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 30-31

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int. 12-12bis e 13-13bis, costituenti i

Lotti 30-31 (A35-C13)

*****

1) Individuazione

Trattasi delle unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int. 12-12bis e 13-13bis.
(All. 30 (A35)/1, All. 31 (C13)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

* Accesso e confini

L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.
Il cespite int. 12-12bis confina con l'ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospetta su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci).
Il cespite int. 13-13bis confina con il vano scala D; per un lato si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.
Nel loro insieme i cespiti confinano con l'ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospettano su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci) e per un lato si affacciano sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.
(All. 30 (A35)/2, All. 31 (C13)/2: planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto)

* Dati catastali

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

- Scala C-D, piano 2°, int. 12-12bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 118, categoria A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 4.170,39 Euro;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Scala C-D, piano 2°, int. 13-13bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 119, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 3.189,12 Euro.

(All. 30 (A35)/3, All. 31 (C13)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

*****

2) <u>Descrizione</u>

L'unità immobiliare int. 12-12bis si compone di due disimpegni, tre camere e due bagni.
Le porte di ingresso al lotto e gli infissi esterni sono in alluminio; alcuni degli infissi interni sono in legno, altri in vetro del tipo a scrigno; i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; le pareti intonacate e attintate; i pavimenti e in parte le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.
Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento (fuori uso).
Dell'unità immobiliare int. 13-13bis è stato realizzato solo una parte di solaio in prosieguo al piano. Dal corridoio una porta di accesso in alluminio; parte del solaio realizzato non è accessibile per la presenza di un muro.
Le strutture esistenti sono in cemento armato a vista.
Altra porzione dell'int. 13-13bis, realizzata e completata, è annessa alla maggiore consistenza dell'ufficio con ingresso dall'int. 12-12bis.

* <u>Consistenza</u>

I rilievi grafici dei cespiti non corrispondono a quelli di accatastamento e ciò a motivo che:

- **una quota parte del cespite int. 13-13bis non è stata realizzata;**
- **una quota parte del cespite int. 13-13bis è stata realizzata e completata ed è accorpata all'unità distinta con l'int. 12-12bis;**
- **una quota parte del cespite int. 13-13bis è stata realizzata ma non completata.**

La superficie netta complessiva dell'unità immobiliare int. 12-12bis è pari a mq 206,71, di cui mq 197,21 afferenti l'unità int. 12-12bis e mq 9,50 derivanti dall'accorpamento di quota parte dell'adiacente unità int. 13-13bis; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,65 alla soffittatura.
La superficie netta della parte realizzata dell'int. 13-13bis è pari a netti mq 48,41, di cui 9,50 mq annessi al cespite A35, scale C-D, p. 2°, int. 12-12bis; l'altezza attuale è di ml 2,80 tra estradosso solaio (calpestio) ed intradosso solaio (soffitto), entrambi privi di finiture.
(All.ti: 30 (A35)/4, 31 (C13)/4 Rilievo planimetrico - 30 (A35)/5, 31 (C13)/5 Rilievo fotografico)

*****

3) <u>Stato locativo</u>

Il cespite è libero.
Anche alla data di deposito della Relazione Principale il cespite era libero.

*****

4) <u>Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente</u>

* <u>Millesimi condominiali</u>

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), all'immobile int. 12-12bis sono attribuiti 10.49 millesimi ed all'immobile int. 13-13bis sono attribuiti 8.31 millesimi

* <u>Oneri condominiali</u>

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 709,47 € per l'int. 12-12bis e 562,15 € per l'int. 13-13bis.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dei lotti richiedono nuovi specifici accatastamenti dei beni che tengano conto della porzione realizzata ma non completata e della diversa aggregazione delle consistenze realizzate.

* 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 gli adeguamenti dei cespiti secondo le 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 i1 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.

LOTTI DA CONSIDERARSI ALIENABILI:

...

Lotti 30 - 31

Unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int. 12-12bis e 13-13bis.
L'accesso ai cespiti è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.
Il cespite int. 12-12bis confina con l'ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospetta su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci).
Il cespite int. 13-13bis confina con il vano scala D; per un lato si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.
Nel loro insieme i cespiti confinano con l'ufficio int. 11 delle scale C-D ed il vano scala D; prospetta su Via Fiumicello (ortogonale al Prolungamento di Via Orticello, oggi Via Frustaci) e per un lato si affaccia sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.
Le unità immobiliari (oggi accorpate) sono riportate al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:
-Scala C-D, piano 2°, int. 12-12bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 118, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 4.170,39 Euro;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Scala C-D, piano 2°, int. 13-13bis: Ditta Consorzio Cosenz II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 119, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 3.189,12 Euro.
Sul solo sub. 119 grava ipoteca iscritta i1 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169

*****

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

Bisogna tener conto della diversa aggregazione delle consistenze realizzate; gli immobili vanno riaccatastati. Il cespite necessita di pitturazioni e revisione degli impianti.
Per questo e per quanto detto nella relazione principale come aggiornata dal sottoscritto, si stima l'abbattimento del 57 % 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 207 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:
mq 207 x [2.200,00 x (1 - 0,57)] €./mq = **195.822,00 €**

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 39 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:
mq 39 x [1.000,00 x (1 - 0,50)] €./mq = **19.500,00 Euro.**

Totale stima del lotto: Euro (195.822,00 + 19.500,00) = **215.322,00 €**
(duecentoquindicimilatrecentoventidue//) Euro

*****

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A L L E G A T I

30 (A35)/1, 31(C13)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

30 (A35)/2, 31(C13)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

30 (A35)/3, 31(C13)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

30 (A35)/4, 31(C13)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

30 (A35)/5, , 31(C13)/5: Rilievo fotografico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009