

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 35**

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,  
Scale C-D, piano 2°, int. 20, costituente il

**Lotto 35 (A40)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz  
13, Scale C-D, piano 2°, int. 20.

(All. 35 (A40)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite confina con gli uffici int.ni 19 e 21-21bis delle scale C-D; prospetta sul  
Prolungamento di Via Orticello.

(All. 35 (A40)/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. 126, categoria A/10, classe 5,  
consistenza 7 vani, rendita 3.434,44 euro.

(All. 35 (A40)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

**2) Descrizione**

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un'ampia finestratura a  
nastro, del tipo a battente, che prospetta sul prolungamento di via Orticello, e da un blocco servizi  
con antibagno e due wc.

ing. Pietro Basile

La porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; le pareti intonacate e attintate; il pavimento e parte delle pareti dei bagni sono in 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 dei divisori interni e della presenza di cassonetti.

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 155,04; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,69 alla controsoffittatura.

(All.ti: 35 (A40)/4 Rilievo planimetrico - 35 (A40)/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 8.55 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 2.056,08 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 ipotecaria 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 35

Unità immobiliare di 7 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala CD, int. 20.

Il cespite confina con uffici intt. 19 e 21-21bis e Prolungamento di Via Orticello.

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. 126, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 7 vani, rendita catastale 3.434,44 Euro.

a) Quota n. 40- ufficio al 2 piano, scala c/d, int. 20 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/126): quota mutuo £ 377.732.661, quota ipoteca £ 846.000.000, valore cauzionale £ 660.000.000, rata ammortamento iniziale £ 26.370.983.

\*\*\*\*\*

#### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

#### 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.

Si assume la consistenza commerciale pari a 155 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 155 \times [3.200,00 \times (1 - 0,55)] \text{ €/mq} = 223.200,00 \text{ €}$ .

(duecentotrentemiladuecento//) Euro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Busile



ALLEGATI

35 (A40)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

35 (A40)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

35 (A40)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

35 (A40)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

35 (A40)/5: Rilievo fotografico.



1

