

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 25

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis, costituente il

Lotto 25 (A30)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis.

(All. 25 (A30)/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 14 e 16 delle scale A-B e l'ufficio int. 18 delle scale C-D; prospetta su chiostrina interna; la copertura è in parte con lucernaio.

(All. 25 (A30)/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]

[REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 4.906,34 Euro.

(All. 25 (A30)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un lucernario in alluminio e vetro, unica fonte di luce naturale, e da un bagno.

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

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

* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento.

Va rilevato che, nel corso della precedente CTU era stato accertato che sulla parete di fronte entrando risultava aperto un varco di collegamento con l'unità a confine sita alle Scale C-D, piano 2, int. 18; 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 è pari a mq 227,02; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,55 alla controsoffittatura.

(All.ti: 25 (A30)/4 Rilievo planimetrico - 25 (A30)/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), all'immobile sono attribuiti 10.81 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 756,61 €

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 accorpatis 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 25

Unità immobiliare di 10 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 15-15bis.

Il cespite confina con gli uffici intt. 14 e 16, ufficio int. 18 scala C/D, chiostrina interna. 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. 50, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale 4.906,34 Euro.

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.

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, con luce, peraltro ridotta, dall'alto, si stima il deprezzamento del 30 % circa e il valore unitario di 1.550,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 227 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 227 x [1.550,00 x (1 - 0,55)] €/mq = **158.333,00 €** in c.t..

(centocinquantottomilatrecentotrentatre//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

25 (A30)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

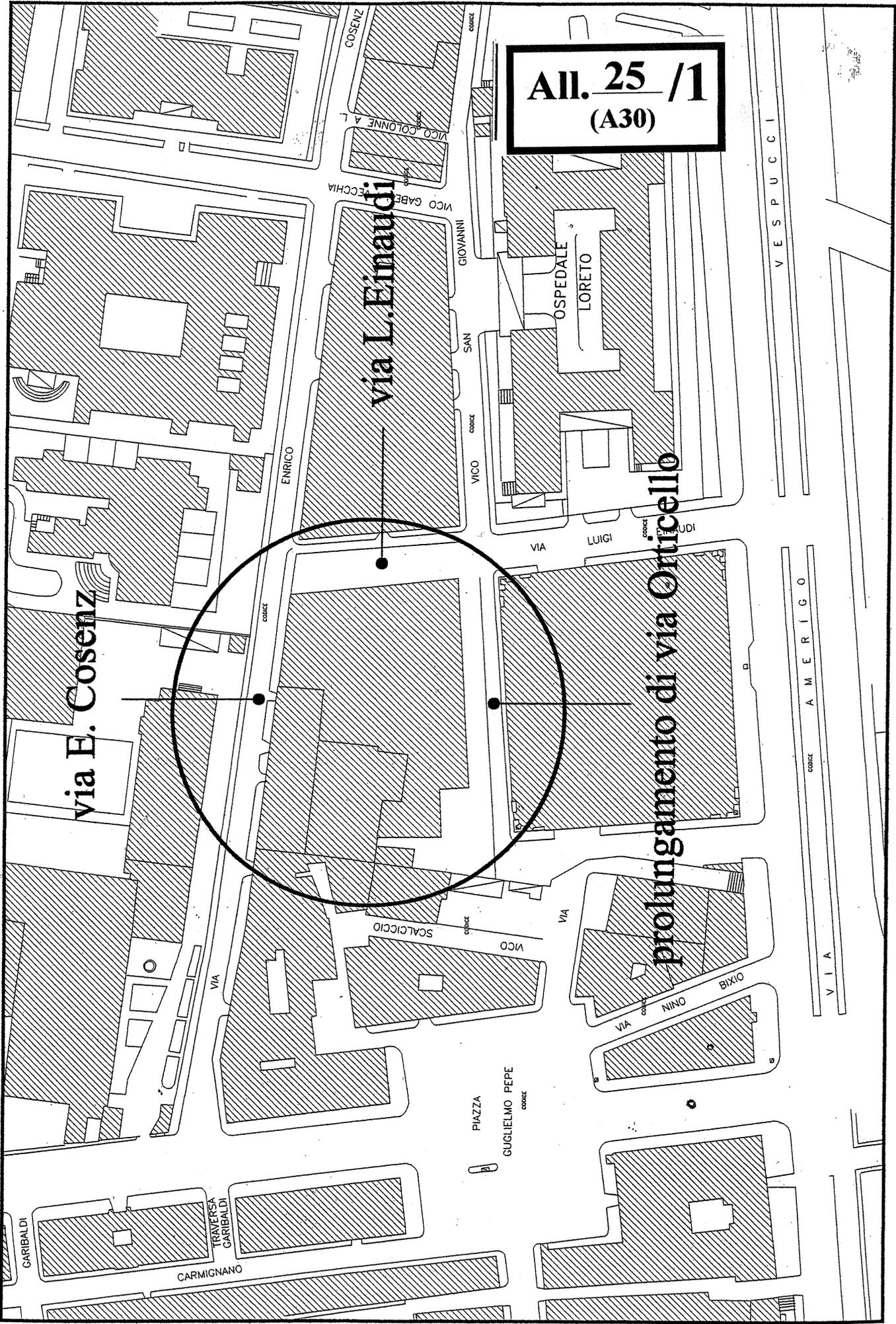
25 (A30)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

25 (A30)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

25 (A30)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

25 (A30)/5: Rilievo fotografico.

All. 25 / 1
(A30)



via E. Cosenz

Via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

All. 25 / 1
(A30)

OSPEDALE
LORETO

PIAZZA
GUGLIELMO PEPE

VESPUCCHI

AMERIGO

VIA

ENRICO

GIOVANNI

SAN

VIA

LUIGI

LUIGI

COSENZ

CARBALDI

CARMIGNANO

TRAVESSA
GARIBALDI

SCALCICCHIO

VICO

VIA

VIA

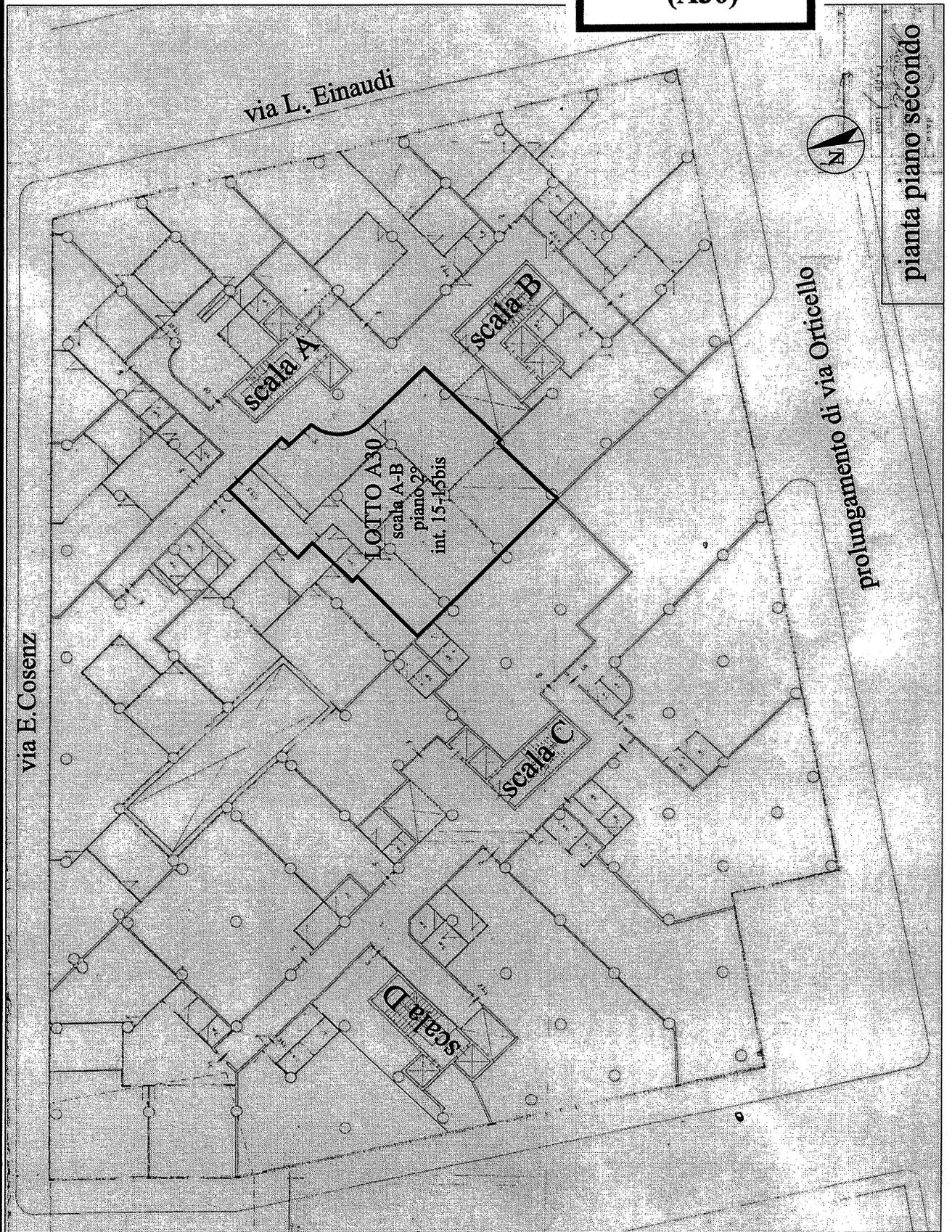
NINO

BIXIO

VIA

COSENZ

All. 25 /2
(A30)



pianta piano secondo

MODULARIO
F. rig. rend. 497



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

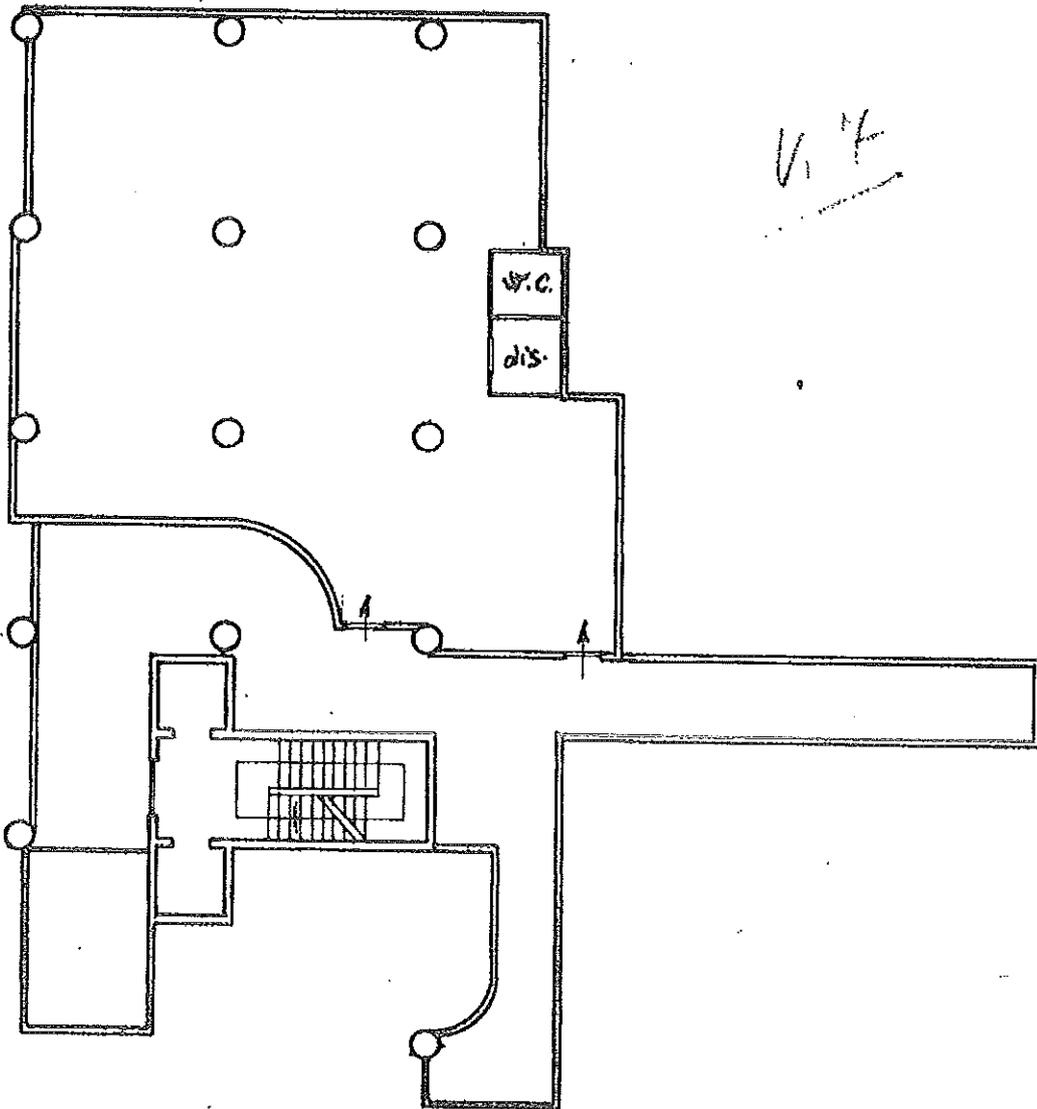
MOD. BN (CE)

LIRE
250

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

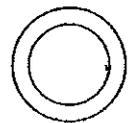
All. 25 / 3
(A30)

H = 2.63



V. 4

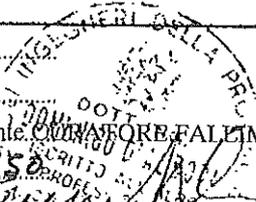
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (n. 839) - < Sezione Urbana: MEK Foglio: 8 Particella: 105 - Subalterno 50 -
 Via: GIANNI FERRARI - P. COSENZ n. 13 n. 15B piano: 2 scala: AB

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dall: (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO 11/12/1991
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 - n. NA0040959 - Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1 n. <u>103</u> sub. <u>50</u>	della provincia di	7/3308





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.48.42 Fine
Visura n.: NA0041041 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.: 50

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	50	13		A/10	5	10 vani	Totale: 245 m ²	Euro 4.906,34 L. 9.500.000		Variazione del 09/11/2015 - Inscritto in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA GENERALE ENRICO COSENZ n. 13 n. 15B piano: 2 scalar: AB;													
Notifica: prot.not/p/1683/92													
Annotazioni: Partita: 224596 Mod.58 -													

INTESIATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del [REDACTED] in atti da [REDACTED] Registrazione: (n. R. [REDACTED])			

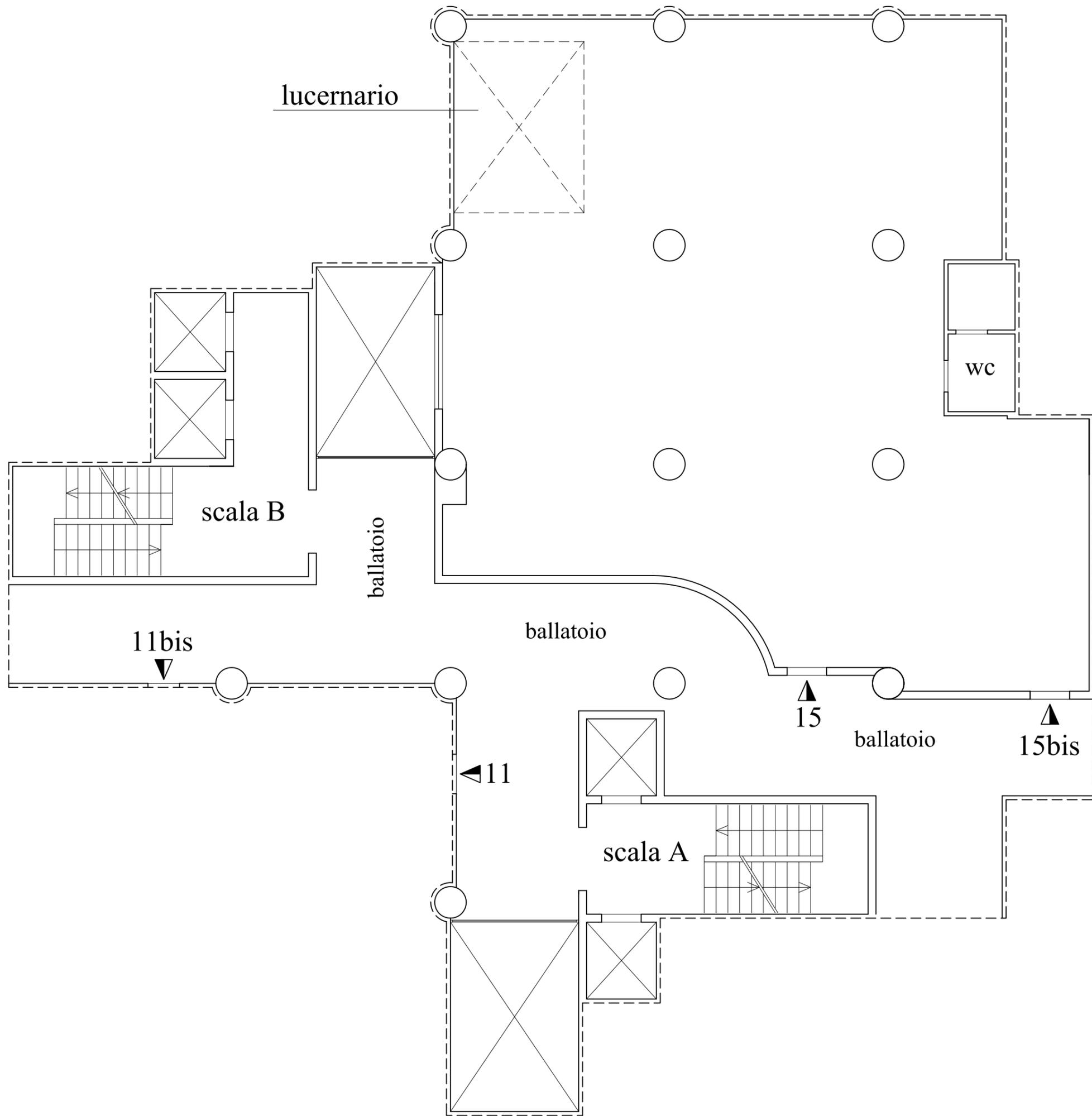
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 13940 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

All. 25 /4
(A30)



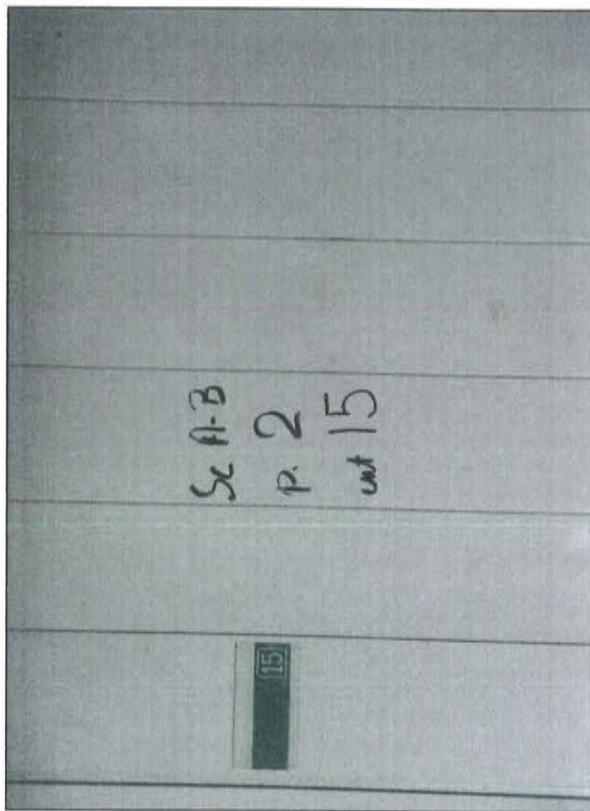
h (controsoff.) = m 2,55
h (solaio) = m 2,93
sup. netta mq 227,02

scala A-B piano 2° int. 15-15bis
- pianta stato attuale -

All. 25 /5
(A30)

Rilievi fotografici

scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis

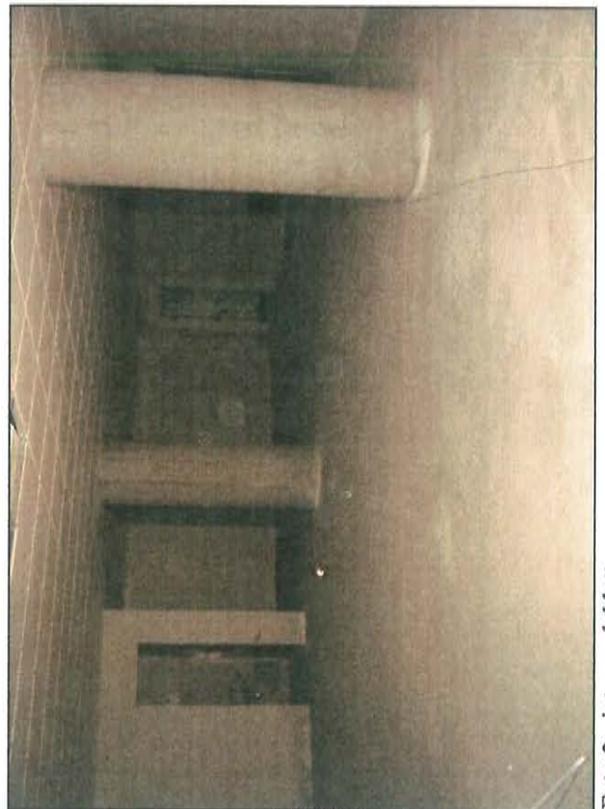


sopralluogo del 02/03/2004

0101027

Foto 1 - particolare della porta di ingresso int. 15

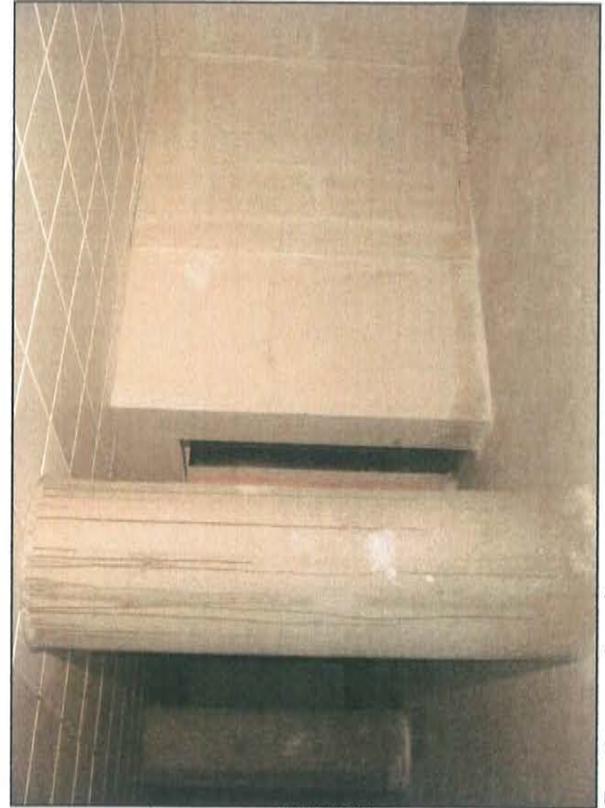
Ing. Pietro Basile



sopralluogo del 02/03/2004

0101033

Foto 2 - interno del lotto



sopralluogo del 02/03/2004

Foto 3 - c.s.: altra vista

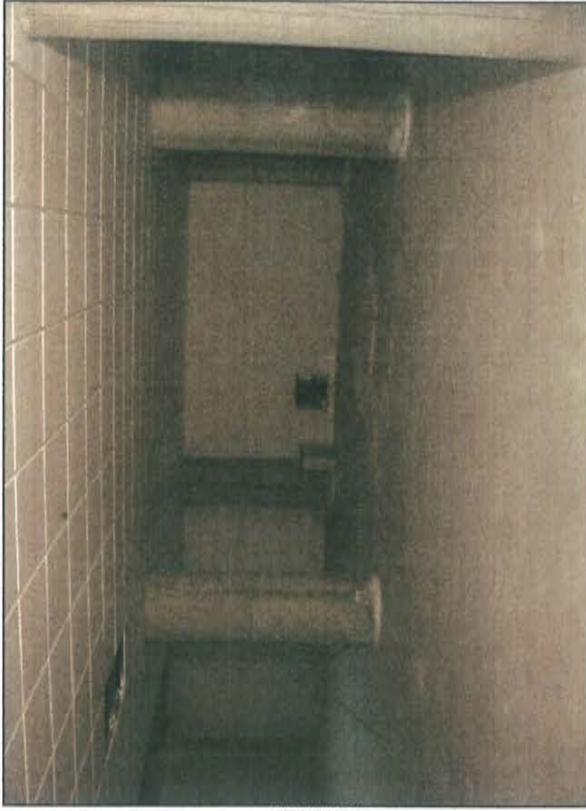
scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis



0101028

sopralluogo del 02/03/2004

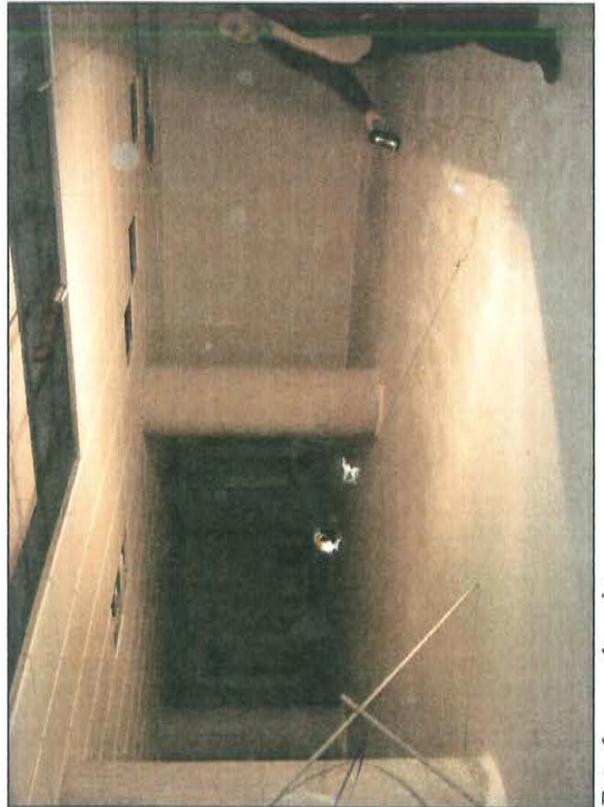
Foto 4 - c.s.: altra vista



0101029

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 5 - c.s.: altra vista



0101032

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 6 - c.s.: altra vista



0101035

sopralluogo del 02/03/2004

Foto 7 - c.s.: altra vista

ing. Pietro Basile

**scala A-B
piano 2° - int. 15-15bis**



sopralluogo del 06/02/2017

Foto 1 - il lotto visto all'interno



Foto 2 - c.s.: altra vista



Foto 3 - c.s.: altra vista

sopralluogo del 06/02/2017