TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento [redacted]

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

***

Consulenza Tecnica di Ufficio

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

Allegato 26

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 16, costituente il

Lotto 26 (A31)

*****

1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 16.
(All. 26 (A31)/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 15-15bis e 17 delle scale A-B e l'ufficio int. 17 delle scale C-D; prospetta sulla galleria al piano terra.
(All. 26 (A31)/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] F. 8 sez. Mercato, part. 103, sub. 51, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 3.679,76 Euro.
(All. 26 (A31)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

ing. Luca Basile

*****

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da una finestratura a nastro che prospetta sull'interno della galleria al piano terra, e da un bagno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La porta di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; le pareti sono intonacate; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle; 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 è simile a quello di accatastamento, a meno della presenza di cassonetti.
La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 154,21; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,57 alla controsoffittatura.
(All.ti: 26 (A31)/4 Rilievo planimetrico - 26 (A31)/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 7.17 millesimi.

* Oneri condominiali
La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.780,73 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;
- tabelle millesimali;

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

*****

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 26

Unità immobiliare di 7,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 16.
Il cespite confina con gli uffici intt. 15-15bis e 17, ufficio int. 17 scala C/D, galleria piano terra.
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. 51, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 3.679,76 Euro.

a) Quota n. 31 - ufficio al 2 piano, scala A/B, int. 16 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/5 1): quota mutuo £ 377.732.661, quota ipoteca £ 846.000.000, valore cauzionale £ 660.000.000, rata ammortamento iniziale £ 26.370.983.
b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720 a favore dell'Ing. [redacted]

*****

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal [redacted] II 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.
Il cespite non è stato mai occupato e necessita di infissi interni, 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 3.200,00 €./mq.; per questo cespite, con sole finestrature sulla galleria al piano terra, si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 2.700,00 €./mq.
Si assume la consistenza commerciale pari a 154 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:
mq 154 x [2.700,00 x (1 - 0,55)] L./mq = **187.110,00 €.**
(centottantasettemilacentodieci//) Euro.

*****

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

26 (A31)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

26 (A31)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

26 (A31)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

26 (A31)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

26 (A31)/5: Rilievo fotografico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009