

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

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 12-13

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

Lotti 12-13 (A19-A20)



1) Individuazione

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 6.
- Scale A-B, piano 1°, int. 7.

(All. 12 (A19)/1, 13 (A20)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

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

Il cespite int. 6 confina con gli uffici int.ni 5-5bis e 7 della scala A-B e l'ufficio int. 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria al piano terra.

(All. 12 (A19)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)

Il cespite int. 7 confina con gli uffici int.ni 6 e 8 della scala A-B e gli uffici int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile) e 3 delle scale C-D; prospetta su Via Cosenz e sulla galleria al piano terra; si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

(All. 13 (A20)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)

Nel loro insieme, i cespiti confinano con gli uffici int.ni 5-5bis e 8 della scala A-B, gli uffici int.ni int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile), 3 e 5 delle scale C-D; prospettano su Via Cosenz, sulla galleria al piano terra e si affacciano sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

* Dati catastali

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 6: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 40, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 3.925,07 Euro;
- Scale A-B, piano 1°, int. 7: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 41, categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita 5.642,29 Euro.

(All. 12 (A19)/3, 13 (A20)/3: evidenze catastali, visure e planimetrie).

2) Descrizione

Trattasi dell'accorpamento di fatto di due unità immobiliari destinate ad uffici.

La zona dall'accesso all'int. 6 si compone di due disimpegni, tre camere ed un bagno; una finestratura ad angolo prospetta sulla galleria al piano terra.

La zona dall'accesso all'int. 7 si compone di due camere, di cui una molto ampia, un ripostiglio ed un bagno; una finestratura a nastro, del tipo a battente, prospetta su via E. Cosenz, un'altra del tipo scorrevole, ad angolo, prospetta sulla galleria al piano terra.

Le porte di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; gli infissi del bagno in legno; alcune tramezzature sono costituite da pannelli modulari in alluminio e vetro, le restanti pareti erano intonacate e attintate; pavimenti in marmo con battiscopa del medesimo materiale; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono in piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e condizionamento autonomo.

* Consistenza

Il rilievo grafico dei cespiti non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che gli stessi sono accorpati nella più vasta area ad uffici, con diversa distribuzione delle superfici interne.

Inoltre, nel corso della precedente CTU era stato accertato che, relativamente al cespite int. 7 (subalterno 41):

- quota parte, per una superficie triangolare di 14,79 mq, era stata annessa all'unità alla scala C-D, piano 1, int. 3;
- **manca una piccola superficie, di 1,83 mq, di forma triangolare nello spigolo in fondo a destra entrando; questa è tra quelle non completate.**

Ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela la porzione triangolare di 14,79 mq è stata riannessa alla originaria consistenza dell'int. 7 (sub 41). **Resta non completata, invece, la piccola superficie di 1,83 mq di forma triangolare.**

Le superfici totali nette delle singole unità risultano pari a:

- Scale A-B, piano 1°, int. 6: 152,95 mq
- Scale A-B, piano 1°, int. 7: 223,77 mq

per una superficie totale netta pari a mq (152,95 + 223,77) = 376,72 mq; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,70 alla controsoffittatura.

(All.ti: 12-13 (A19-A20)/4 Rilievo planimetrico – 12-13 (A19-A20)/5 Rilievo fotografico)

3) Stato locativo

I cespiti sono oggi liberi.

All'epoca della precedente CTU erano locati dalla MICAR S.r.l. alla ELSAG S.p.A..

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

*** Millesimi condominiali**

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 6: 7.32 millesimi
- Scale A-B, piano 1°, int. 7: 12.49 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. 6: 511,77 Euro
- Scale A-B, piano 1°, int. 7: 873,57 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.

*** Rettifiche catastali**

Lo stato dei luoghi e la composizione dei lotti richiedono un nuovo specifico accastamento del bene che tenga conto della porzione realizzata ma non completata.

*** 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 ed in considerazione delle consistenze realizzate; 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 12-13

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 6.

- Scale A-B, piano 1°, int. 7.

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

Il cespite int. 6 confina con gli uffici int.ni 5-5bis e 7 della scala A-B e l'ufficio int. 5 delle scale CD; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 7 confina con gli uffici int.ni 6 e 8 delle scale A-B e gli uffici int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile) e 3 delle scale C-D; prospetta su Via Cosenz e sulla galleria al piano terra; si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con gli uffici int.ni 5-5bis e 8 della scala A-B, gli uffici int.ni int.ni 2 (realizzato solo in parte, non completato ed allo stato non accessibile), 3 e 5 delle scale C-D; prospettano su Via Cosenz, sulla galleria al piano terra e si affacciano sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

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

-Scale A-B, piano 1°, int. 6: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 40, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 3.925,07 Euro;

-Scale A-B, piano 1°, int. 7: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 41, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita 5.642,29 Euro.

6) Situazione urbanistica

Il cespite 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 due 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.

Superfici realizzate

Bisogna prevedere il ripristino dell'unità immobiliare in due distinti cespiti, prima locati ed ora liberi, 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 finestre sulla galleria al piano terra (come quelli corrispondenti all'unità int. 6 delle scale A-B), 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:

mq 153 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 128.520,00 €

mq 224 x [2.200,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 236.544,00 €.

Totale **365.064,00 €**



Superficie non completata

Si stima l'abbattimento del 50 %.

Nella relazione principale aggiornata il valore di mercato dei cespiti non ultimati è stato stimato in 1.000,00 €/mq.

Si assume la consistenza di 2 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 2 x [1.000,00 x (1 - 0,50)] €/mq = **1.000,00 Euro.**

Totale stima del lotto: Euro (365.064,00 + 1.000,00) = **366.064,00 €**
(trecentosessantaseimilaseicentaquattro//) Euro

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

A L L E G A T I

12 (A19)/1, 13 (A20)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

12 (A19)/2, 13 (A20)/2: Planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto.

12 (A19)/3, 13 (A20)/3: Evidenze catastali, visure e planimetrie.

12-13 (A19-A20)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

12-13 (A19-A20)//5: Rilievo fotografico.

