

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

**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 67**

Individuazione, descrizione e valutazione dei due posti auto automatizzati al piano cantinato del fabbricato in Napoli, prolungamento di Via Orticello n. 34-35 (oggi Via Pasquale Frustaci), distinti con gli int.ni "10b" e "10d" e costituenti il

**Lotto 67** (A116-A118)

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int.ni 10b e 10c, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.

*(All. 67 (A116-A118)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)*

\* **Accesso e confini**

L'accesso al box int. 10, automatizzato per quattro posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con due posti auto a raso di aliena proprietà.

*(All. 67 (A116-A118)/2: planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto)*

\* **Dati catastali**

Il box è riportato al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: [REDACTED] F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 185, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 306,78 Euro.

*(All. 67 (A116-A118)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).*

\*\*\*\*\*

## **2) Descrizione**

Il lotto è costituito da n. 2 posti auto ubicati 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.

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 i due posti auto sovrapposti situati alla destra di chi osserva la parete di fondo.

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

### **\* Consistenza**

**Si rileva che, diversamente dalla pianta catastale:**

**a) il secondo tratto della parete in destra guardando non è attestata al centro del pilastro;**

**b) manca il pilastro nello spigolo in alto a sinistra guardando;**

**c) la parete in sinistra guardando non è attestata al centro del pilastro.**

La superficie in pianta dell'intero box è di circa mq 29,00, mentre l'altezza netta interna misurata dal calpestio del garage all'intradosso del solaio è di circa ml 2,87.

*(All.ti: 67 (A116-A118)/4 Rilievo planimetrico - 67 (A116-A118)/5 Rilievo fotografico)*

\*\*\*\*\*

## **3) Stato locativo**

### **\* Stato locativo**

#### **- Posto auto automatizzato int. 10b**

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

Alla data di deposito della Relazione Principale era locato al Sig. Durante Diego.

#### **- Posto auto automatizzato int. 10d**

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), ai due posti auto automatizzati sono attribuiti  $(0.27 + 0.27) = 0.54$  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  $\text{€}(29,78 + 30,08) = 59,86 \text{ €}$

Per quanto riferito dal Curatore, l'ultimo pagamento per oneri condominiali effettuato dal Fallimento risale al primo trimestre 2015.

### **\* 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.

\*\*\*\*\*

##### **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 accorpatis 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 67**

*La metà indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 10.*

*Confina con due posti auto a raso di proprietà aliena 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. 185, z.c. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq., rendita catastale 306,78 Euro.*

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

\*\*\*\*\*

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

Il cespite è stato costruito dal [redacted] con concessione edilizia n. [redacted] prorogata con concessione edilizia n. [redacted] 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.

###### **- Posto auto automatizzato int. 10b**

Il cespite è libero; all'epoca della precedente CTU era locato.

Per questo, per tener conto dei costi occorrenti per la revisione dell'impianto elettromeccanico 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 a raso è stato stimato in 30.000,00 Euro cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

€ [30.000,00 x (1 - 0,55)] = **13.500,00 Euro.**

- **Posto auto automatizzato int. 10d**

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 interrato è stato stimato in 20.000,00 Euro cadauna e quindi e il prezzo a base d'asta:

€ [20.000,00 x (1 - 0,55)] = **9.000,00 Euro.**

---

Totale stima: Euro (13.500,00 + 9.000,00) = **22.500,00 €**  
(ventiduemilacinquecento//) Euro.

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

## ALLEGATI

67 (A116-A118)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

67 (A116-A118)/2: Planimetria del piano terra con ubicazione del lotto.

67 (A116-A118)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

67 (A116-A118)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

67 (A116-A118)/5: Rilievo fotografico.



**All. 67 /2**  
**(A116-A118)**

pianta piano cantinato



Cosenz

VIA

10

MODULARIO  
F. fig. rend. 497



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

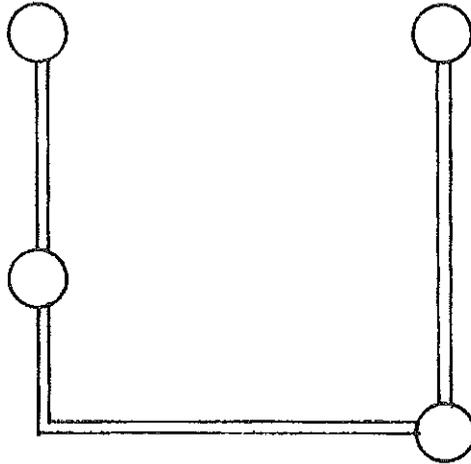
MOD. BN (CI)

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

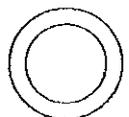
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI P.zza ORTICELLI via ORTICELLI civ. 34/3

**Al. 67 / 3**  
**(A116-A118)**



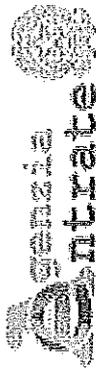
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2018 - Comune di NAPOLI (F839) - < Sezione Urbana: MER Foglio: 8 Particella: 103 - Subalterno 185 >  
PIAZZETTA ORTICELLI A LORETO n. 35 n. 34 piano: S1 interno: 10

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima situazione <input type="checkbox"/>	Compilata da <u>[Redacted]</u> <small>(Titolo cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/02/2018 Formato di acc.: A4(210x297) - Foglio di scala: 1/10 n. 103 sub. 185	Richiedente: CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO n. 1950 Data: 12/02/2018	Firma: <u>[Signature]</u>



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/02/2018 - Ora: 11.53.16 Fine  
Visura n.: NA0041064 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/02/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839) Provincia di NAPOLI
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 185
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MER	8	103	185	13		C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	Euro 306,78	VARIAZIONE del 22/06/2016 protocollo n. NA0263411 in atti dal 22/06/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 121870.1/2016)
Indirizzo: PLAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 35 n. 34 piano: SI interno: 10;												
Annotazioni: dti stadio: g.a.f. codifica piano incoerente 2016												
<b>INTESTATO</b>												

DATI ANAGRAFICI	
N. 1	COSTITUZIONE del [redacted] atti del [redacted] (n. [redacted])
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 13940      Tributi erariali: Euro 1,00

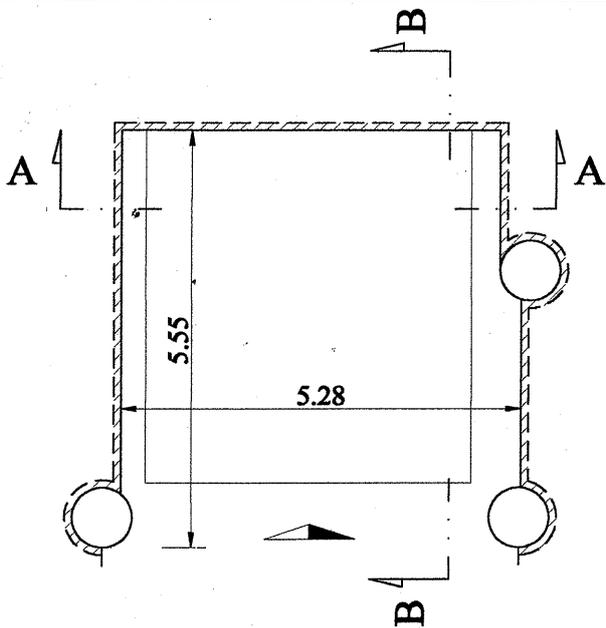
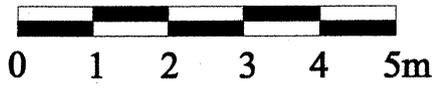
Visura ordinaria

Richiedente: **CURATORE FALLIMENTARE MARCIANO ROBERTO**

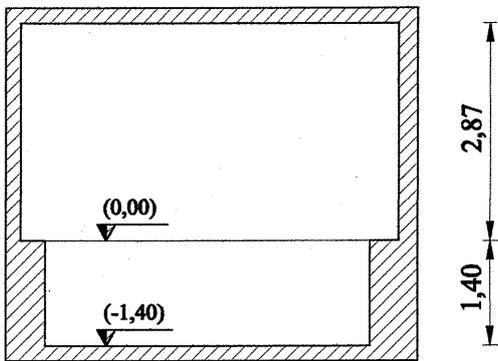
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**All. 67 /4**  
**(A116-A118)**

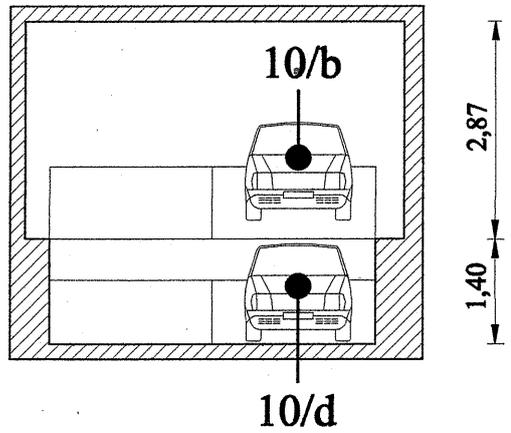
PIANTA



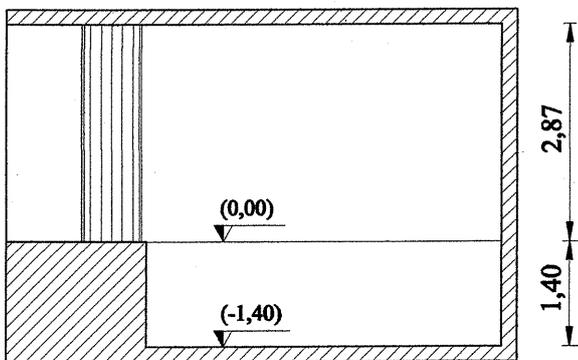
SEZIONE A-A



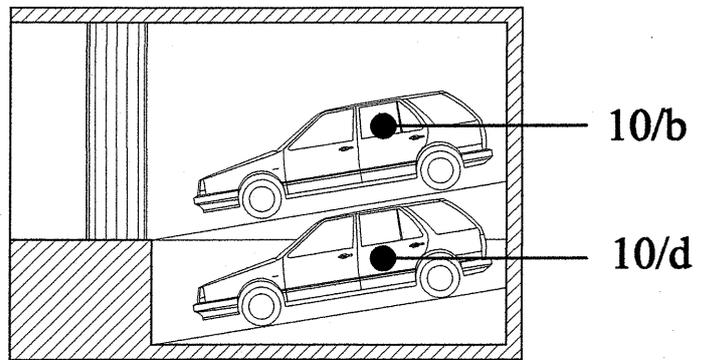
SEZIONE A-A SCHEMATICA  
 (individuazione posti)



SEZIONE B-B



SEZIONE B-B SCHEMATICA  
 (individuazione posti)



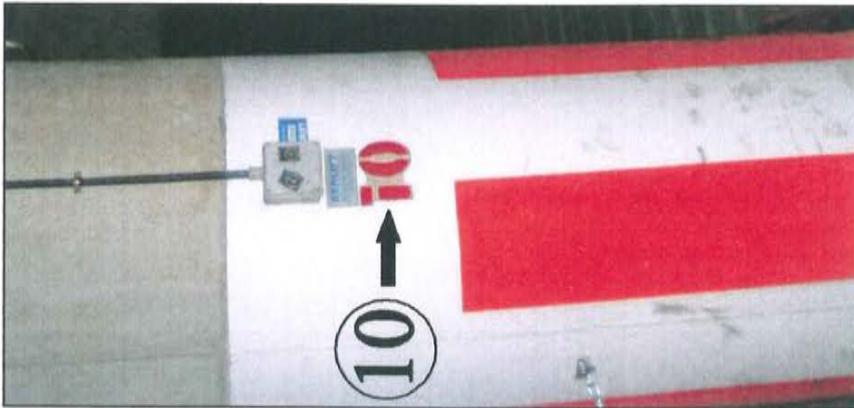
piano cantinato  
 int. 10 - posti auto automatizzati  
 - pianta e sezioni -

LOTTO A116 = posto auto n. 10/b  
 LOTTO A118 = posto auto n. 10/d

**All. 67 /5**  
**(A116-A118)**

# Rilievi fotografici

---



ing. Pietro Basile

LOTTO A116 = posto auto n. 10/b  
LOTTO A118 = posto auto n. 10/d

piano cantinato  
int. 10 - posti auto automatizzati