

**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 25**

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis, costituente il

**Lotto 25 (A30)**



**1) Individuazione**

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 15-15bis.

*(All. 25 (A30)/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 14 e 16 delle scale A-B e l'ufficio int. 18 delle scale C-D; prospetta su chiostrina interna; la copertura è in parte con lucernaio.

*(All. 25 (A30)/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: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 4.906,34 Euro.

*(All. 25 (A30)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).*

\*\*\*\*\*

**2) Descrizione**

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente, caratterizzato da un lucernario in alluminio e vetro, unica fonte di luce naturale, e da un bagno.

Le porte di ingresso sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; le pareti sono intonacate; il pavimento e parte delle parti del bagno sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

Il lotto è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento (fuori uso).

\* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite è simile a quello di accatastamento.

Va rilevato che, nel corso della precedente CTU era stato accertato che sulla parete di fronte entrando risultava aperto un varco di collegamento con l'unità a confine sita alle Scale C-D, piano 2, int. 18; ispezionati i luoghi il 6/2/2017 il sottoscritto ha verificato che all'esito di interventi eseguiti a cura della Curatela il suddetto varco di collegamento era stato chiuso.

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 227,02; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,55 alla controsoffittatura.

(All.ti: 25 (A30)/4 Rilievo planimetrico - 25 (A30)/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 10.81 millesimi.

\* Oneri condominiali

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 756,61 €

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

\* 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.

\*\*\*\*\*

**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 accorpatis 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:**

...

#### **Lotto 25**

*Unità immobiliare di 10 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 15-15bis.*

*Il cespite confina con gli uffici intt. 14 e 16, ufficio int. 18 scala C/D, chiostrina interna. L'unità immobiliare è riportata all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 50, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 10 vani, rendita catastale 4.906,34 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.

\*\*\*\*\*

#### **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.

Il cespite non è stato mai occupato e necessita di divisioni interne, 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 2.200,00 €/mq; per questo cespite, con luce, peraltro ridotta, dall'alto, si stima il deprezzamento del 30 % circa e il valore unitario di 1.550,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 227 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 227 x [1.550,00 x (1 - 0,55)] €/mq = **158.333,00 €** in c.t..

(centocinquantottomilatrecentotrentatre//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2018

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Luca Basile

## ALLEGATI

25 (A30)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

25 (A30)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

25 (A30)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

25 (A30)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

25 (A30)/5: Rilievo fotografico.

