

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 32

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scale C-D, piano 2°, int. 15, costituenti il

Lotto 32 (B11)



1) Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare ad uso ufficio, realizzata solo in parte, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, alla scala C-D, piano 2°, int. 15.

(All. 32 (B11)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

* **Accesso e confini**

L'accesso al cespite è dal corridoio comune delle scale C-D al secondo piano.

Il cespite confina con l'ufficio int. 16 delle scale C-D e con l'ufficio int.17 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra; è a confine sull'area di sedime della quota parte del comparto non realizzata.

(All. 32 (B11)/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. 121, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro.

(All. 32 (B11)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).



2) Descrizione

L'unità immobiliare si compone di due camere, un piccolo disimpegno ed un bagno; una finestra a nastro prospetta sulla galleria al piano terra.

La porta di ingresso e gli infissi esterni, di tipo scorrevole, sono in alluminio; gli infissi interni in legno; i pavimenti sono in marmo con battiscopa del medesimo materiale; il pavimento e parte delle pareti del bagno sono in piastrelle; le pareti intonacate e attintate, il soffitto rivestito con pannelli modulari.

Il cespite è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

*** Consistenza**

Il rilievo grafico dell'unità immobiliare non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che **una quota parte del cespite, un'area triangolare in sinistra entrando, non è stata realizzata.**

La superficie netta dell'unità immobiliare è attualmente pari a mq 118,08; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,65 misurata alla controsoffittatura.

(All.ti: 32 (B11)/4 Rilievo planimetrico - 32 (B11)/5 Rilievo fotografico)

3) Stato locativo

Per quanto riferito dalla Curatela, il cespite allo stato è libero.

Alla data di deposito della Relazione Principale era locato alla INFORMATICA NAVALE S.a.s. .

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

*** Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), al cespite B11 sono attribuiti 6.25 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 423,67 €

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 accorpatisi 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 32

Unità immobiliare di 11,5 vani catastali destinata ad ufficio nel fabbricato in Napoli alla Via E. Cosenz 13, piano 2, scala CD, int. 14 e 15 (realizzati in parte).

Il cespite confina con ufficio int. 16, ufficio int. 17 scala A/B, pianerottolo e parte non completata da più lati.

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. 120, z.c. 3, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 2.698,49 Euro (int. 14);

-part. 103, sub. 121, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita catastale 2.943,80 Euro (int. 15).

Sul solo sub. 120 grava ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169

(N.B.: nella relazione notarile si fa riferimento ai subalterni 120 e 121, mentre il lotto si compone del solo subalterno 121).

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.

All'epoca della precedente CTU il cespite era locato; ora è libero, necessita di revisione delle finiture e degli impianti 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 finestrate sulla galleria al piano terra, si stima il deprezzamento del 20 % circa e il valore unitario di 1.750,00 €/mq.

Si assume la consistenza commerciale pari a 118 mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

mq 118 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = **99.120,00 Euro.**

(novantanovemilacentoveventi//) Euro.



Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile



ALLEGATI

32 (B11)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

32 (B11)/2: Planimetria del 2° piano con ubicazione del lotto.

32 (B11)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

32 (B11)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

32 (B11)/5: Rilievo fotografico.

