

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~

Ruolo N. 361/2002  
G.D. Dott. Candia  
Curatore Dott. R. Marciano

\*\*\*

**Consulenza Tecnica di Ufficio**  
Relazione aggiornata, integrativa e sostitutiva della relazione principale redatta  
dall'Ing. Pietro Basile.

**Allegato 83**

Individuazione, descrizione e valutazione del posto auto automatizzato al piano cantinato del fabbricato in Napoli, prolungamento di Via Orticello n. 34-35, distinto con l'int. "23c" e costituente il

**Lotto 83 (A157)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 23c, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.  
(All. 83 (A157)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al box int. 23, automatizzato per quattro posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con i boxes int.ni 17, 22 e 24 (non completato).

(All. 83 (A157)/2: planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto)

**\* Dati catastali**

Il box è riportato al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: ~~XXXXXXXXXX~~ proprietà per 1/4 (intestazione parziale); F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 198, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 306,78.

(All. 83 (A157)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

\*\*\*\*\*

**2) Descrizione**

Il lotto è costituito da n. 1 posto auto ubicato al piano cantinato-garage in uno spazio delimitato per tre lati da strutture in cemento armato e per un lato aperto verso i percorsi carrabili e pedonali comuni.

*ing. Pietro Basile*

All'interno di tale spazio è stato ricavato il volume necessario per l'installazione di una piattaforma meccanica automatizzata in acciaio a due livelli per la sosta contemporanea di n. 4 autoveicoli (2 al livello cantinato e 2 al livello inferiore); la parte inferiore della struttura è interamente scomparsa.

La movimentazione della struttura avviene a mezzo dispositivo elettrico, con chiave di sicurezza, situato all'accesso del box.

Il lotto in oggetto riguarda il posto auto inferiore situato alla sinistra di chi osserva la parete di fondo.

All'ingresso del box, sui pilastri circolari, è riportata l'individuazione dei box auto.

\* Consistenza

La superficie in pianta dell'intero box è di circa mq 34,00, mentre l'altezza netta interna misurata dal calpestio del garage all'intradosso del solaio è di circa ml 2,87.

(All.ti: 83 (A157)/4 Rilievo planimetrico - 83 (A157)/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), al posto auto automatizzato sono attribuiti 0.29 millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 113,64 Euro, come da ultimo riparto di bilancio preventivo per il 2008 degli oneri ordinari.

\* Ulteriori oneri, pendenze e gravami

- permuta delle aree con il Comune di Napoli;  
- giudizi in corso;  
- completamento del fabbricato;  
- tabelle millesimali;  
come meglio specificati al capo 3.4) della relazione.

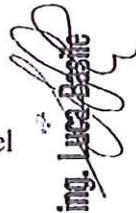
\*\*\*\*\*

**5) Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente**

Si trascrive a stralcio la dichiarazione notarile tratta dalla relazione ipocatastale ventennale del Notaio Giuseppe Grasso, delegato con provvedimento del G.D. in data 15/4/2008:

**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 relazione del Consulente Tecnico.*

  
ing. Luca Basile

Alla descrizione di ciascun cespite, segue, se del caso, l'elenco delle formalità ipotecarie che, alla data del 3 febbraio 2009, gravano l'immobile e precisamente una o più delle seguenti formalità:

a) ipoteca iscritta in data 25 marzo 1994 ai nn. 5683/905: è individuata con il numero attribuito alla quota di mutuo nel frazionamento, una breve descrizione del cespite cauzionale per far emergere la corrispondenza tra la quota di mutuo e il cespite cauzionale, la quota di debito originariamente gravante sul cespite, la quota di ipoteca, il valore cauzionale e la rata ammortamento iniziale;

b) pignoramento trascritto in data 19 settembre 1997 ai nn. 16851/11720;

c) ipoteca iscritta il 2 dicembre 1997 ai nn. 21761/3769;

...

### **Lotto 83**

La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 23.

Confina con i boxès intt. 17, 22 e 24 e spazio di manovra.

E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: [redacted] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 198, Z.C. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale 306,78 Euro.

Tali diritti dovranno essere convenzionalmente esercitati sull'intero posto auto "C" e precisamente quello a sinistra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage.

a) Quota n. 157 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n. 23 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/198) lettera "c": quota mutuo £ 7.358.426, quota ipoteca £ 16.500.000, valore cauzionale £ 21.000.000, rata ammortamento iniziale £ 513.720.

\*\*\*\*\*

### **6) 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.

\*\*\*\*\*

### **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.

Trattandosi di posto auto automatizzato mai utilizzato occorre la revisione dell'impianto elettromeccanico che aziona il movimento delle pedane.

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 delle pedane interrate è stato stimato in 20.700,00 Euro ciascuna e quindi il prezzo a base d'asta:

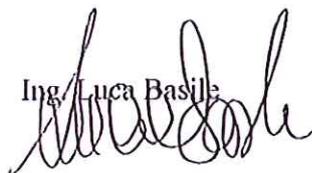
€. [20.700,00 x (1 - 0,55)] = 9.315,00 €.

(novemilatrecentoquindici//) Euro.

\*\*\*\*\*

ing. Luca Basile

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile  


ALLEGATI

83 (A157)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

83 (A157)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

83 (A157)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

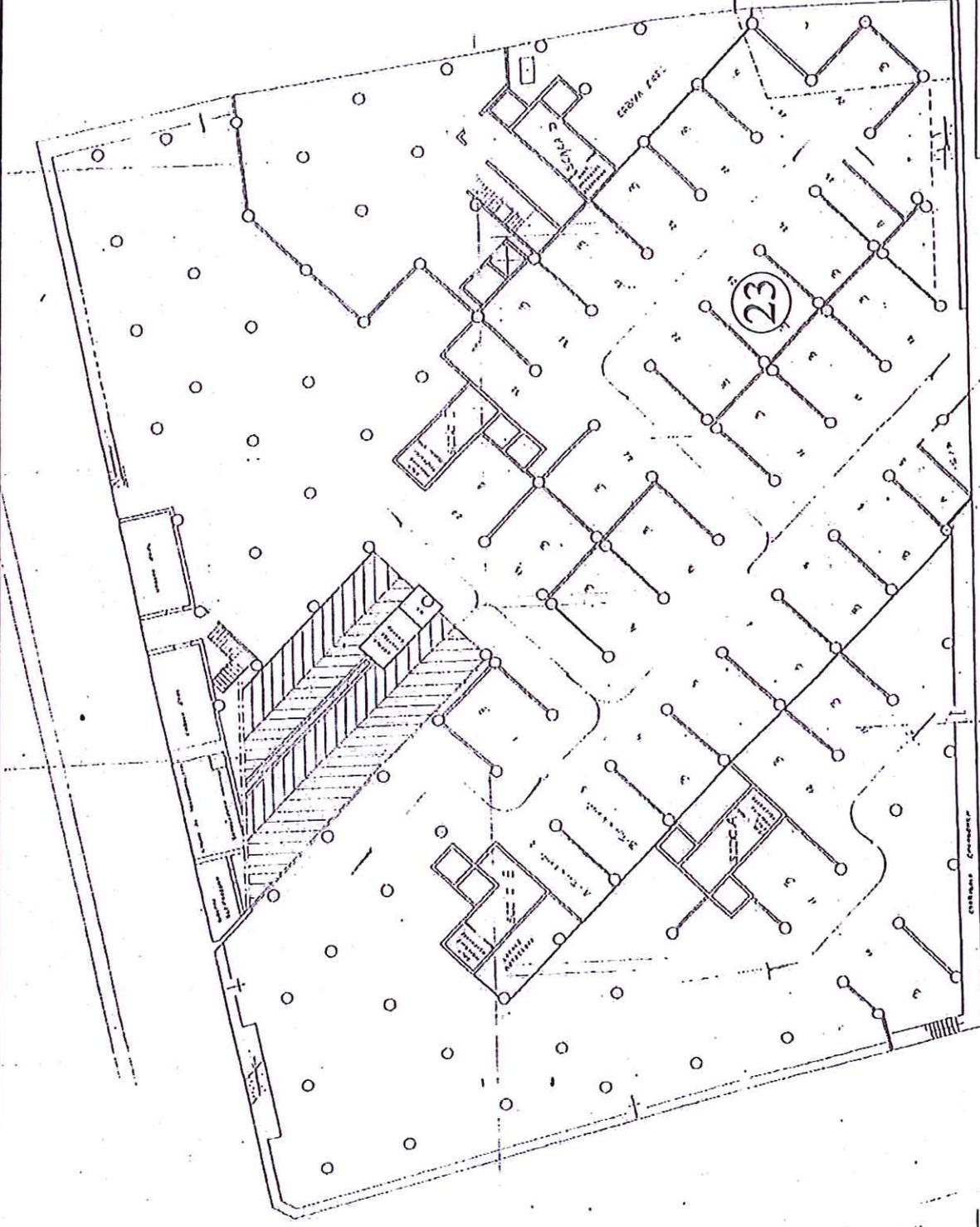
83 (A157)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

83 (A157)/5: Rilievo fotografico.



All. 83 /2  
(A157)

pianta piano cantinato



Cosenza

Vic.

MODULARIO  
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

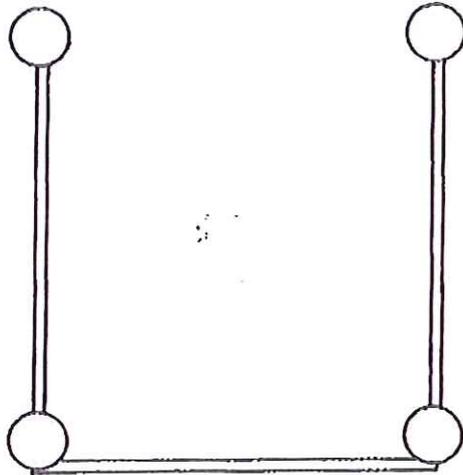
MOD. BN (CE)

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

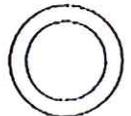
LIRE  
250

5. Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI Prov. NA via ORTICELLI civ. 34-35

**All. 83 / 3**  
**(A157)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall' [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. PER. 8  
n. 103 sub. 198

Iscritto all'albo degli 1039  
dalla provincia di NA n. 1950



Ufficio Provinciale di NAPOLI  
Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1160007

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

Protocollo N. NA0366133 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 198

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

*Follas-10110*

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Renato Milizia

Data: 20/05/2009 - Ora: 18.43.43

# Visura storica per immobile

Visura n.: 796184 Pag: 1 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2009

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di NAPOLI ( Codice: F839)  |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di NAPOLI<br>Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 198 |

## INTESTATI

|   |                       |                        |
|---|-----------------------|------------------------|
| 1 | [REDACTED]            | (1) Proprieta' per 1/4 |
| 2 | INTESTAZIONE PARZIALE |                        |

## Unità immobiliare dal 16/06/1999

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |                                      |  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|--------------------------------------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. Zona     | Micro | Categoria | Classe |                   | Consistenza                          |  |
| 1   | MER                 | 8      | 103        | 198 | 13                  |       | C/6       | 3      | 30 m²             | Rendita<br>Euro 306,78<br>L. 594.000 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/1999 n. 25652<br>.1/1999 in atti dal 07/09/1999 |
| Indirizzo - PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23;                |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                                      |  |
| Notifica -  |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                                      |  |
| Annotazioni - prot.not.p/1683/92 - passaggi intermedi da esaminare Partita 1304296 Mod.58 - |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                                      |  |

## Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |                       |  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|-----------------------|--|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. Zona     | Micro | Categoria | Classe |                   | Consistenza           |  |
| 1  | MER                 | 8      | 103        | 198 | 13                  |       | C/6       | 3      | 30 m²             | Rendita<br>L. 594.000 | CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388 .12/1991 in atti del 09/07/1992 |
| Indirizzo - . PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23; |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                       |  |
| Notifica -   |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                       |  |
| Annotazioni - prot.not.p/1683/92 Partita 224596 Mod.58 -             |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |                       |  |

## Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

| N.   | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        | DATI DERIVANTI DA |             |  |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|
|  | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. Zona     | Micro | Categoria | Classe |                   | Consistenza |  |
| 1  | MER                 | 8      | 103        | 198 | 13                  |       |           |        |                   | Rendita     | COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388 .8/1991 in atti dal 30/06/1992 |
| Indirizzo - . PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23; |                     |        |            |     |                     |       |           |        |                   |             |  |

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305) - BSLLCU

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/05/2009

|          |   |         |        |        |   |
|----------|---|---------|--------|--------|---|
| Notifica | - | Partita | 224596 | Mod.58 | - |
|----------|---|---------|--------|--------|---|

Situazione degli intestati dal 24/01/2000

| N.  | DATI ANAGRAFICI       | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI  |
|---|-----------------------|----------------|------------------------|
| 1   | [REDACTED]            | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 1/4 |
| 2   | INTESTAZIONE PARZIALE |                |                        |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/2000 Voltura n. 8856 2/2000 in atti dal 29/03/2000 Repertorio n. : 24945 Rogante: GRASSO GIUSEPPE Sede: NAPOLI COMPRAVENDITA |                       |                |                        |

Situazione degli intestati dal 16/06/1999

| N.   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                          |
|--|-----------------|----------------|--|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 250/1000 fino al 24/01/2000 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/1999 Voltura n. 25652 .1/1999 in atti dal 18/12/2000 (protocollo n. 307029) Repertorio n. : 24315 Rogante: NOT .GRASSO Sede: NAPOLI Registrazione: PU Sede: NAPOLI n. 999999 del 02/07/1999 COMPRAVENDITA |                 |                |  |

Situazione degli intestati dal 16/06/1999

| N.  | DATI ANAGRAFICI       | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                     |
|---|-----------------------|----------------|---|
| 1   | INTESTAZIONE PARZIALE |                | fino al 16/06/1999                        |
| 2   | [REDACTED]            | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 1/4 fino al 16/06/1999 |
| DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/1999 Voltura n. 25652 .1/1999 in atti dal 07/09/1999 Repertorio n. : 24315 Rogante: GIUSEPPE GRASSO Sede: NAPOLI COMPRAVENDITA |                       |                |   |

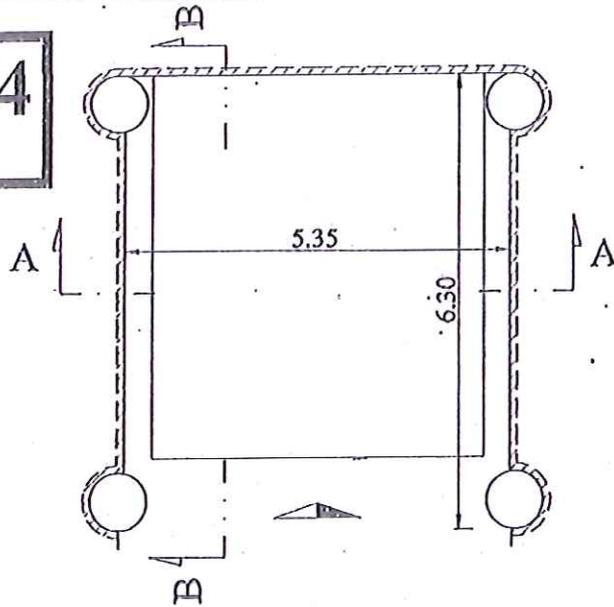
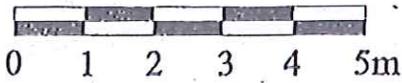
Situazione degli intestati dal 31/12/1991

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI             |
|---|-----------------|----------------|-----------------------------------|
| 1   | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' fino al 16/06/1999 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5588.8/1991 in atti dal 30/06/1992 |                 |                |                                   |

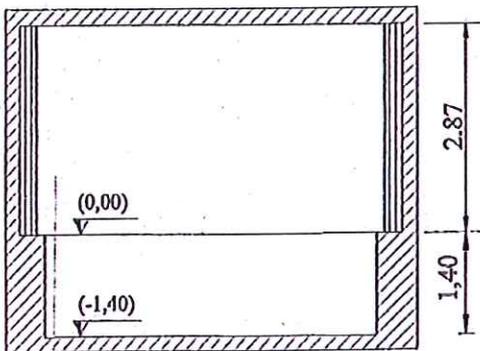
Rilasciata da: Servizio Telematico

**All. 83 / 4**  
**(A157)**

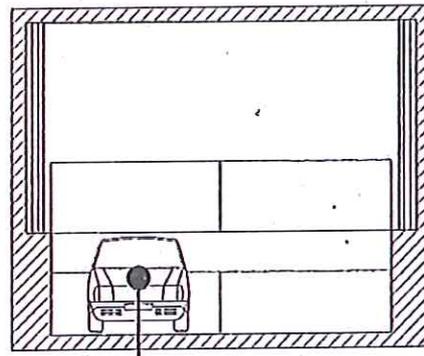
PIANTA



SEZIONE A-A

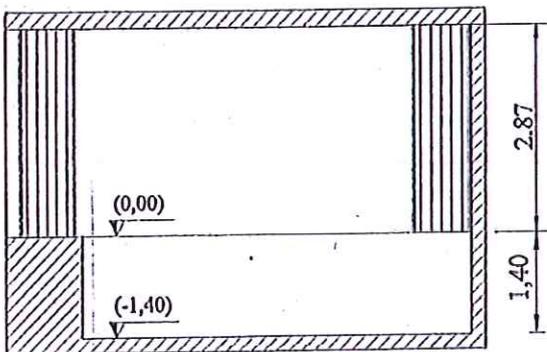


SEZIONE A-A SCHEMATICA  
(individuazione posto)

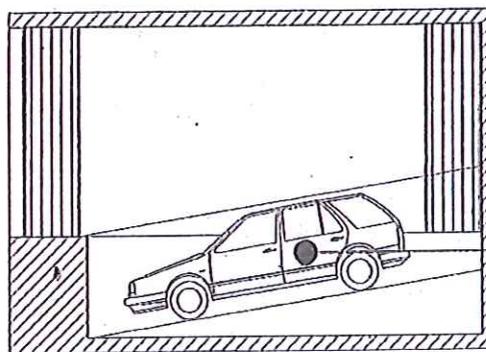


23/c

SEZIONE B-B



SEZIONE B-B SCHEMATICA  
(individuazione posto)



23/c

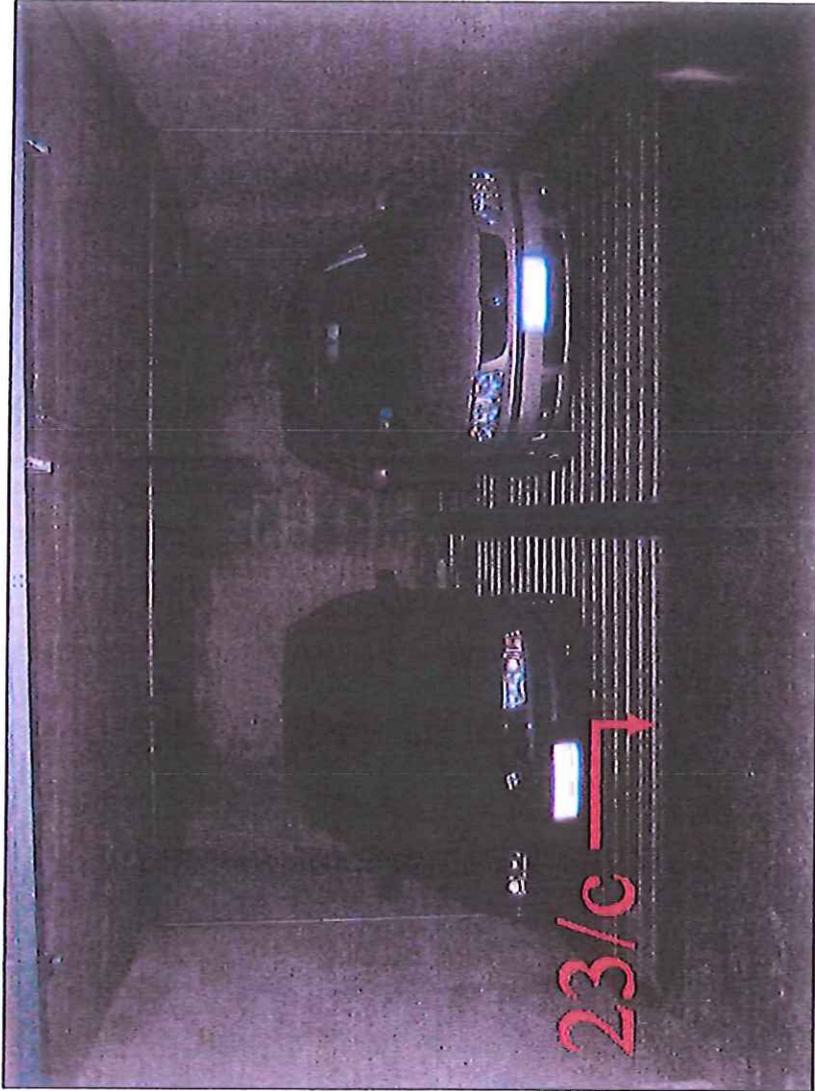
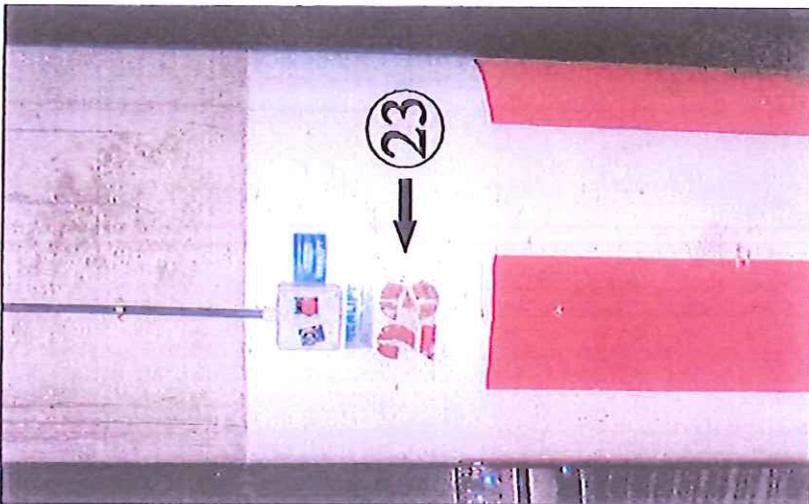
piano cantinato  
int. 23 - posto auto automatizzato  
- pianta e sezioni -

LOTTO A157 = posto auto n. 23/c

All. 83 /5  
(A157)

# Rilievi fotografici

---



Ing. Pietro Basile

piano cantinato  
int. 23 - posto auto automatizzato

LOTTO A157 = posto auto n. 23/c