

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 16-17

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4, costituenti i

Lotti 16-17 (B10-A22)



1) Individuazione

Trattasi delle unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.

(All. 16 (B10)/1, 17 (A22)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

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

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospettano sulla galleria al piano terra; sono a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

(All. 16 (B10)/2, 17 (A22)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto)

*** Dati catastali**

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

- Scale C-D, piano 1, int. 3: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.
- Scale C-D, piano 1, int. 4: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 1.471,90 Euro.

(All.: 16 (B10)/3, 17 (A22)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).



2) Descrizione

Il lotto è formato dall'accorpamento di fatto di due unità immobiliari destinate ad uffici.

La zona dall'accesso all'int. 3 si compone di un disimpegno, 2 camere, di cui una molto ampia, ed un bagno; una finestratura prospetta sulla galleria al piano terra.

La zona dall'accesso all'int. 4 si compone di un disimpegno, due camere e doppi servizi; una finestratura a nastro, del tipo scorrevole, prospetta sulla galleria al piano terra.

Le porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno; i pavimenti sono in marmo con battiscopa in legno e marmo; il pavimento e parte delle pareti del bagno in piastrelle; le pareti divisorie interne sono parte intonacate e attintate, parte costituite da pannelli modulari in materiale plastico; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il lotto è dotato 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 sue superfici interne.

Inoltre, nel corso della precedente CTU era stato accertato che:

- **in sinistra entrando dall'int. 3 manca una zona triangolare di 15,26 mq ed è quota parte del sub 109 (int. 3) non realizzata;**
- al cespite int. 3 era aggregata, sulla parete di fondo, una zona triangolare facente parte del cespite alla scala A-B, piano 1, int. 7, della superficie di 14,79 mq.

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 del sub 41 (int. 7 delle scale A-B al piano 1). **Resta non realizzata, invece, la zona triangolare di 15,26 mq del sub 109 (int. 3).**

Le superfici totali nette delle singole unità risultano pari a:

- Scale C-D, piano 1°, int. 3: 117,85 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 64,95 mq

per una superficie totale netta pari a mq (117,85 + 64,95) = 182,80 mq; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,70 alla controsoffittatura.

(All.ti: 16-17 (B10-A22)/4 Rilievo planimetrico - 16 (B10)/5, 17 (A22)/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 C-D, piano 1°, int. 3: 6.43 millesimi
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 3.10 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 C-D, piano 1°, int. 3: 431,85 Euro
- Scale C-D, piano 1°, int. 4: 208,45 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 del lotto richiedono un nuovo specifico accatastamento del bene.

*** 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.

Si rappresenta che, secondo la articolazione dei Lotti proposta nella precedente CTU (e qui superata), il Lotto 16 era composto dagli uffici al primo piano delle scale CD, int.ni 3 e 2, distinti con i numeri 109 e 108 di subalterno rispettivamente:

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 16 - 17

Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 1°, int.ni 3 e 4.

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

Il cespite int. 3 confina con l'ufficio int. 4 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata. Il cespite int. 4 confina con gli uffici int.ni 3 e 5 delle scale C-D; prospetta sulla galleria a piano terra.

Nel loro insieme, i cespiti confinano con l'ufficio int. 5 delle scale C-D e con l'ufficio int. 7 delle scale AB; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine con l'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 C-D, piano 1, int. 3: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 109, categoria A10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.

- Scale C-D, piano 1, int. 4: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 110, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 1.471,90 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. Bisogna prevedere il ripristino dell'unità immobiliare in due distinti cespiti, prima occupati ed ora liberi, che necessitano di revisione delle finiture e degli impianti. Il cespite int. 3 è realizzato solo in parte e va riaccatastato.

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 questo cespite, con sole finestre sulla galleria al piano terra, 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:

- Scale C-D, piano 1, int. 3: mq 118 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 99.120,00 €
 - Scale C-D, piano 1, int. 4: mq 65 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = 54.600,00 €
- Totale **153.720,00 €**

(centocinquantatremilasettecentoventi//) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile



ALLEGATI

16 (B10)/1, 17 (A22)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

16 (B10)/2, 17 (A22)/2: Planimetria del 1° piano con ubicazione del lotto.

16 (B10)/3, 17 (A22)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

16-17 (B10-A22)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

16 (B10)/5, 17 (A22)/5: Rilievo fotografico.

