

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 27

Individuazione, descrizione e valutazione dell'ufficio nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 17, costituente il

Lotto 27 (A32)



1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale A-B, piano 2°, int. 17.

(All. 27 (A32)/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 l'ufficio int.ni 16 e 18 delle scale A-B, e l'ufficio int.no 15 (non completato) delle scale C-D; prospetta su Via Cosenz e sulla galleria al piano terra.

(All. 27 (A32)/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. 52, categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita 5.642,29 Euro.

(All. 27 (A32)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente e un bagno.

Da un lato è caratterizzato da un'ampia finestratura a nastro, del tipo a battente, che prospetta su via E. Cosenz; prospetta anche sull'interno della galleria con ampie finestre a nastro del tipo scorrevole.

La porta di ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio; mancano gli infissi interni; i pavimenti sono in marmo; le pareti intonacate; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono rivestiti in 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 non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che **un piccolo volume a pianta triangolare allo spigolo del prospetto su Via Cosenz non è stato completato.**

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 225,16; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,59 alla controsoffittatura.

La superficie del triangolino non completata è di 1,83 mq.

(All.ti: 27 (A32)/4 Rilievo planimetrico - 27 (A32)/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 16.32 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 1.142,78 €.

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

*** 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.



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:

...

Lotto 27

Unità immobiliare di 11,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala AB, int. 17.

Il cespite confina con gli uffici intt. 16 e 18, ufficio int. 15 (non completato) scala C/D, galleria piano terra e Via Cosenz.

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. 52, Z.C. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita catastale 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.

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

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.

Si assume la consistenza commerciale pari a 225 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 225 x [2.200,00 x (1 - 0,55)] €/mq = **222.750,00 Euro.**

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:

$\text{mq } 2 \times [1.000,00 \times (1 - 0,50)] \text{ €/mq} = \mathbf{1.000,00 \text{ Euro.}}$

Totale stima : Euro (222.750,00 + 1.000,00) = **223.750,00 €.**

(duecentoventitremilasettecentocinquanta//) Euro



Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile



A L L E G A T I

27 (A32)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

27 (A32)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

27 (A32)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

27 (A32)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

27 (A32)/5: Rilievo fotografico.

