

TRIBUNALE DI NAPOLI  
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento **[REDACTED]**

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 74**

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. "14c" e costituente il

**Lotto 74 (A133)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 14c, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.  
(All. 74 (A133)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al box int. 14, automatizzato per quattro posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con i boxes intt.ni 15 e 19.

(All. 74 (A133)/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]** proprietario per 1/4 (intestazione parziale); F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 189, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 306,78 Euro.

(All. 74 (A133)/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 2,89.

(All.ti: 74 (A133)/4 Rilievo planimetrico - 74 (A133)/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 74

La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 14.

Confina con i boxes intt. 15 e 19 e spazio di manovra.

È riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **[REDACTED]** II, F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 189, 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 133 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n 14 (Sez MER, fol 8, plla 103/189) 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 Euro cadauna 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

74 (A133)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

74 (A133)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

74 (A133)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

74 (A133)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla ~~del cespite~~).

74 (A133)/5: Rilievo fotografico.

~~ALLEGATO~~

All. 74 /1  
(A133)

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Oricello

VESPUCCI

AMERICO

VIA

COSENZ

VICO GABRIELLO  
VICO FIORINO A.  
VICO FIORINO B.

OSPEDALE  
LORETO

ENRICO

VICO

VIA LUIGI

SCALCICIO

VICO

VIA

VIA

VIA

BIXIO

CARBALDI

TRAVERSA  
CARBALDI

CARMIGNANO

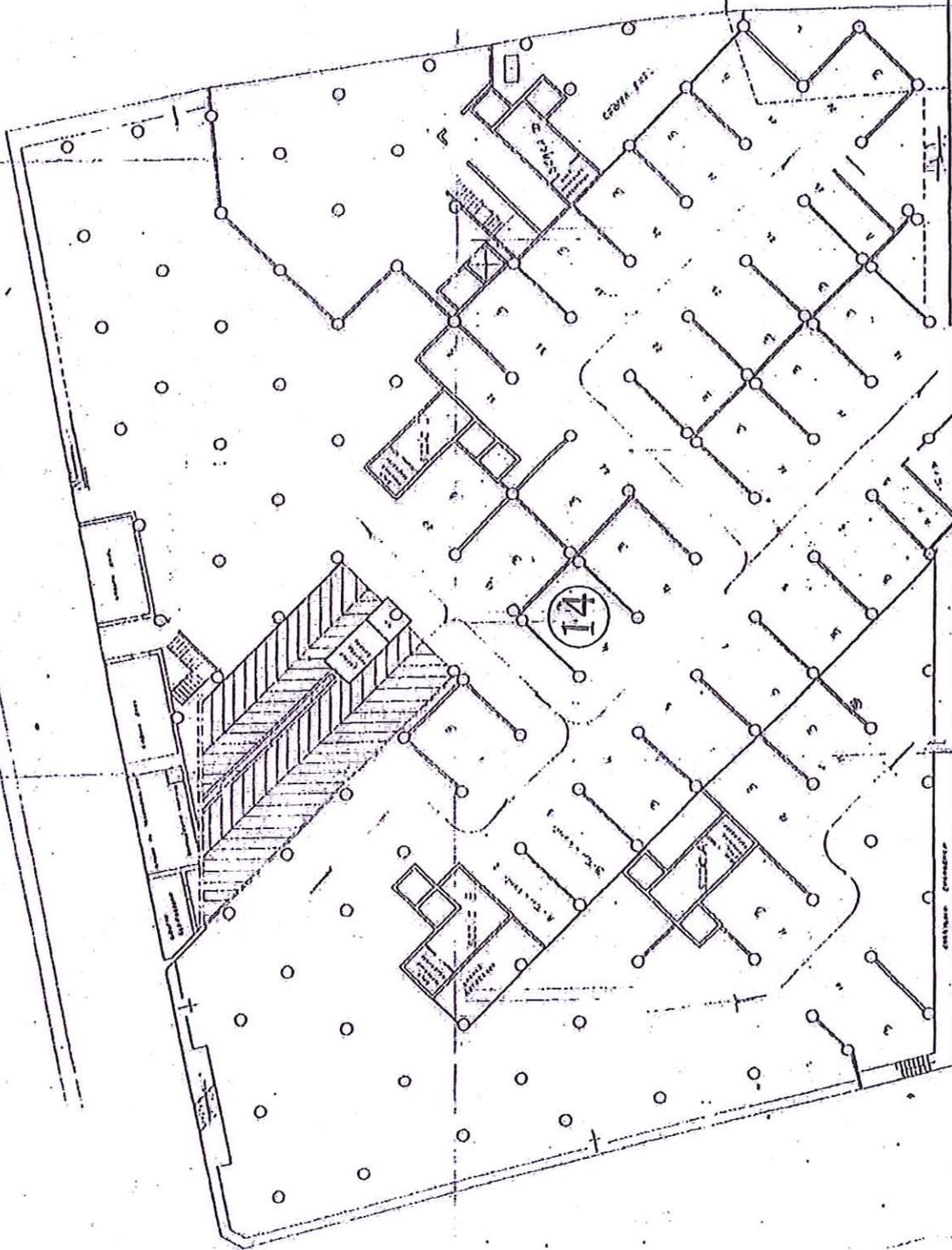
PIAZZA

CUCELMO PEPE



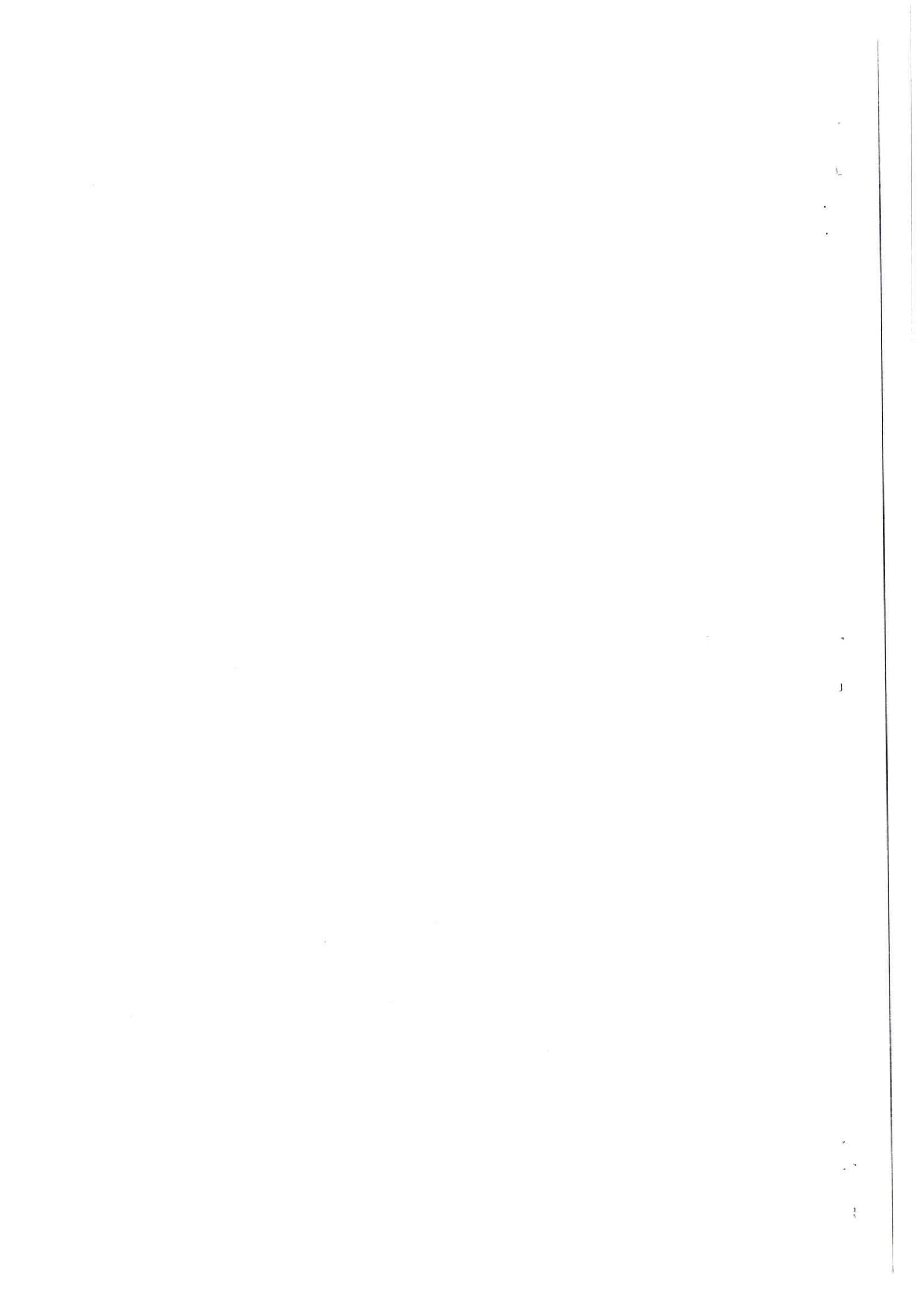
All. 74 / 2  
(A133)

pianta piano cantinato



Cosenza

Vic



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

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



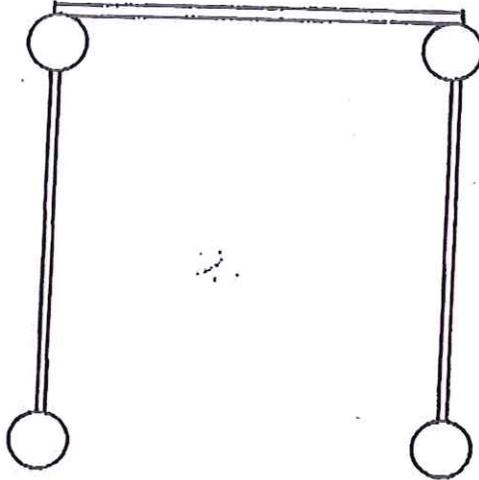
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CI)

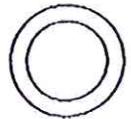
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI Prop. via ORTICELLI civ. 34-36

**All. 74 / 3**  
**(A133)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

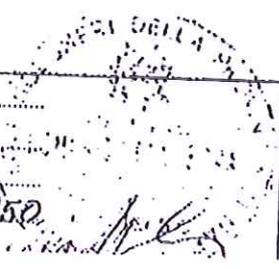
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

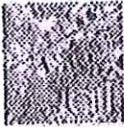
Compilata dal/da [redacted]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F.M.R. 8  
n. 103 sub. 189

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





Agenzia del  
Territorio

Data: 06/07/2004

Ora: 10.57.38

## Ufficio Provinciale di NAPOLI Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159987

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

Protocollo N. NA0366091 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 189

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 Iorio

Il responsabile del Procedimento  
Dr. Ing. Renato Milicia

76075

Data: 20/05/2009 - Ora: 18.38.34

# Visura storica per immobile

Visura n.: 794412 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 Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 105 Sub.: 189

## INTESTATI

1	INTESTAZIONE PARZIALE	73	(1) Proprieta' per 1/4
---	-----------------------	----	------------------------

### Unità immobiliare dal 17/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona Cens. Zona	Micro Categoria	Classe Consistenza	Rendita			
1	MER	8	105	189	15	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	Euro 306,78 L. 594.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2000 n. 8109 .1/2000 in atti dal 21/03/2000
Indirizzo - PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 14;										
Notificazioni -										
Annotazioni - prot.noc/p/1683/92 - passaggi intermedi da esaminare Partita 1304311 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	Rendita			
1	MER	8	105	189	15	C/6	3	30 m <sup>2</sup>	L. 594.000	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388 .12/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo - PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 14;										
Notificazioni -										
Annotazioni - prot.noc/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	Rendita			
1	MER	8	105	189	15					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: 14;										

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

# Visura storica per immobile

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

Notificati	-	Partita	224596	Mod.58	-
------------	---	---------	--------	--------	---

Situazione degli intestati dal 31/01/2000

N.	INTESTAZIONE PARZIALE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2000 Voltura n. 8858.2/2000 in atti dal 29/03/2000 Repertorio n. : 24969 Rogante: GRASSO GIUSEPPE Sede: NAPOLI				
DATI DERIVANTI DA COMPRAVENDITA				

Situazione degli intestati dal 17/01/2000

N.	INTESTAZIONE PARZIALE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	C [REDACTED]	PROPRIETARIA PER 1/8 IN COMUNIONE LEGALE fino al 31/01/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/8 IN COMUNIONE LEGALE fino al 31/01/2000
3	[REDACTED] 1954	[REDACTED]	[REDACTED]	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/01/2000 Voltura n. 8109.1/2000 in atti dal 21/03/2000 Repertorio n. : 24920 Rogante: GRASSO GIUSEPPE Sede: NAPOLI				
DATI DERIVANTI DA COMPRAVENDITA				

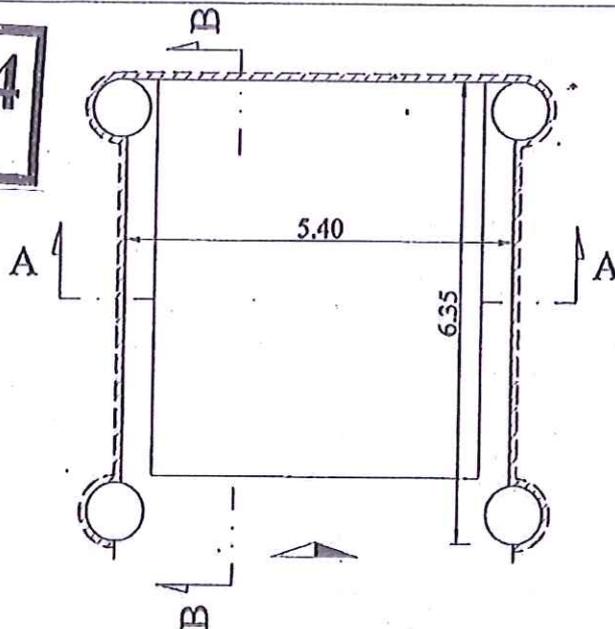
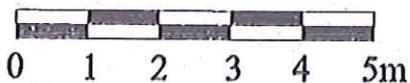
Situazione degli intestati dal 31/12/1991

N.	INTESTAZIONE PARZIALE	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 17/01/2000
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1991 n. R.5588.8/1991 in atti dal 30/06/1992				
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE				

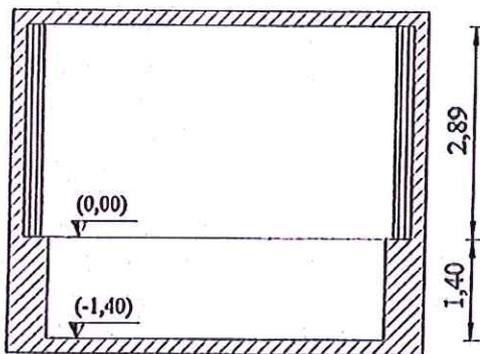
Rilasciata da: Servizio Telematico

All. 74 / 4  
(A133)

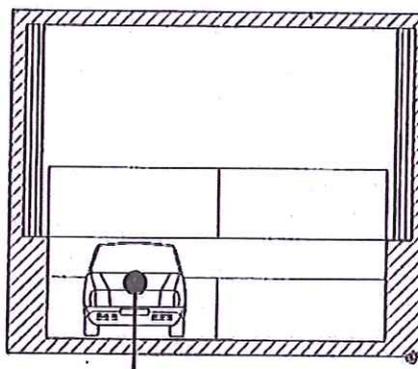
PIANTA



SEZIONE A-A

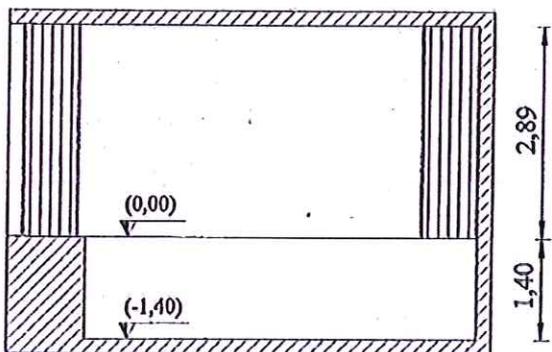


SEZIONE A-A SCHEMATICA  
(individuazione posto)

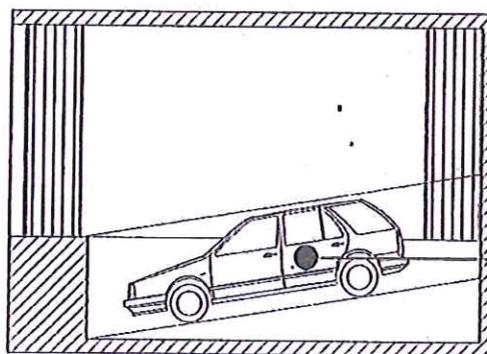


14/c

SEZIONE B-B



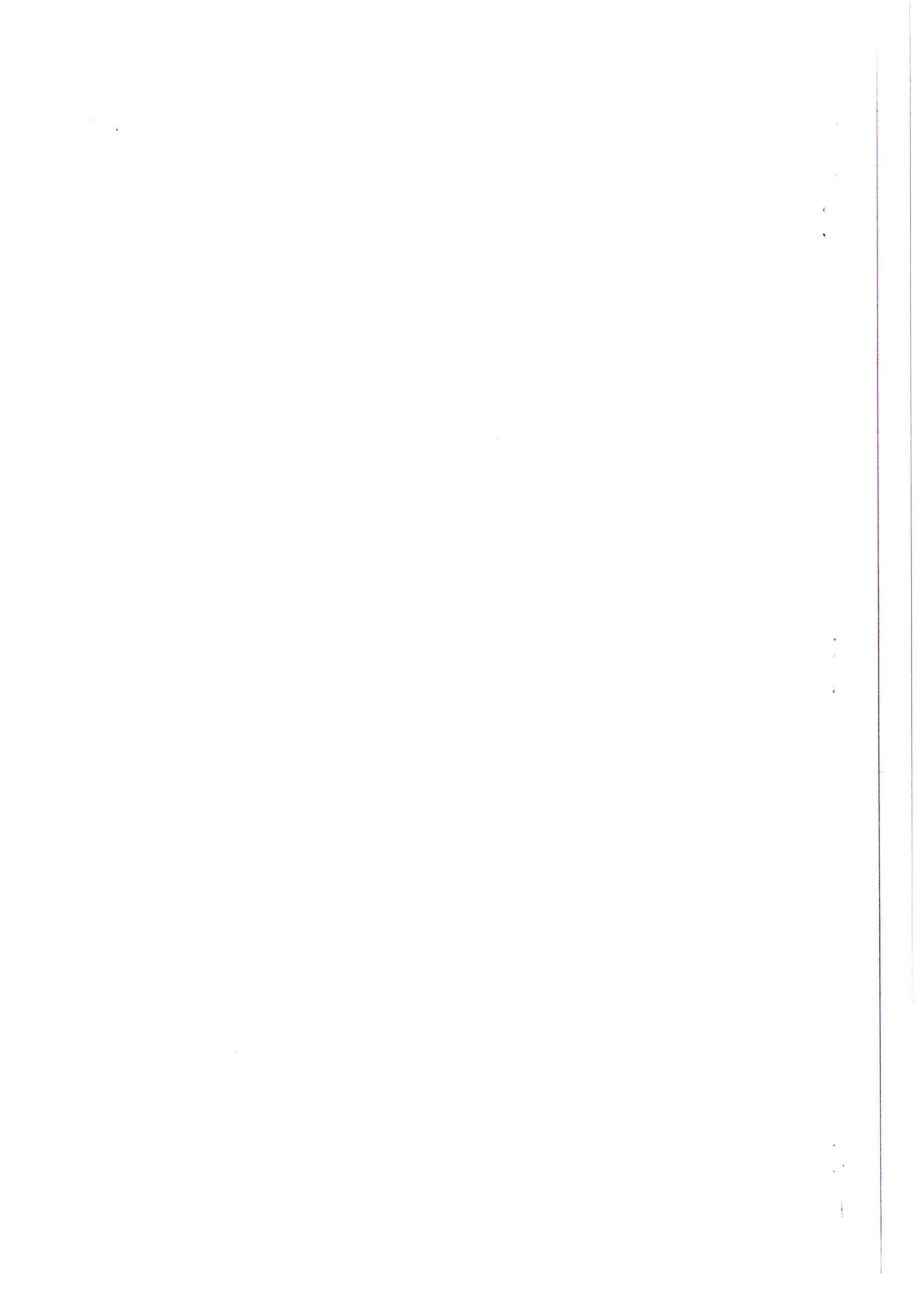
SEZIONE B-B SCHEMATICA  
(individuazione posto)



14/c

piano cantinato  
int. 14 - posto auto automatizzato  
- pianta e sezioni -

LOTTO A133 = posto auto n. 14/c



All. 74 /5  
(A133)

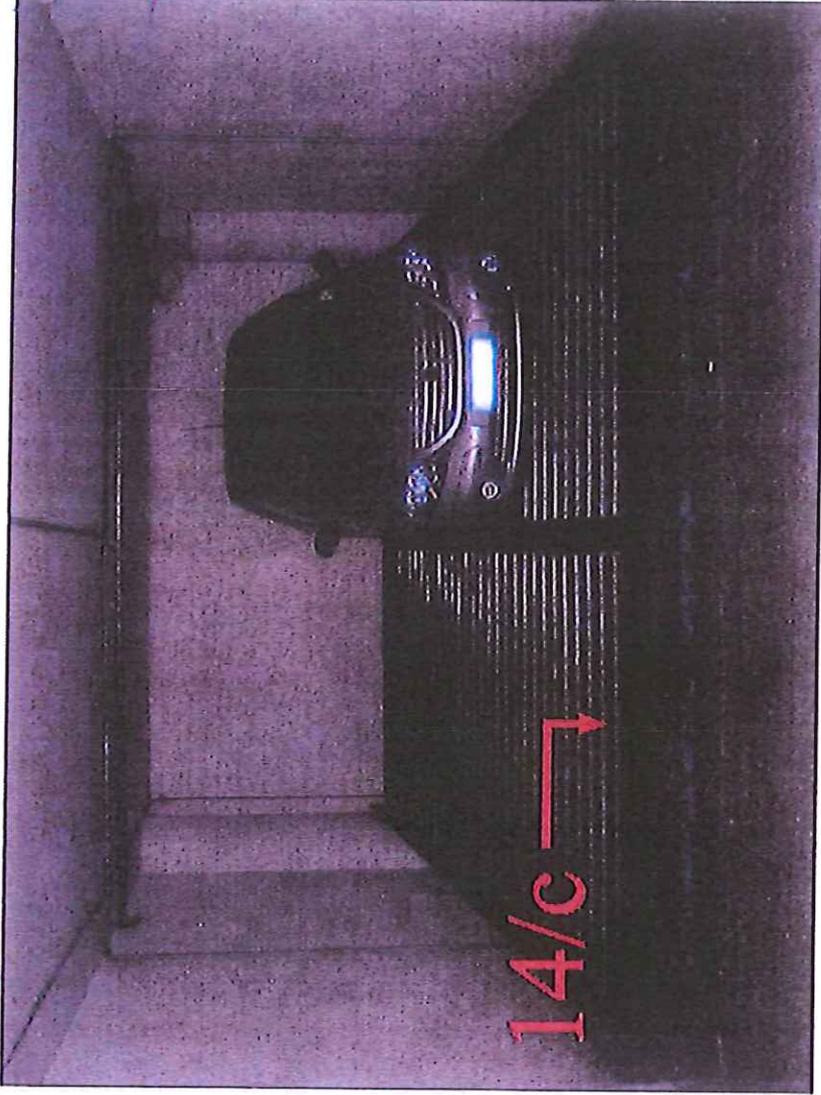
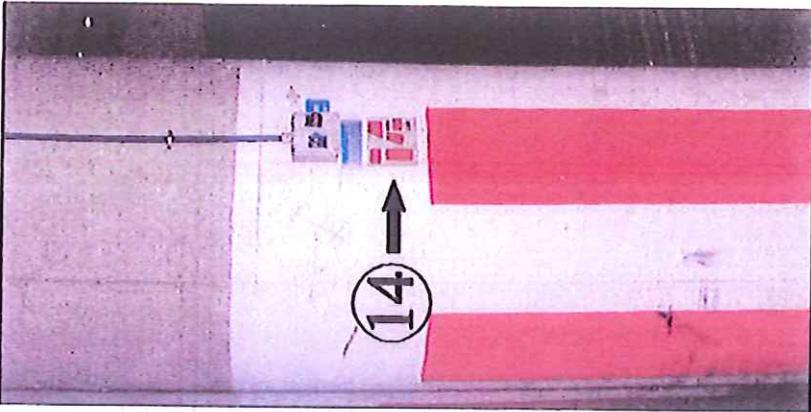
## Rilievi fotografici

---

1  
2  
3  
4

5  
6

7  
8  
9



Ing. Pietro Basilio

piano cantinato  
int. 14 - posto auto automatizzato

LOTTO A133 = posto auto n. 14/c

4  
5  
6  
7

8  
9

10  
11