

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ruolo N. 361/2002  
G.D. Dott. Candia  
Curatore Dott. R. Marciano

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Consulenza Tecnica di Ufficio

Relazione aggiornata, integrativa e sostitutiva della relazione principale redatta dall'Ing. Pietro Basile.

### Allegato 9

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 1°, int. 1-1bis, costituente il

### Lotto 9 (A14)

\*\*\*\*\*

#### 1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 1°, int. 1-1bis.

(All. 9 (A14)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

#### \* Accesso e confini

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

Il cespite confina con gli uffici int.ni 2-2bis e 10-10bis delle scale A-B; prospetta su Via L. Einaudi (Vico Semprevivo a Loreto).

(All. 9 (A14)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)

#### \* Dati catastali

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: [REDACTED]  
[REDACTED], sez. Mercato, part. 103, sub. 35, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 5.072,76 Euro.

(All. 9 (A14)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

#### 2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di due disimpegni, cinque camere, bagno con antibagno.

Ha due ingressi con infissi in alluminio; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio del tipo a battente; i pavimenti sono in lastre di marmo e battiscopa simili; il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti da piastrelle; le pareti e i soffitti sono intonacati e attintati.

ing. Luca Basile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

In data 27/5/2009 il sottoscritto ha ispezionato il cespite ed ha constatato che lo stesso è sostanzialmente immutato rispetto alla precedente CTU. (vd anche rilievo fotografico aggiornato, allegato sub 9 (A14)/5).

\* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento, a meno delle pareti divisorie interne e di cassonetti.

La superficie totale netta dell'unità immobiliare è pari a mq 148,58 in c.t.; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,72 misurata alla controsoffittatura.

(All.ti: 9 (A14)/4 Rilievo planimetrico - 9 (A14)/5 Rilievo fotografico)

\*\*\*\*\*

**3) Stato locativo**

Per quanto riferito dalla Curatela, come all'epoca della precedente CTU l'immobile risulta locato dalla [redacted] con contratto del 28.03.2001 registrato il 11.04.2001 al n. 3676 Serie III.

Con lo stesso contratto sono date in locazione anche le seguenti unità:

- locale al piano terra contrassegnato con l'int. P;
- ufficio scala A-B, piano 1°, int. 5;
- ufficio scala C-D, piano 1°, int. 6;
- ufficio scala C-D, piano 1°, int. 7;
- n. 3 posti adibiti a parcheggio contrassegnati con i numeri/lettere 6/D, 7/C e 7/D.

Allo stato il canone per tutti i cespiti è corrisposto in rate mensili di 5.101,77 Euro oltre IVA; è previsto l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75 % della variazione dell'indice ISTAT.

Sono a carico del conduttore gli oneri condominiali.

(All.A/6: Copia del contratto di locazione)

In data 27/5/2009 il sottoscritto ha ispezionato i cespiti locati a [redacted] accompagnato dalla Dott.ssa [redacted] laboratrice del Curatore; in quella sede era presente il Dott.

[redacted] il quale riferì che alla [redacted] era subentrata altra Agenzia dell'I [redacted] di [redacted] stesso diretta.

\*\*\*\*\*

**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 8.22 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico dell'ufficio alla scala A-B, 1° piano, int. 1-1bis è di 2.043,97 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;

ing. Luca Pasia

- tabelle millesimali;  
come meglio specificati al capo 3.4) della relazione.  
Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri per le debite variazioni catastali.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 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 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 9

*Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 1, scala AB, int. 1-Ibis.*

*Il cespite confina con uffici intt. 2-2bis e 10-10bis, Via Einaudi.*

*L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [redacted] z. Mercato, part. 103, sub. 35, Z.C. 3, categoria A/IO, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 3.679,76 Euro.*

*a) Quota n. 14 - ufficio al 1 piano, scala A/B, int. 1-Ibis (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/35): quota mutuo £ 366.286.220, quota ipoteca £ 821.000.000, valore cauzionale £ 640.000.000, rata ammortamento iniziale £ 25.571.862.*

\*\*\*\*\*

#### 6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito da [redacted] con concessione edilizia n. 211/87, prorogata con concessione edilizia n. 47792; 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.

ing. Luca Pasie

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il cespite è locato.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 45 % del valore del bene in libero mercato.

Nella relazione principale aggiornata il valore corrente di mercato dei negozi è stato stimato in 3.200,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 149 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 149 \times [3.200,00 \times (1 - 0,45)] \text{ €/mq} = 262.240,00 \text{ €.}$

(duecentosessantaduemiladuecentoquaranta//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Luca Basile



#### ALLEGATI

9 (A14)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

9 (A14)/2: Planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto.

9 (A14)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

9 (A14)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

9 (A14)/5: Rilievo fotografico.

9 (A14)/6: Copia del contratto di locazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT