

**Fallimento** [REDACTED]

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 11-19-20**

Individuazione, descrizione e valutazione degli uffici nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,  
Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis e Scale CD, piano 1°, int.ni 6-6bis e 7, costituenti i

**Lotti 11-19-20 (A18-A24-A25)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi di tre unità immobiliari destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13,  
così distinte:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7.

*(All.ti 11 (A18)/1, 19 (A24)/1, 20 (A25)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)*

**\* Accesso e confini**

Il cespite int. 5-5bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con l'ufficio int. 6-6bis delle scale C-D e l'ufficio int. 6 delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

*(All. 11 (A18)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)*

Il cespite int. 6-6bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 5 e 7 delle scale C-D e l'ufficio int. 5-5bis delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

*(All. 19 (A24)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)*

Il cespite int. 7 delle scale C-D ha accesso dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 6-6bis e 8 delle scale C-D e gli uffici int.ni 3 e 4 delle scale A-B; prospetta sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria a piano terra.

(All. 20 (A25)/2: planimetria del 1° piano con ubicazione del cespite)

I cespiti confinano nel loro insieme con gli uffici int. 6, int. 3 e int. 4 delle scale A-B e con gli uffici int. 5 e int. 8 della scala C-D; prospettano sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria al piano terra.

#### \* Dati catastali

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 39, categoria A/10, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 4.661,02 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 112, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 113, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 Euro.

(All.ti 11 (A18)/3, 19 (A24)/3, 20 (A25)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

## **2) Descrizione**

L'immobile è formato dall'accorpamento di fatto di tre unità immobiliari destinate ad uffici.

La zona dall'accesso agli interni 5-5bis delle scale A-B si compone di un salone (zona 1 nell'allegato disegno), tre camere ed un bagno; una finestratura ad angolo prospetta sulla galleria al piano terra.

La zona dall'accesso agli interni 6-6bis delle scale C-D si compone di un ampio salone (zona 2 nel disegno allegato), una camera ed un bagno; finestre a nastro, del tipo scorrevole, prospettano sulla galleria al piano terra.

Infine, la zona dall'accesso all'int. 7 delle scale C-D si compone di un disimpegno, sei camere, un ripostiglio ed un bagno; un'ampia finestratura a nastro delimita il confine sul prolungamento di via Orticello.

Le porte di ingresso e gli infissi esterni, del tipo scorrevole, sono in alluminio; gli infissi interni in legno; i pavimenti in marmo, con battiscopa in legno; le pareti e i soffitti intonacati e attintati; il pavimento del bagno e in parte le pareti sono rivestite con piastrelle; il soffitto è rivestito con pannelli modulari.

L'immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e riscaldamento autonomo.

#### \* Consistenza

Il rilievo grafico del cespite non corrisponde a quello di accatastamento e ciò a motivo che l'immobile è oggi la risultante area dell'annessione dei tre locali ad ufficio con diversa distribuzione delle loro superfici interne.

Le superfici totali nette delle singole unità risultano pari a:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 197,25 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 126,07 mq
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 192,27 mq

per una superficie totale netta pari a mq  $(197,25 + 126,07 + 192,27) = 515,59$  mq; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,73 alla controsoffittatura.

(All.ti: 11 (A18)/4, 19 (A24)/4, 20 (A25)/4 Rilievi planimetrici - 11 (A18)/5, 19 (A24)/5, 20 (A25)/5 Rilievi fotografici)

\*\*\*\*\*

## **3) Stato locativo**

I cespiti sono oggi liberi.



All'epoca della precedente CTU erano locati dalla [redacted] alla [redacted] e [redacted], cui subentrò l'Agenzia [redacted] fino al rilascio occorso nel novembre 2014.

\*\*\*\*\*

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

##### **\* Millesimi condominiali**

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), ai cespiti costituenti il lotto sono attribuiti i seguenti millesimi:

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 8.57 millesimi;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 5.62 millesimi;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 10.84 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 A-B, piano 1°, int. 5-5bis: 599,39 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: 377,77 Euro;
- Scale C-D, piano 1°, int. 7: 728,69 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.

##### **\* 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; 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 il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3169.

### LOTTE DA CONSIDERARSI ALIENABILI:

...

#### **Lotti 11-19-20**

Trattasi di tre unità immobiliari di fatto accorpate destinate ad uso ufficio, nel fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, così distinte:

-Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis;

-Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis;

-Scale C-D, piano 1°, int. 7

Il cespite int. 5-5bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con l'ufficio int. 6-6bis delle scale C-D e l'ufficio int. 6 delle scala A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 6-6bis delle scale A-B ha accesso dal corridoio comune delle scale A-B al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 5 e 7 delle scale C-D e l'ufficio int. 5-5bis delle scale A-B; prospetta sulla galleria al piano terra.

Il cespite int. 7 delle scale C-D ha accesso dal corridoio comune delle scale C-D al primo piano. Confina con gli uffici int.ni 6-6bis e 8 delle scale C-D e gli uffici int.ni 3 e 4 delle scale A-B; prospetta sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria a piano terra.

I cespiti confinano nel loro insieme con gli uffici int. 6, int. 3 e int. 4 delle scala A-B e con gli uffici int. 5 e int. 8 della scala C-D; prospettano sul prolungamento di Via Orticello (oggi Via Pasquale Frustaci) e sulla galleria al piano terra.

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

- Scale A-B, piano 1°, int. 5-5bis: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 39, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 4.661,02 Euro;

- Scale C-D, piano 1°, int. 6-6bis: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 112, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 2.943,80 Euro;

- Scale C-D, piano 1°, int. 7: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 113, z.c. 13, categoria A/10, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 4.415,71 Euro.

\*\*\*\*\*

#### **6) Situazione urbanistica**

L'immobile è stato costruito dal [REDACTED] 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 tre 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 tre distinti cespiti, che necessitano di revisione delle finiture e degli impianti.



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 i cespiti, con sole finestrate sulla galleria al piano terra (come quelli corrispondenti alle unità int.ni 5-5bis delle scale A-B e 6-6bis delle scale C-D), 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:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Sc. A-B, p. 1°, int. 5-5bis: mq 197 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = | 165.480,00 €        |
| - Sc. C-D, p. 1°, int. 6-6bis: mq 126 x [1.750,00 x (1 - 0,52)] €/mq = | 105.840,00 €        |
| - Sc. C-D, p. 1°, int. 7: mq 192 x [2.200,00 x (1 - 0,52)] €/mq =      | <u>202.752,00 €</u> |
| <b>Totale</b>  | <b>474.072,00 €</b> |

(quattrocentosettantaquattromilasettantadue//) Euro in c.t.

Napoli, febbraio 2018

\*\*\*\*\*

Ing. Luca Basile

#### ALLEGATI

11 (A18)/1, 19 (A24)/1, 20 (A25)/1: Planimetrie del fabbricato nel contesto urbano.

11 (A18)/2, 19 (A24)/2, 20 (A25)/2: Planimetrie del 1° piano con ubicazione del lotto.

11 (A18)/3, 19 (A24)/3, 20 (A25)/3: Evidenze catastali, visure e planimetrie.

11 (A18)/4, 19 (A24)/4, 20 (A25)/4: Rilievi planimetrici degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

11 (A18)/5, 19 (A24)/5, 20 (A25)/5: Rilievi fotografico.