

Fallimento MICAR s.r.l.



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 11-19-20

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis e Scale CD, piano 1°, int.ni 6-6bis e 7, costituenti i

Lotti 11-19-20 (A18-A24-A25)



1) Individuazione

Trattasi di tre unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, così distinte:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7.

(All.ti 11 (A18)/1, 19 (A24)/1, 20 (A25)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

Il cespite int. 5-5bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con l'ufficio int. 6-6bis delle scale C-D e l'ufficio int. 6 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

(All. 11 (A18)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)

Il cespite int. 6-6bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 5 e 7 delle scale C-D e l'ufficio int. 5-5bis delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

(All. 19 (A24)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)

Il cespite int. 7 delle scale C-D ha accesso dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 6-6bis e 8 delle scale C-D e gli uffici int.ni 3 e 4 delle scale A-B; prospetta sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria a piano terra.

(All. 20 (A25)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)

I cespiti confinano nel loro insieme con gli uffici int. 6, int. 3 e int. 4 delle scale A-B e con gli uffici int. 5 e int. 8 della scala C-D; prospettano sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria al piano terra.

* Dati catastali

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 39, categoria A/10, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 4.661,02 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 112, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 113, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 Euro.

(All.ti 11 (A18)/3, 19 (A24)/3, 20 (A25)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'immobile è formato dall'accorpamento di fatto di tre unità immobiliari destinate ad uffici.

La zona dall'accesso agli interni 5-5bis delle scale A-B si compone di un salone (zona 1 nell'allegato disegno), tre camere ed un bagno; una finestratura ad angolo prospetta sulla galleria al piano terra.

La zona dall'accesso agli interni 6-6bis delle scale C-D si compone di un ampio salone (zona 2 nel disegno allegato), una camera ed un bagno; finestre a nastro, del tipo scorrevole, prospettano sulla galleria al piano terra.

Infine, la zona dall'accesso all'int. 7 delle scale C-D si compone di un disimpegno, sei camere, un ripostiglio ed un bagno; un'ampia finestratura a nastro delimita il confine sul prolungamento di via Orticello.

Le porte di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; gli infissi interni in legno; i pavimenti in marmo, con battiscopa in legno; le pareti e i soffitti intonacati e attintati; il pavimento del bagno e in parte le pareti sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che l'immobile è oggi la risultante area dell'annessione dei tre locali ad ufficio con diversa distribuzione delle loro superfici interne.

Le superfici totali nette delle singole unità risultano pari a:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 197,25 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 126,07 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 192,27 mq

per una superficie totale netta pari a mq $(197,25 + 126,07 + 192,27) = 515,59$ mq; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,73 alla controsoffittatura.

(All.ti: 11 (A18)/4, 19 (A24)/4, 20 (A25)/4 Rilievi planimetrici - 11 (A18)/5, 19 (A24)/5, 20 (A25)/5 Rilievi fotografici)

3) Stato locativo

I cespiti sono oggi liberi.

All'epoca della precedente CTU erano locati dalla MICAR S.r.l. alla NG & GS di Nicola Garofalo e Giovanni Spirito S.n.c., cui subentrò l'Agenzia dell'INA Assitalia fino al rilascio occorso nel novembre 2014.



4) Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

*** Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), ai cespiti costituenti il lotto sono attribuiti i seguenti millesimi:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 8.57 millesimi;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 5.62 millesimi;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 10.84 millesimi.

*** Oneri condominiali**

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, le quote trimestrali degli oneri condominiali risultano:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 599,39 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 377,77 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 728,69 Euro.

Per quanto riferito dal Curatore, l'ultimo pagamento per oneri condominiali effettuato dal Fallimento risale al primo trimestre 2015.

*** Ripristini**

Occorre ripristinare l'autonomia dei cespiti accorpati di fatto.

*** 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.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi conformemente e secondo le definizioni catastali originarie; di tanto se ne tiene conto nella valutazione del prezzo a base d'asta del lotto.

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:

...

Lotti 11-19-20

Trattasi di tre unità immobiliari di fatto accorpate destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, così distinte:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7

Il cespite int. 5-5bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con l'ufficio int. 6-6bis delle scale C-D e l'ufficio int. 6 delle scala A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 6-6bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 5 e 7 delle scale C-D e l'ufficio int. 5-5bis delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 7 delle scale C-D ha accesso dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 6-6bis e 8 delle scale C-D e gli uffici int.ni 3 e 4 delle scale A-B; prospetta sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria a piano terra.

I cespiti confinano nel loro insieme con gli uffici int. 6, int. 3 e int. 4 delle scala A-B e con gli uffici int. 5 e int. 8 della scala C-D; prospettano sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria al piano terra.

Le unità immobiliari sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 39, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 4.661,02 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 112, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 113, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 Euro.

6) Situazione urbanistica

L'immobile è stato costruito dal Consorzio COSENZ 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.

Inoltre, non risultano titoli abilitativi per l'accorpamento di fatto dei tre cespiti ad ufficio in un'unica unità immobiliare, quale risultante dallo stato attuale dei luoghi.

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.

Bisogna prevedere il ripristino dell'unità immobiliare in tre distinti cespiti, che necessitano di revisione delle finiture e degli impianti.

Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 52% 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 i cespiti, con sole finestrate sulla galleria al piano terra (come quelli corrispondenti alle unità int.ni 5-5bis delle scale A-B e 6-6bis delle scale C-D), si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 1.750,00 €/mq.

Con riferimento alle consistenze commerciali sopra riportate (arrotondate al metro quadro), si stima il prezzo a base d'asta:

- | | |
|--|---------------------|
| - Sc. A-B, p. 1°, int. 5-5bis: mq 197 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = | 165.480,00 € |
| - Sc. C-D, p. 1°, int. 6-6bis: mq 126 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = | 105.840,00 € |
| - Sc. C-D, p. 1°, int. 7: mq 192 x [2.200,00 x (1 - 0,52)] €/mq = | <u>202.752,00 €</u> |
| Totale | 474.072,00 € |

(quattrocentosettantaquattromilasettantadue//) Euro in c.t.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

11 (A18)/1, 19 (A24)/1, 20 (A25)/1: Planimetrie del fabbricato nel contesto urbano.

11 (A18)/2, 19 (A24)/2, 20 (A25)/2: Planimetrie del 1° piano con ubicazione del lotto.

11 (A18)/3, 19 (A24)/3, 20 (A25)/3: Evidenze catastali, visure e planimetrie.

11 (A18)/4, 19 (A24)/4, 20 (A25)/4: Rilievi planimetrici degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

11 (A18)/5, 19 (A24)/5, 20 (A25)/5: Rilievi fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it