

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 7**

Individuazione, descrizione e valutazione del negozio al piano terra del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, distinto con gli int.ni "Q" ed "R" e costituenti il

Lotto 7 (B9-C9)

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, realizzata solo in parte, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, piano terra, int.ni Q ed R.

(All. 7 (B9-C9)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dalla galleria al piano terra del fabbricato; alla galleria si accede dal civ. n. 13 di Via Cosenz e dal civ. 34 del Prolungamento di Via Ortice (oggi Via Pasquale Frustaci).

Il cespite confina con il negozio int. P e con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata (negozio di Via Fiumicello 13-14).

(All. 7 (B9-C9)/2: planimetrie del piano terra con ubicazione dei cespiti)

*** Dati catastali**

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Int. "Q": [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 14, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq, rendita 1.145,76 Euro.
- Int. "R": [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 15, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq, rendita 2.066,86 Euro.

(All. 7 (B9-C9)/3: evidenze catastali, visure e planimetrie).

2) Descrizione

Attualmente il cespite B9 (piano terra, int. Q), risulta accorpato al cespite C9 (piano terra, int. R); entrambe le unità risultano realizzate solo in parte.

La parte realizzata si compone di un unico ambiente e un bagno; la porta di ingresso al lotto è in alluminio e vetro, con saracinesca in ferro e prospetta sulla galleria al piano terra.

Gli infissi interni sono in legno; il pavimento è in marmo, quello del bagno e parte delle pareti dello stesso sono rivestite in piastrelle; le pareti sono intonacate.

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

*** Consistenza**

I rilievi grafici dei due cespiti non corrispondono a quelli di accatastamento e ciò a motivo che **porzioni delle due unità interni Q ed R non sono state realizzate.**

La superficie realizzata netta dell'unità int. Q è pari a mq 48,12; la superficie realizzata netta dell'unità R è pari a mq 17,01; l'altezza interna degli ambienti è di ml 3,75.

(All.ti 7 (B9-C9)/4 Rilievi planimetrici - 7 (B9-C9)/5 Rilievi fotografici)

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), alle due unità che costituiscono il lotto sono attribuiti:

- cespite B9: 3.92 millesimi;
- cespite C9: 11.66 millesimi (nei millesimi 13-12/a-12/b-12/c).

I millesimi complessivi sono 15.58.

*** Oneri condominiali**

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 177,94 € a carico del cespite interno Q e di 529,34 € a carico del cespite interno R.

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 7

Unità immobiliare della superficie catastale di mq. 143 a destinazione commerciale nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano T, int.ni Q e R.

L'accesso al cespite è praticato dalla galleria al piano terra del fabbricato.

Il cespite confina con negozio int. P e negozio di Via Fiumicello nn. 13/14 (non realizzato) da due lati.

L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [redacted] II, F. 8, sez. Mercato,

-part. 103, sub. 14, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 51 mq., rendita catastale 1.145,76 Euro (negozio int. Q);

-part. 103, sub. 15, z.c. 13, categoria C/1, classe 5, consistenza 92 mq., rendita catastale 2.066,86 Euro (negozio int. R).

N.B.: L'unità risulta realizzata solo in parte e precisamente per mq. 48 circa l'int. Q e per mq. 17 circa l'int. R.

Sul (solo) cespite identificato con il sub. 15 grava ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.

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.

I due cespiti costituenti il lotto non sono stati realizzati nella loro interezza e vanno riaccatastati; non sono stati mai occupati necessitano di pitturazioni e revisione degli impianti.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 65 % del valore del bene in libero mercato.

Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato dei negozi è stato stimato in 1.500,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a $(48 + 17) = 65$ mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 65 \times [1.500,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = \mathbf{43.875,00 \text{ € in c.t..}}$

(quarantatremilaottocentosettantacinque//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

7 (B9-C9)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

7 (B9-C9)/2: Planimetrie del piano terra con ubicazione dei cespiti.

7 (B9-C9)/3: Evidenze catastali, visure e planimetrie.

7 (B9-C9)/4: Rilievi planimetrici

7 (B9-C9)/5: Rilievi fotografici.