

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 84**

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. "23d" e costituente il

**Lotto 84 (A158)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 23d, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.  
(All. 84 (A158)/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. 84 (A158)/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 Euro.

(All. 84 (A158)/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. Luca 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 destra 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: 84 (A158)/4 Rilievo planimetrico - 84 (A158)/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.*

*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:*

ing. Luca Esposito

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 84**

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 boxes intt. 17, 22 e 24 e spazio di manovra.

È 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 "D" e precisamente quello a destra entrando al livello inferiore rispetto al piano garage.

a) Quota n. 158 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n. 23 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/198) lettera "d": 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 cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

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

(novemilatrecentoquindici//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

Ing. L. Gioa Basile



ing. Luca Pasie

## ALLEGATI

84 (A158)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

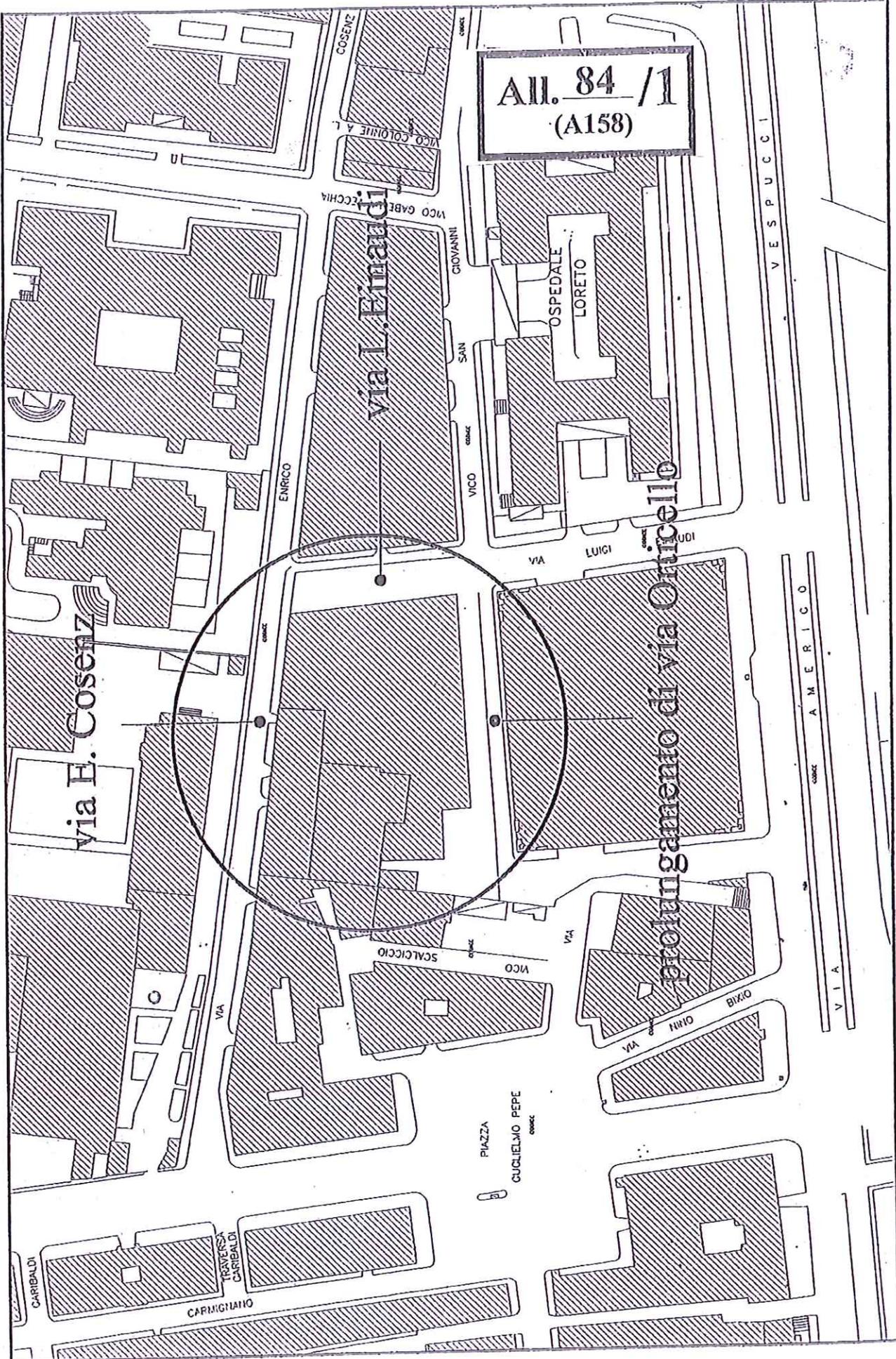
84 (A158)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

84 (A158)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

84 (A158)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

84 (A158)/5: Rilievo fotografico.

All. 84 / 1  
(A158)



via H. Cosenz

VIA L. EINAUDI

prolungamento di via Onicello

VIA AMERICICO

VIA VESPUCCI

PIAZZA CUCIEMIO PEPE

CARIBALDI

CARMIGNANO

TRINERSA CARIBALDI

SCALCICCIO

VICO

VIA

VIA

BIVIO

VIA

ENRICO

GIOVANNI

SAN

VICO

VIA

LUIGI

VIA

VICO GABRIELLA ECCHIA

COSENZ

VICO COLONNE A

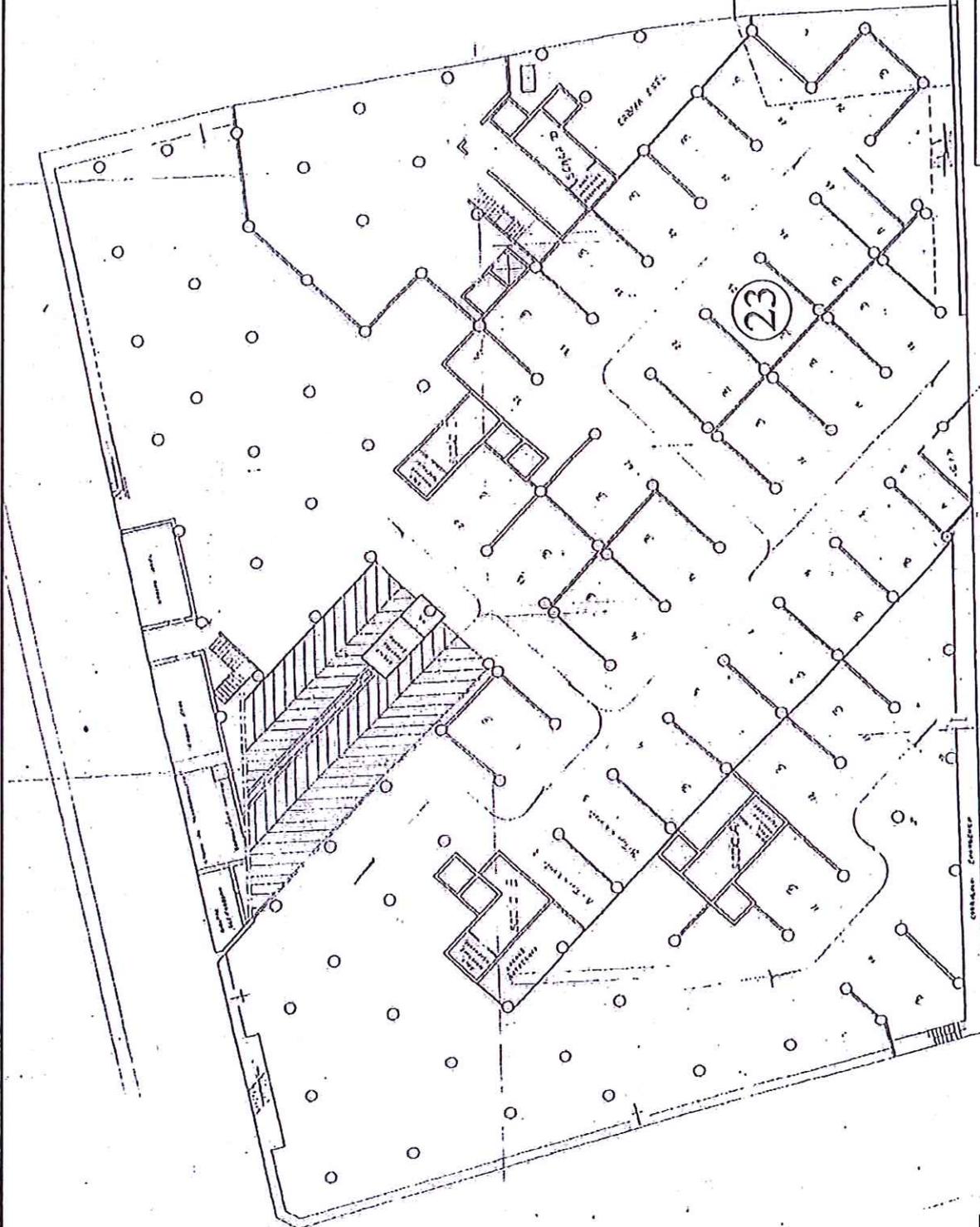
OSPEDALE LORETO

VIA AMERICICO

VIA

All. 84 / 2  
(A158)

pianta piano cantinato



Cosenza  
Vic.

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

MODULARIO  
F. vig. rend. 497



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

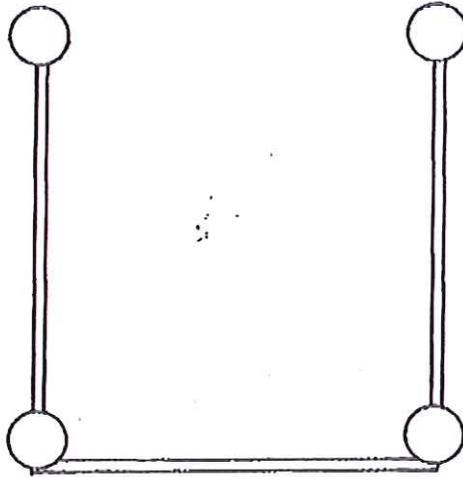
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CI)

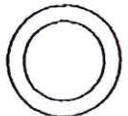
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI P.zza via ORTICELLI civ. 34-35

**All. 84 / 3**  
**(A158)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

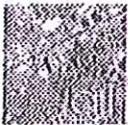
Compilata dall' [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. PER. 8  
n. 108 sub. 198

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

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.



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  
*Renato Milizia*

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Renato Milizia

# Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta		Comune di NAPOLI ( Codice: F839)	
Catasto Fabbricati		Provincia di NAPOLI	
INTESTATI		Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 198	
1	[REDACTED]		
2	[REDACTED]		

Unità immobiliare dal 16/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	198	13	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Rendita Euro 306,78 L. 594.000
Indirizzo - PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23:									
Notifica -									
Annotazioni -									
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991									
prol.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	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	198	13	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Rendita L. 594.000
Indirizzo - . PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23:									
Notifica -									
Annotazioni -									
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991									
prol.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	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	MER	8	103	198	13				Rendita
Indirizzo - . PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 23:									
Notifica -									
Annotazioni -									
Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991									
COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388 .8/1991 in atti dal 30/06/1992									

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

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

Notifica	-	Partita	224596	Mod.55	-
----------	---	---------	--------	--------	---

## 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. 5856 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		DIRITTI E ONERI REALI 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			

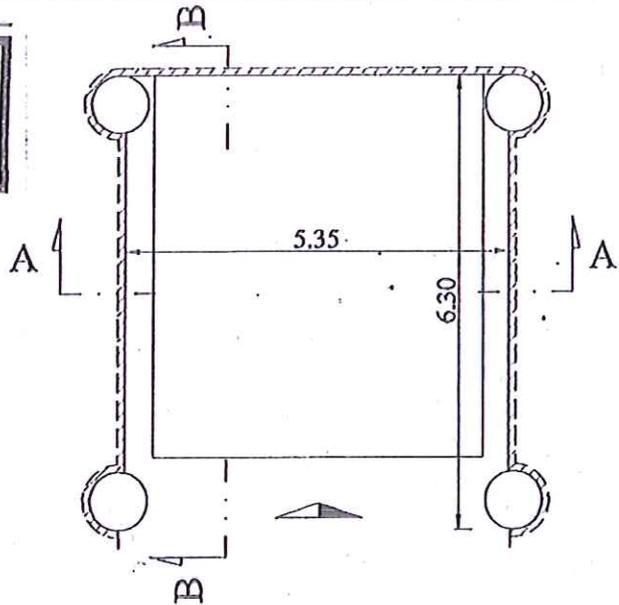
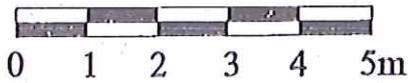
## Situazione degli intestati dal 31/12/1991

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/5388.8/1991 in atti dal 30/06/1992			

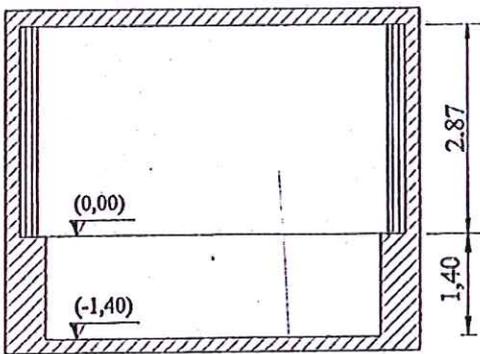
Rilasciata da: Servizio Telematico

**All. 84 /4**  
**(A158)**

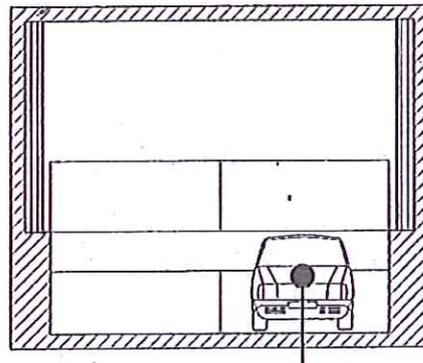
PIANTA



SEZIONE A-A

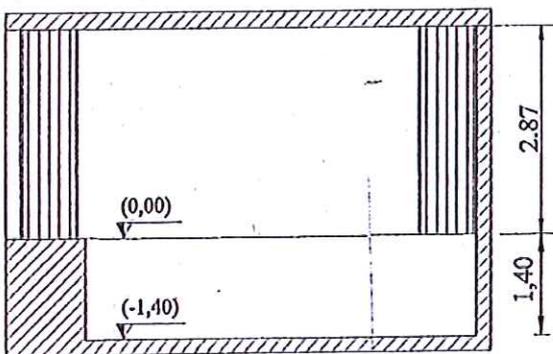


SEZIONE A-A SCHEMATICA  
(individuazione posto)

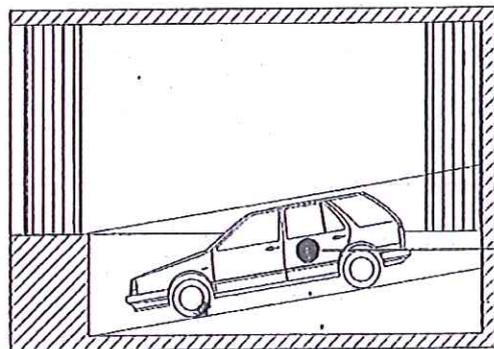


23/d

SEZIONE B-B



SEZIONE B-B SCHEMATICA  
(individuazione posto)



23/d

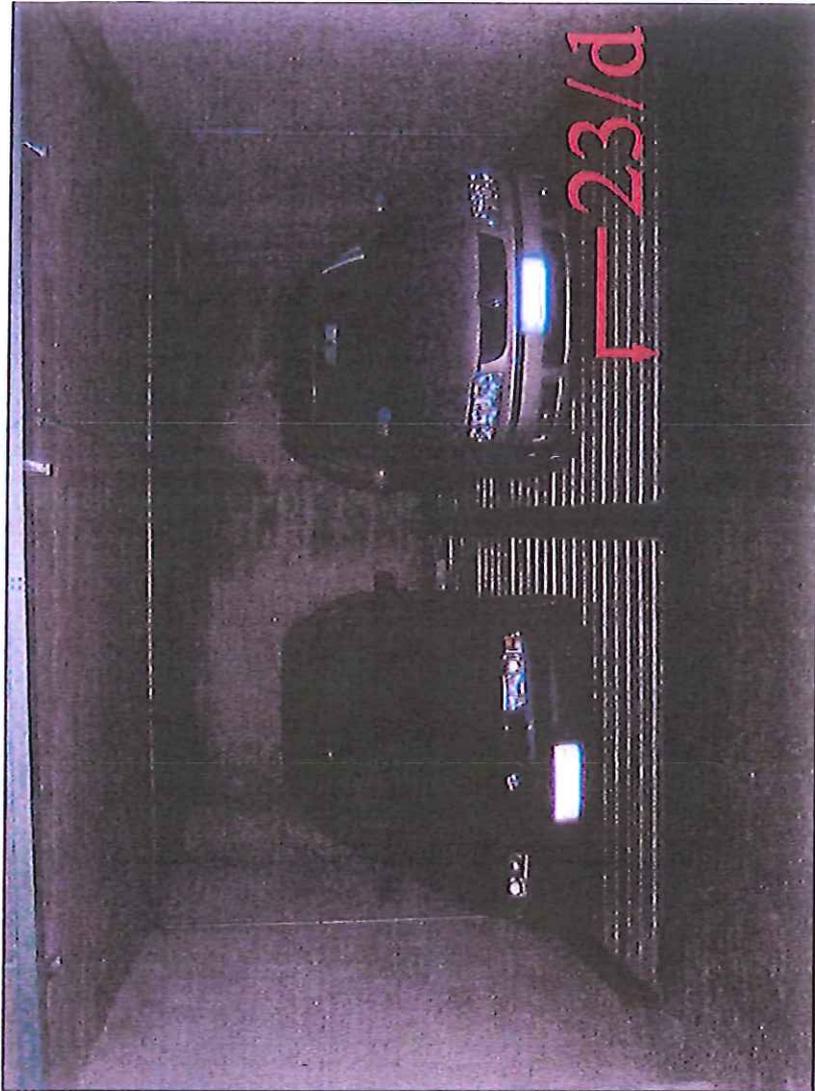
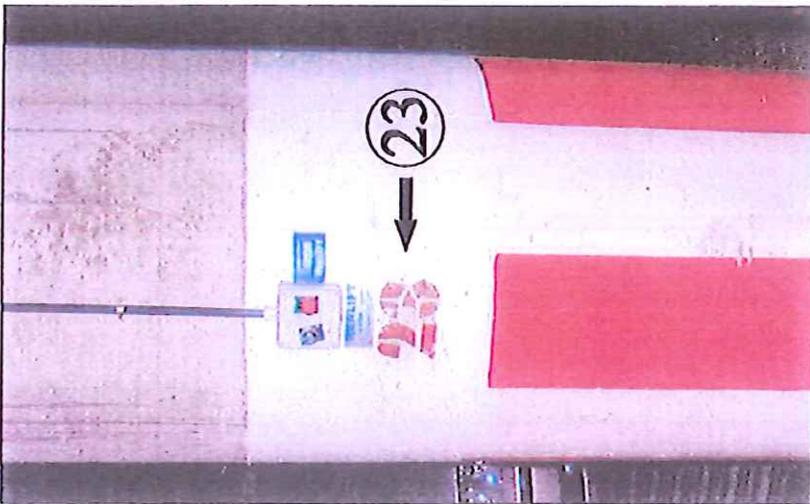
piano cantinato  
int. 23 - posto auto automatizzato  
- pianta e sezioni -

LOTTO A158 = posto auto n. 23/d

All. 84 /5  
(A158)

## Rilievi fotografici

---



Ing. Diego Fasola

piano cantinato  
int. 23 - posto auto automatizzato

LOTTO A158 = posto auto n. 23/d