

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^a Sezione Fallimentare

Fallimento

[REDACTED]

Ruolo N. 361/2002

G.D. Dott. Candia

Curatore Dott. R. Marciano

Consulenza Tecnica di Ufficio

Allegato 39

Individuazione, descrizione e valutazione dell'appartamento nel
fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scala A, piano 5°, int. 9,
costituente il

Lotto 39 (A46)

- Individuazione

Trattasi dell'unità immobiliare a destinazione abitativa, nel
fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, Scala A, piano 5°, int. 9.

(All. 39 (A46)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

▼ Accesso e confini

L'accesso al cespite è dal pianerottolo della scala A al quinto piano.
Il cespite confina con l'appartamento alla scala A int. 10 e con
l'appartamento alla scala C int. 5; prospetta sui terrazzi annessi
all'appartamento al 3 piano, scala A int. 1.

(All. 39 (A46)/2: planimetria del 5° piano con ubicazione del lotto)

▼ Dati catastali

L'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati:

[REDACTED], F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 64, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 1.045,83 Euro. (All. 39 (A46)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

▼ Situazione urbanistica

Il cespite 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.

▼ Millesimi condominiali

In base alle vigenti tabelle millesimali (All.A/7 alla relazione principale), all'immobile sono attribuiti 7.09 millesimi.

- Descrizione

L'unità immobiliare si compone di due disimpegni, cinque camere, un ripostiglio, doppi servizi, di cui uno con vasca e l'altro con doccia, e due balconi.

Le due porte di ingresso sono in alluminio, gli infissi interni in legno, quelli esterni in alluminio, del tipo scorrevole e a battente, con persiane avvolgibili a comando elettrico.

I pavimenti sono in piastrelle con battiscopa del medesimo materiale; le pareti di una camera (cucina), il pavimento e parte delle pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle; le pareti e i soffitti delle restanti camere sono intonacate e attintate.

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

I balconi sono delimitati da pannellature composte da profilati di ferro e lastre in vetro, con corrimano di completamento in ferro.

Consistenza

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

La superficie netta dell'unità immobiliare è pari a mq 171,53; la superficie netta dei balconi è complessivamente pari a mq 21,32; l'altezza interna degli ambienti è di ml 2,70.

(All.ti: 39 (A46)/4 Rilievo planimetrico - 39 (A46)/5 Rilievo fotografico)

- Valutazione

Stato locativo

Il cespite è locato ad uso abitativo.

Con contratto del 2 [redacted], reg.to a Napoli - Atti Privati - il 3 [redacted], al n. [redacted], la [redacted] cedette in affitto il cespite al Sig. [redacted].

Il canone, aggiornato al 2003, è corrisposto in rate mensili di 287,24 Euro oltre IVA; è previsto l'aggiornamento annuale del canone nella misura del 75 % della variazione dell'indice ISTAT.

Sono a carico del conduttore gli oneri condominiali.

In data 22/9/2004 il Curatore Dott. Marciano ha disdettato il contratto di locazione.

(All.39 (A46)/6: Copia del contratto di locazione e della disdetta)

Oneri condominiali

Per il 2004 la quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 1.387,24 Euro.

Prezzo a base d'asta

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 è locato e disdettato.

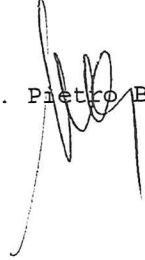
Per questo e per quanto detto nella relazione principale, si stima l'abbattimento del 40 % del valore del bene in libero mercato.

Il valore corrente di mercato delle abitazioni, a questo piano, è stato stimato in 5.200.000 L./mq.

Virtualizzando al 25 % la superficie scoperta a livello, si assume la consistenza commerciale pari a mq $[171,53 + (21,32 \times 0,25)] = 177$ mq in c.t. e il prezzo a base d'asta:

$\text{mq } 177 \times [5.200.000 \times (1 - 0,40)] \text{ L./mq} = 552.240.000 \text{ Lire, pari a } 285.208,00 \text{ (duecentottantacinquemiladuecentotto//) Euro.}$

Napoli,

Ing.  Basile

Allegati C.S.

A L L E G A T I

- 39 (A46)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.
- 39 (A46)/2: Planimetria del 5° piano con ubicazione del lotto.
- 39 (A46)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.
- 39 (A46)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).
- 39 (A46)/5: Rilievo fotografico.
- 39 (A46)/6: Copia del contratto di locazione e della disdetta.

All. 39 / 2
(A46)

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Orticello

via Vespucii

via Amerigo

via Nino Bixio

via Scalcicchio

via Luigi

via Ospedale Loreto

via Garibaldi

via Carmignano

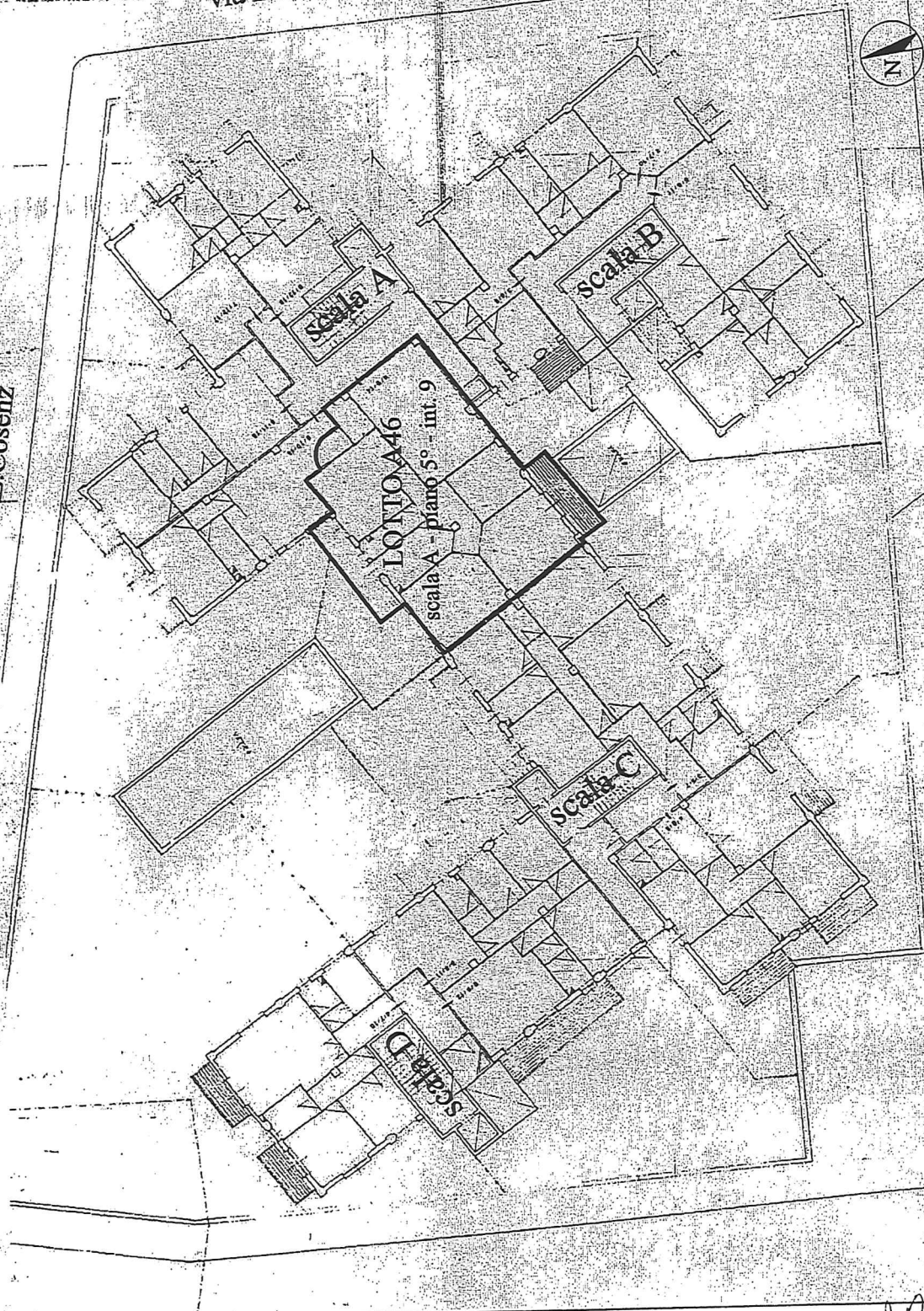
Piazza Guglielmo Pepe

Vico Colonne A. L. Cosenz

All. 39 /2
(A46)

via L. Einaudi

via E. Cosenz



pianta piano quinto

prolungamento di via Orticello

Handwritten signature

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

MOD. BN (C)

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

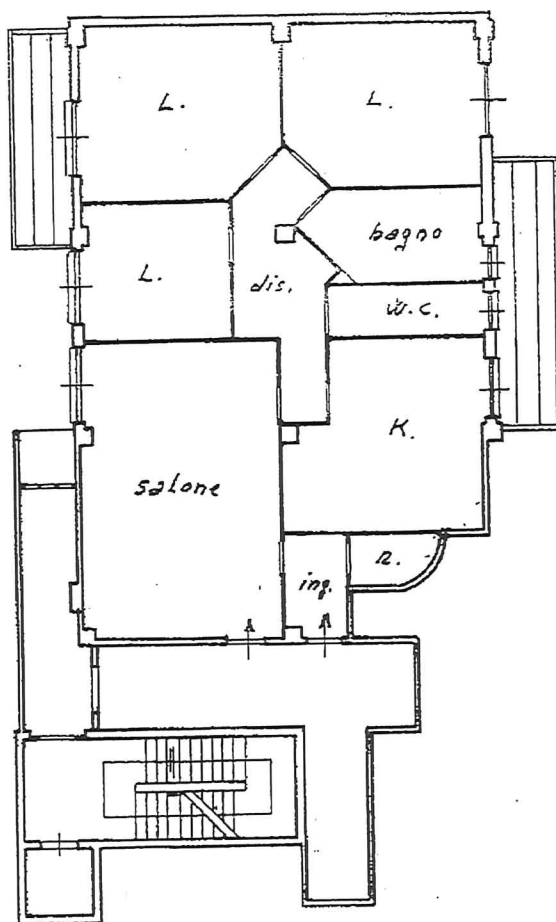
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via COSENZ civ. 13

All. 39 /3
(A46)

H = 2.70

STESSA DITTA



VIA COSENZ

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. MER. 8
n. 103 sub. 64

Compilata dall' [signature]

(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei p.i. ing.
della provincia di NA n. 1950

RISERVATO ALL'UFFICIO



agenzia del
Territorio

Data: 06/07/2004

Ora: 09.52.30

Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159663

II COPIA DA B.I. DI PLANIMETRIE DI UIU E DI ELABORATI è composto dai seguenti protocolli: -

Protocollo N. NA0365355 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 64

Condizione della richiesta: NORMALE

Tributi Speciali Catastali	Diritto fisso	10,33
	Diritto proporzionale	1,29
	Diritto di ricerca	1,29

Totale Tributi Speciali Catastali 12,91

Imposta di bollo 10,33 (pagine utili ai fini della liquidazione del bollo 2)

Totale 23,24 EURO

Bollo assolto in modo virtuale D.M. 16/12/1998

OPERATORE TRIBUTARIO
Felice Iorio

Il responsabile del Procedimento
Dr. Ing. Renato Milicia

L'Ufficio Rilasciante
Ufficio Provinciale di NAPOLI

Visura per soggetto

Visura n.: NA0359947 Pag: 16 Segue

Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2004

15	MER	8	103	64	13		A/2	6	7,5 vani		Euro 1.045,83 L. 2.025.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 5 interno: 9 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
16	MER	8	103	65	13		A/2	5	3,5 vani		Euro 415,75 L. 805.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 5 interno: 10 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
17	MER	8	103	66	13		A/2	5	4 vani		Euro 475,14 L. 920.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 5 interno: 11 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
18	MER	8	103	67	13		A/2	5	3,5 vani		Euro 415,75 L. 805.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 5 interno: 12 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
19	MER	8	103	68	13		A/2	5	3,5 vani		Euro 415,75 L. 805.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 5 interno: 13 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
20	MER	8	103	69	13		A/2	6	7,5 vani		Euro 1.045,83 L. 2.025.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 6 interno: 14 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
21	MER	8	103	71	13		A/2	5	4 vani		Euro 475,14 L. 920.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 6 interno: 16 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
22	MER	8	103	72	13		A/2	5	3,5 vani		Euro 415,75 L. 805.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 6 interno: 17 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
23	MER	8	103	73	13		A/2	5	3,5 vani		Euro 415,75 L. 805.000	VIA COSENZ ENRICO n. 13 piano: 6 interno: 18 scala: A; CLASSAMENTO n. R/3388.4/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione

Totale: vani 128 Rendita: Euro 35.707,86

Data: 02/07/2004 - Ora: 08.53.53

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2004

Visura n.: NA0359947 Pag: 17 Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	SEDE IN NAPOLI		(1) Proprieta'
1	SEDE IN NAPOLI		
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE n. R. del 31/12/1991 in atti del			

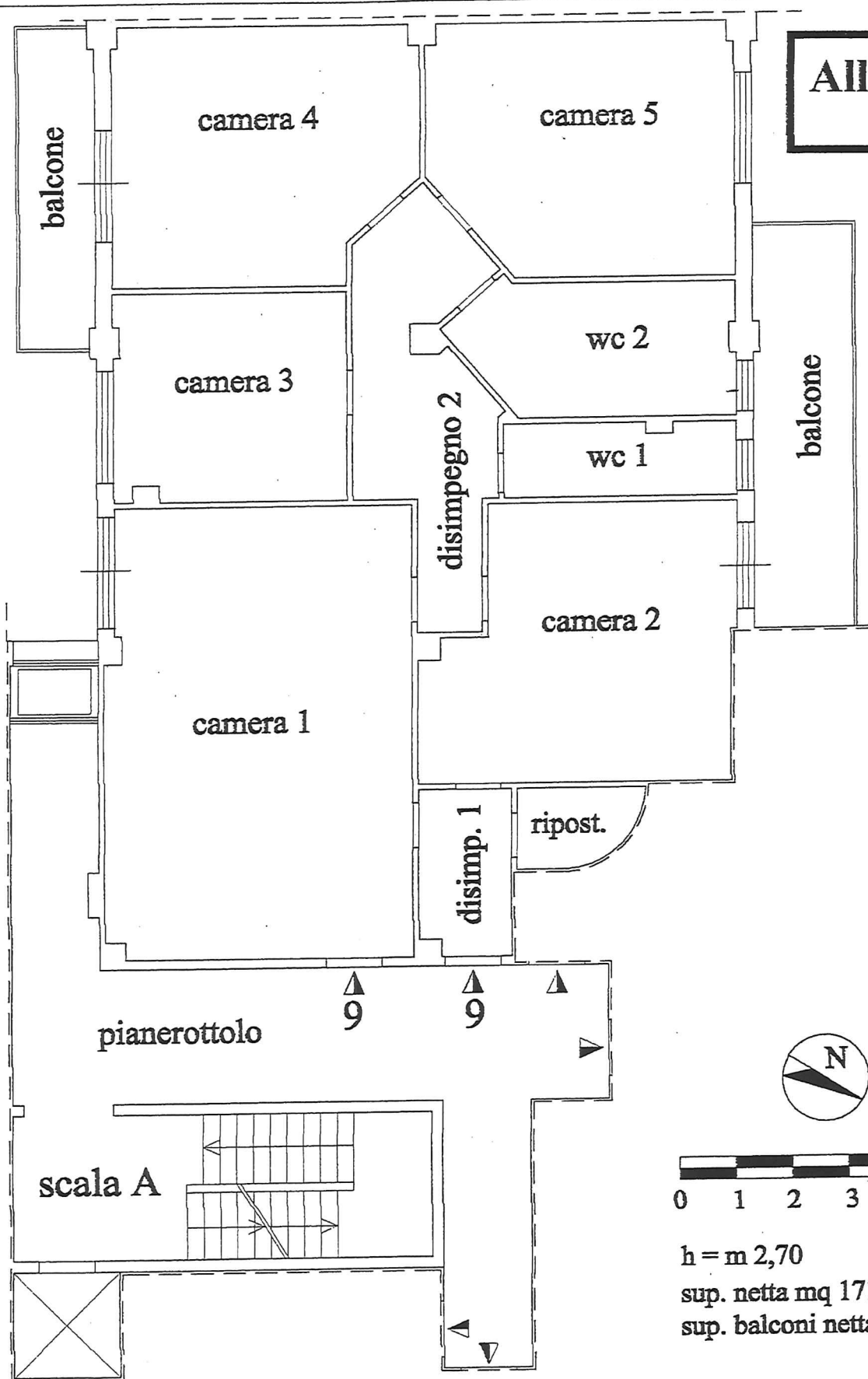
11. Unità Immobiliari site nel Comune di NAPOLI (Codice F839) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	MER	8	103	175	13		C/2	2	91 m²		Euro 159,79 L. 309.400	PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1; CLASSAMENTO n. R/3388 .10/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
2	MER	8	103	246	13		C/2	2	46 m²		Euro 80,77 L. 156.400	PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1; CLASSAMENTO n. R/3388 .11/1991 del 31/12/1991 in atti dal 09/07/1992	Annotazione
Totale: m² 137 Rendita: Euro 240,56													

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	SEDE IN NAPOLI		(1) Proprieta'
1	SEDE IN NAPOLI		
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE n. R. del 31/12/1991 in atti del			

All. 39 /4
(A46)



0 1 2 3 4 5m

h = m 2,70

sup. netta mq 171,53

sup. balconi netta mq 21,32

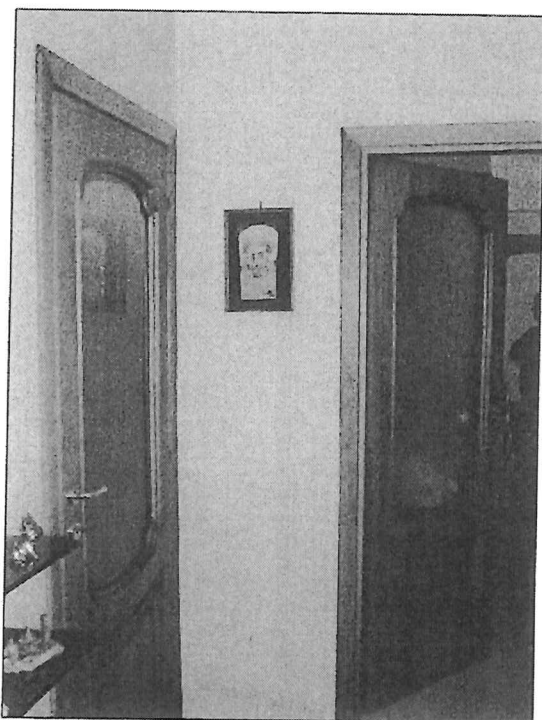
scala A piano 5° int. 9
- pianta stato attuale -

All. 39 /5
(A46)

Rilievi fotografici

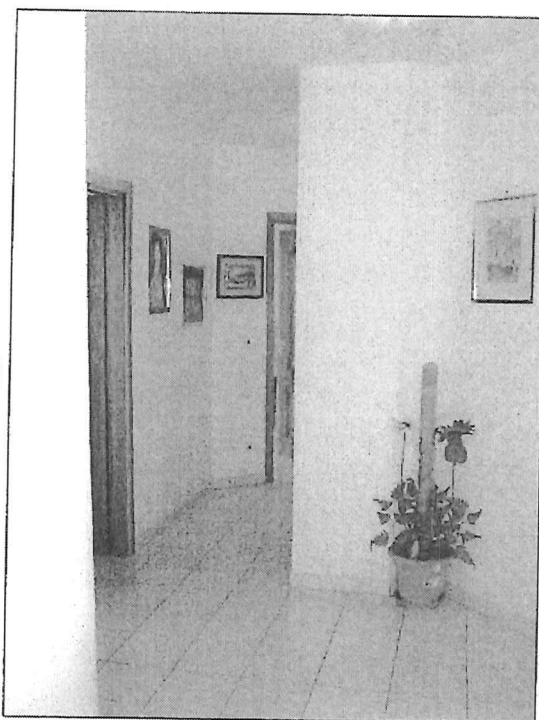
scala A
piano 5° - int. 9

001



sopralluogo del 16.04.2004

002

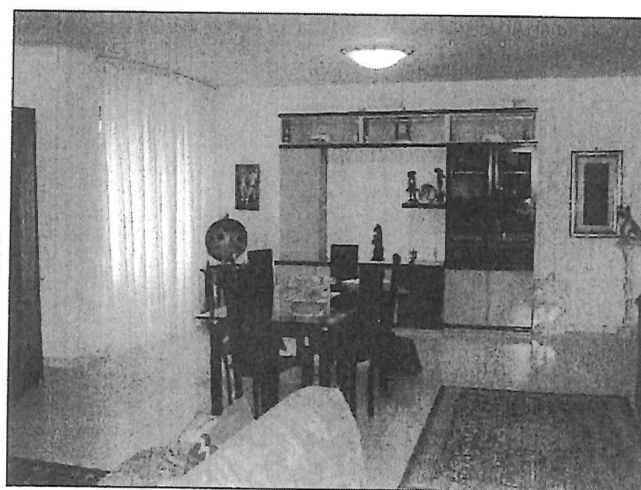


sopralluogo del 16.04.2004

foto n. 1 - disimpegno 1

foto n. 2 - disimpegno 2

004



sopralluogo del 16.04.2004

foto n. 3 - camera 1

003

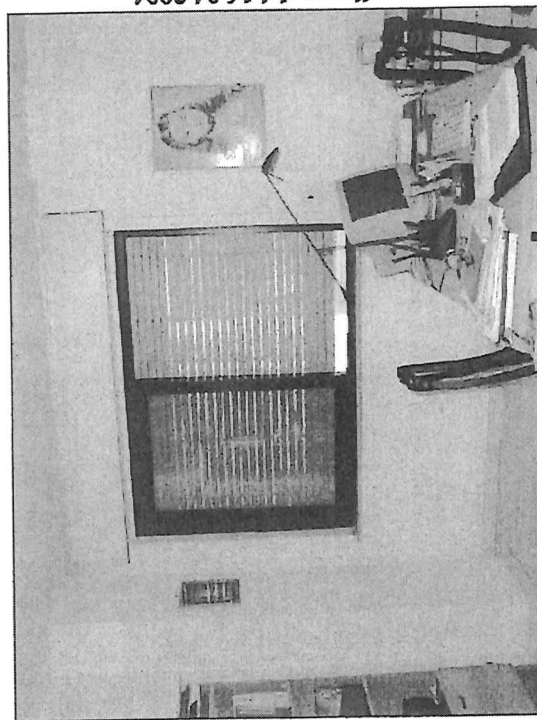


sopralluogo del 16.04.2004

foto n. 4 - camera 2

ing. Pietro Basile

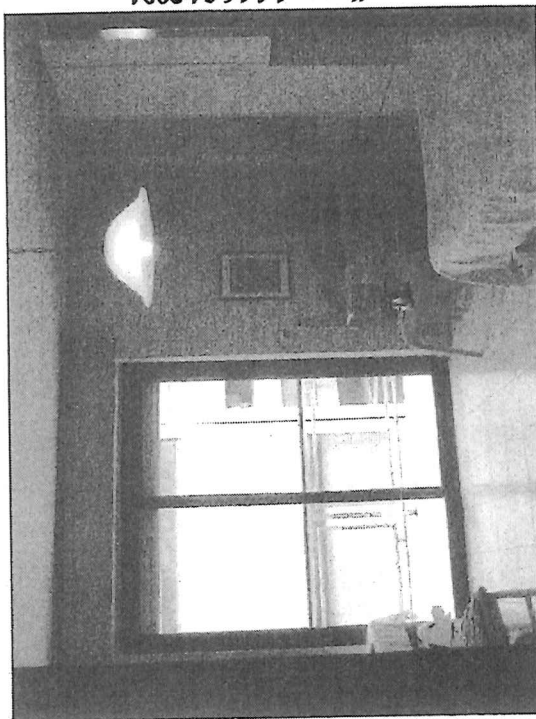
scala A
piano 5° - int. 9



005

sopralluogo del 16.04.2004

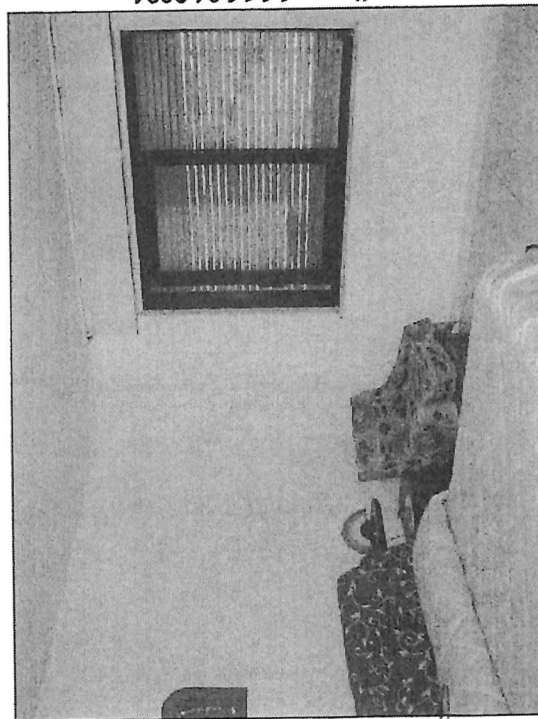
foto n. 5 - camera 3



006

sopralluogo del 16.04.2004

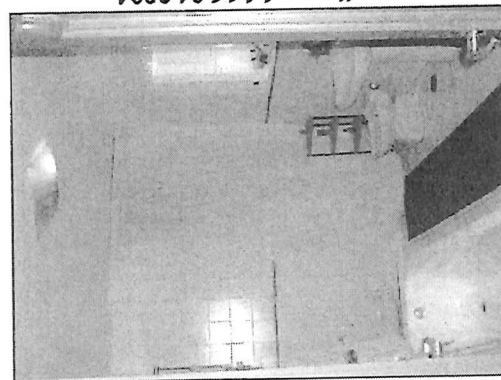
foto n. 6 - camera 4



007

sopralluogo del 16.04.2004

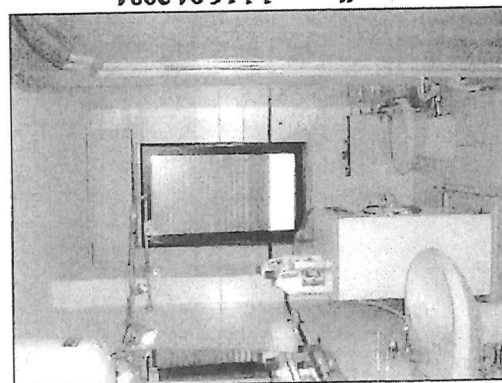
foto n. 7 - camera 5



008

sopralluogo del 16.04.2004

foto n. 8 - wc 2



009

sopralluogo del 16.04.2004

foto n. 9 - wc 1

ing. Pietro Basile

All. 39 /6
(A46)

Contratto di Locazione

o disdetta



Contratto di locazione uso abitazione con patto in deroga ex art. 11, co. 2, D.L. 11.7.1992 (conv. con mod. dalla L. 8.8.1992, n.359), tra:

1) la "██████████" con sede in Napoli (NA) Via Mergellina n.23, Capitale £.1.000.000.000 interamente versato, codice fiscale 04474130632, in persona dell'amministratore unico, sig.ra ██████████, nata a Napoli il ██████████ domiciliata per la carica presso la sede sociale,

Locatore

E

il dott. ██████████, nato a Napoli ██████████, e ivi residente alla via E. Cosenz 13, CF: ██████████

Conduttore

Si premette

-Che con scrittura privata registrata a Napoli, Ufficio atti privati il 4.11.1993 la "██████████" ha concesso in locazione al dott. ██████████ per il canone annuo di £. 6.000.000 (seimilioni), l'appartamento di vani catastali 6, sito in Napoli alla via E. Cosenz 13, sc. B, piano 8, int. 14, cat. A/2, per uso abitazione, durata di anni due decorreti dal 4.11.1993 e prorogatisi tacitamente di scadenza in scadenza;

-che il dott. ██████████ ha recentemente manifestato alla "██████████" la volontà di sciogliere anticipatamente la locazione relativa al predetto immobile e di stipulare

consensualmente un nuovo contratto avente ad oggetto il diverso appartamento di 5 vani più accessori sito alla sc. A, piano 5, int. 9, cat. A/2, sempre del medesimo fabbricato di via E. Cosenz 13 e per lo stesso canone annuo di L. 6.000.000;

-che avendo la ~~XXXXXXXXXX~~ aderito alla richiesta del dott. ~~XXXXXXXXXX~~ le parti stipulano la presente locazione ai patti e alle condizioni che seguono:

1) la premessa è patto e forma parte integrante del presente accordo;

2) la ~~XXXXXXXXXX~~ concede in locazione per uso abitazione al dott. ~~XXXXXXXXXX~~ che accetta, l'unità immobiliare di 5 vani più accessori sita nel fabbricato in Napoli alla via E. Cosenz 13, sc. A, piano 5, int. 9, cat. A/2, per la durata di anni 4 decorrenti dal 04.08.1997 e con scadenza il 04.08.2001.

Il locatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, a disdettare il contratto alla prima scadenza del 4.8.2001, tranne nei casi in cui intenda adibire l'immobile agli usi propri o effettuare sullo stesso le opere di cui, rispettivamente, agli artt. 29 e 59 della L.n. 392/78.

Il conduttore ha facoltà di recesso dalla locazione con preavviso di sei mesi;

3) Il prezzo della locazione, in deroga a quanto stabilito dagli artt. 12 e segg. L. 392/1978, è stabilito in L. 6.000.000.

(seimilioni) annue da pagarsi presso il domicilio del locatore in rate mensili di £.500.000 (cinquecentomila) il giorno quattro di ciascun mese, oltre IVA, nonché il pagamento delle spese condominiali sia ordinarie che straordinarie ricadenti sull'immobile.

4) Ai sensi dell'art.24 della legge 392/78 le parti convengono che il canone di locazione di L. 6.000.000 (seimilioni) sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, anche in mancanza di apposita richiesta scritta da parte del locatore.

5) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

6) L'immobile si concede in locazione per il solo uso di abitazione ed è fatto divieto al conduttore di sublocazione e cessione anche parziale a terzi e divieto di mutamento di destinazione.

7) Il conduttore dichiara di aver esaminato il locale affittato e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possono influire sulla salute e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed



di messa in vendita.

11) Il mancato pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori nel termine pattuito, comprese la sublocazione o la cessione del contratto, il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile locato senza la preventiva autorizzazione del locatore, comporteranno la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c., fermo restando l'obbligo per il conduttore di corrispondere il dovuto, maggiorato degli interessi e di risarcire i maggiori danni.

12) Contestualmente alla stipula del presente contratto le parti dichiarano di risolvere, come in effetti risolvono, la precedente locazione 4.11.1993 relativa all'appartamento di vani catastali 6 sc. B, piano 8, int. 14, cat. A/2, facente parte sempre del fabbricato sito in Napoli alla via E. Cosenz 13.

Il sig. Golia Angelo consegna la predetta unità alla "~~_____~~", la quale accertato che la stessa è in buone condizioni locative ne accusa ricevuta con la sottoscrizione del presente atto.

La somma di £. 1.000.000 (unmilione) versata dal sig. ~~_____~~ a titolo cauzionale all'atto della stipula della scrittura 4.11.93 viene trattenuta dalla "MICAR S.r.l." sempre allo stesso titolo di deposito cauzionale per la nuova locazione.

Tale somma verrà restituita, senza pagamento di interessi, al termine della locazione, dopo che la proprietaria "~~_____~~" avrà accertato il perfetto stato locativo dell'immobile che dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni ottime in cui viene locato.

13) Le spese di registrazione del presente contratto, e ogni altra conseguenziale sono a carico delle parti, in ragione ciascuno della metà.

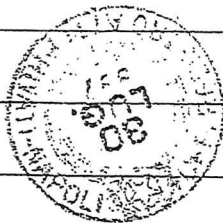
Napoli, lì 23.7.1997

F.to

"~~_____~~" L'Amministratrice
~~_____~~

il dott. ~~_____~~
~~_____~~

UFFICIO DEL REGISTRO ATTI PRIVATI — NAPOLI	
Registrato al n. <u>16271</u>	Esatte L. _____
Mod. 71/M addi <u>23 LUG. 1997</u>	2° ORIGINALE ESENTE
IL DIRETTORE (Dr. Nicola Luiso)	IL COLLAB. TRIBUTARIO REGGENTE DEL R. A. T. (Dr. Garavito)



Dotteri Commercialisti Associati

Roberto Cappabianca Vincenzo De Roberto
Massimo Fasano Roberto Marciano
Bruno Spagnuolo

Napoli, 22 settembre 2004

Gent.mo Avv.

~~XXXXXXXXXX~~
Via Enrico Cosenz, 13
80147 - Napoli

Prot. 172/2004

Raccomandata a/r

Oggetto: Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~ in Liquidazione: disdetta contratto di fitto.

Gentilissimo signor ~~XXXXXXXXXX~~

con la presente Le comunico ad ogni effetto di legge la disdetta del contratto di fitto stipulato con la società ~~XXXXXXXXXX~~ in data 23 luglio 1997, secondo le modalità previste nel richiamato contratto, alla clausola n. 2.

Distinti saluti.

Il Curatore

~~XXXXXXXXXX~~
Dott. Roberto Marciano



80137 Napoli via Pergolesi, 1 tel. 081 605777 pbx fax 081 6057799 ascom@tin.it
00187 Roma via XX settembre, 3 tel./fax 06 4743414
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 06970270617

Avviso di ricevimento

☒ Raccomandata ☐ Prioro

☐ Assicurata ☐ Euro

Data di spedizione _____



Numero



Destinatario _____

Via C. COSEVIZ 13

C.A.P. 80147 Località NAPOLI

24-9-04

Pro

Firma del mittente _____

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

☐ Consegna effettuata al destinatario
* Inviati multipli a un unico destinatario
* Sottoscrizione rifiutata

Spazio dell'ufficio di distribuzione



Fallimento [REDACTED] in Liquidazione c/o

Dott. Roberto Marciano

Via Pergolesi, 1/B

80122 NAPOLI

N. PROT.	DATA	DESTINATARIO	N. RACC.
1	22-9-04	[REDACTED]	[REDACTED]-9
2	22-9-04	[REDACTED]	[REDACTED]-8
3	22-9-04	[REDACTED]	[REDACTED]-7

3,15 x 3 = 9,45

