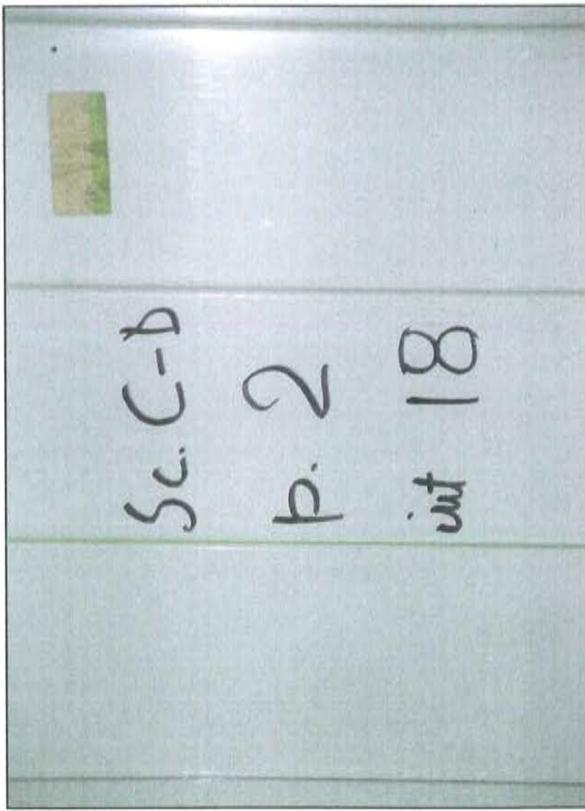
h (soffitt.) = m 2,65
sup. netta mq 136,89

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

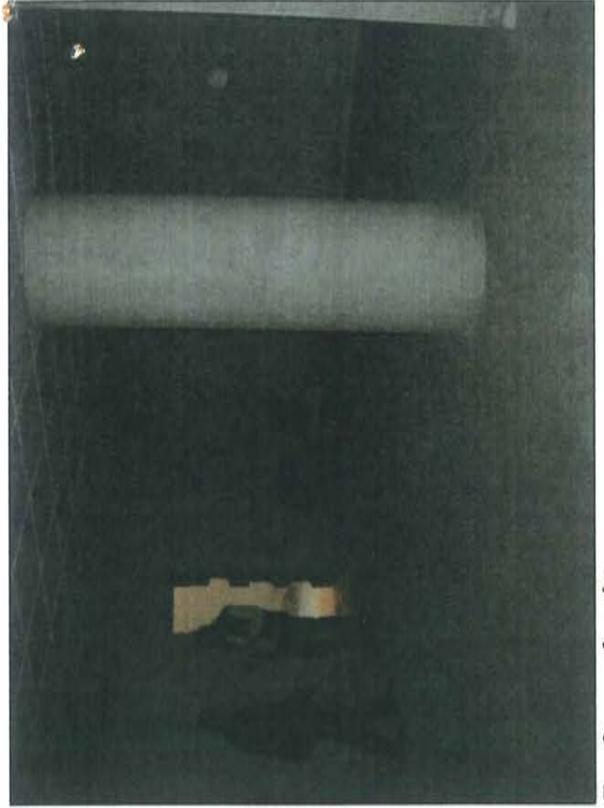
Foto 1 - particolare della porta di ingresso



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

Foto 1 - gli ambienti del Lotto ripresi dall'interno



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 2 - c.s.: altra vista



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 3 - c.s.: altra vista

All. 34 /1
(A39)

via E. Cosenz

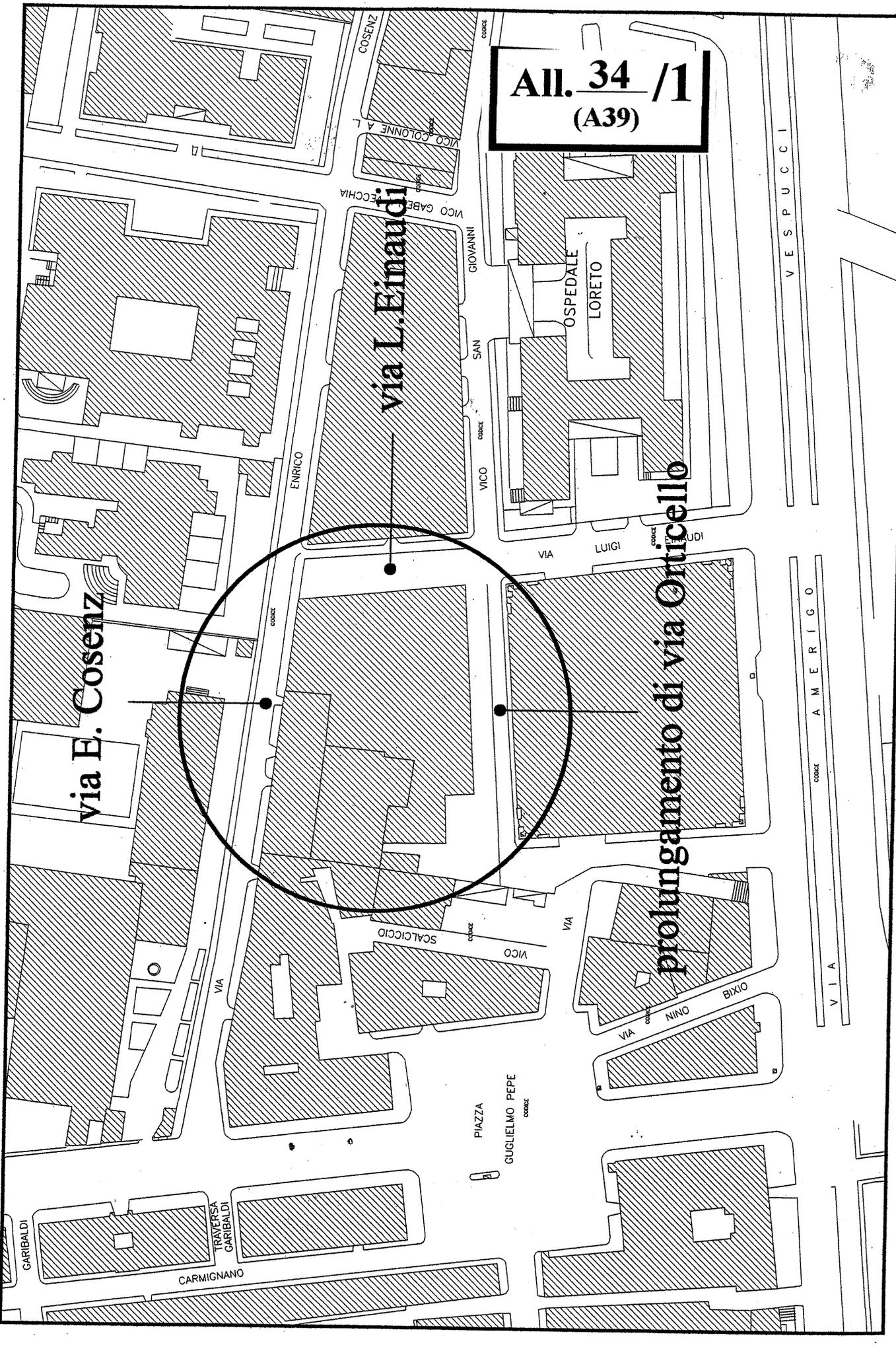
via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

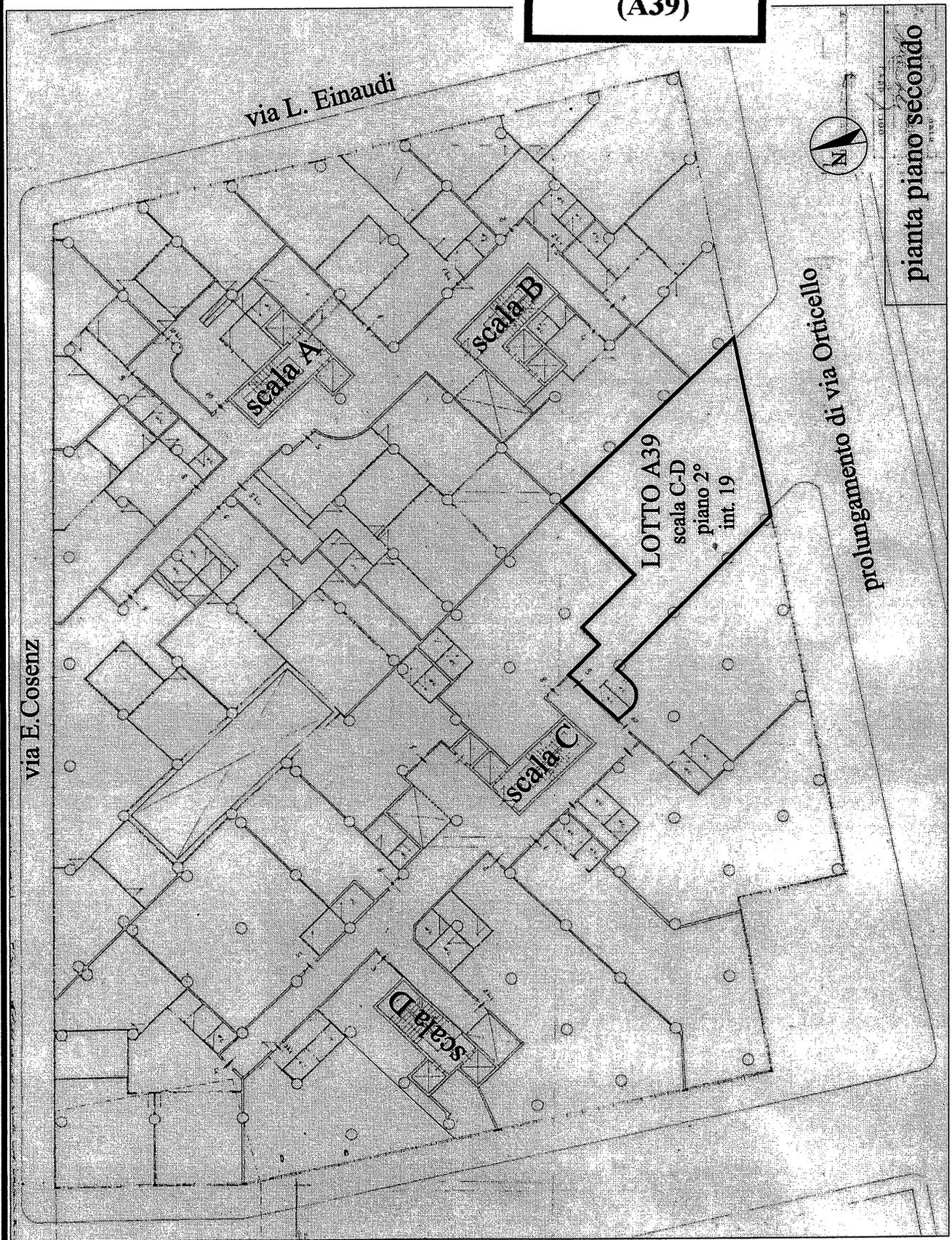
V E S P U C C I

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
 Titolo: F. Formato di sep. A3/388420 - F. di scala: 1:1
 Disegni: Planimetria in situ

to dai Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (FE39) - < Sezione Urban: MER Foglio: 8 Particella: 103 - S. Z. ...
 GENERALI ENRICO COSENZ n. 13 piano: 2 Istituto: 19 scala: CD,

MONLARO
 1218-7-4



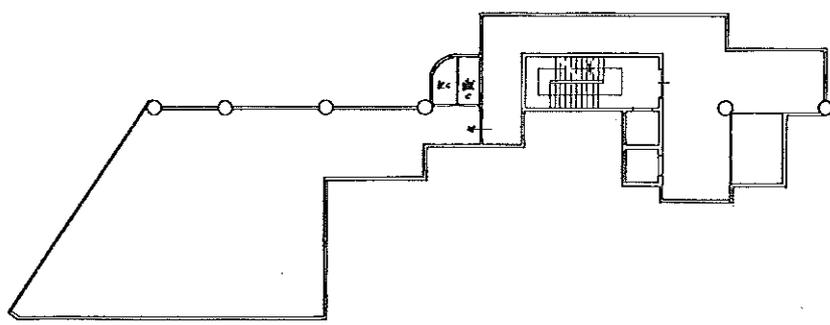
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (GEU)
 400

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

Al. 34 / 3
(A39)

H=213



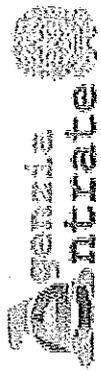
ORIENTAMENTO



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 protocollo <u>KA</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												

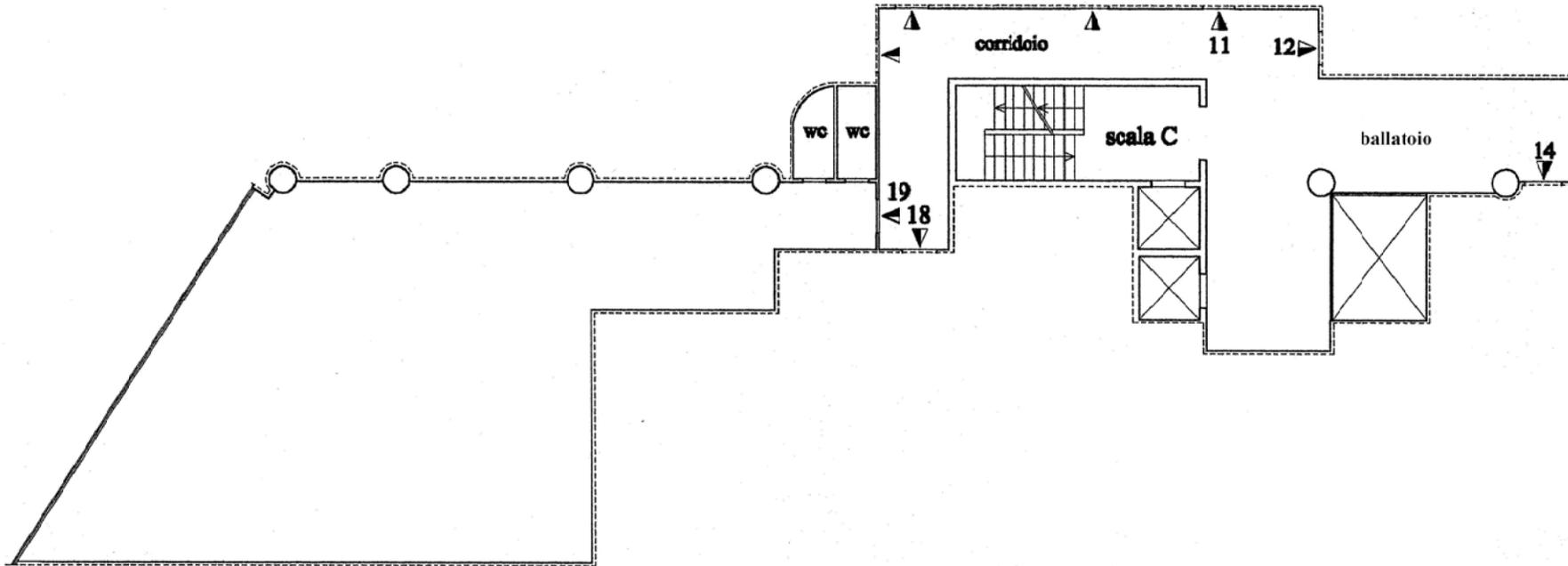
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 31/12/1991 in atti del 30/06/1992 Registrazione: (n. R/3388.5/1991) [REDACTED]		(1) Proprietà

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



0 1 2 3 4 5m

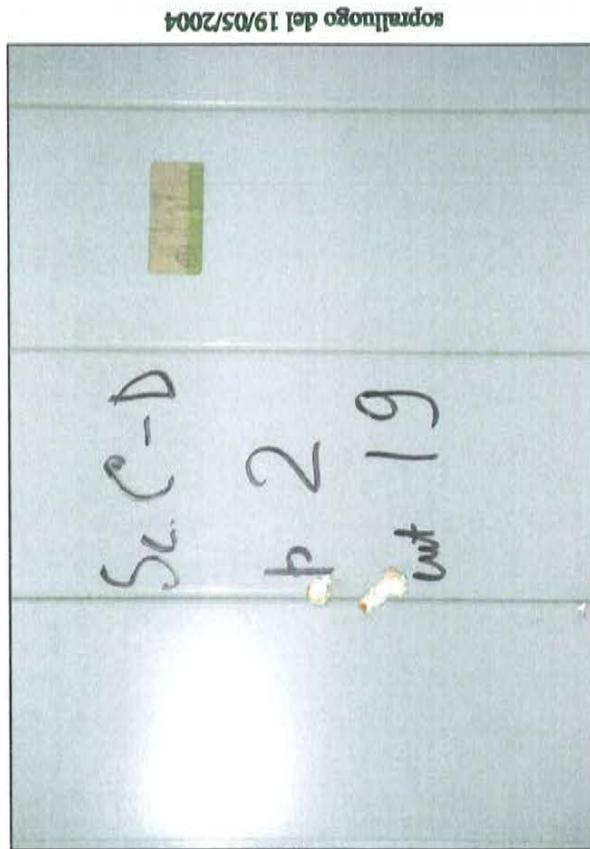
h (soffitt.) = m 2,51
h (soffitto) = m 2,76
sup. netta mq 185,27

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