

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 73**

Individuazione, descrizione e valutazione dei due posti auto automatizzati al piano cantinato del fabbricato in Napoli, prolungamento di Via Orticello n. 34-35, distinti con gli int.ni "13b" e "13d" e costituenti il

**Lotto 73 (A128-A130)**

\*\*\*\*\*

**1) Individuazione**

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int.ni 13b e 13d, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.  
(All. 73 (A128-A130)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

**\* Accesso e confini**

L'accesso al box int. 13, automatizzato per quattro posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con il posto auto a raso int. 49 e con i boxes int.ni 6 e 12.

(All. 73 (A128-A130)/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. 188, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 265,87 Euro.

(All. 73 (A128-A130)/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.

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 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

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

La superficie in pianta dell'intero box è di circa mq 28,00, mentre l'altezza netta interna misurata dal calpestio del garage all'intradosso del solaio è di circa ml 2,85.

(All.ti: 73 (A128-A130)/4 Rilievo planimetrico - 73 (A128-A130)/5 Rilievo fotografico)

\*\*\*\*\*

**3) Stato locativo**

- **Posto auto automatizzato int. 13b**

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

Alla data di deposito della Relazione Principale era locato al ~~Cig. Durante Dlog~~ con contratto stipulato dal ~~Dott. Massimo~~ n.q. di Curatore del Fallimento.

- **Posto auto automatizzato int. 13d**

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  $(0.24 + 0.24) = 0.48$  millesimi.

\* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico dei due posti auto automatizzati è di  $(94,62 + 94,62) = 189,24$  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.

\*\*\*\*\*

ing. Luca Basile

### 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:*

*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 73*

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

*Confina con boxes intt. 6 e 9, box a raso int. 49 e spazio di manovra.*

*E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~Consorzio C/6~~ F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 188, Z.C.*

*3, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq., rendita catastale 265,87 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.*

#### *a)*

*1) Quota n. 128 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n. 13 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/188) lettera "b": quota mutuo £ 7.358.426, quota ipoteca £ 16.500.000, valore cauzionale £ 21.000.000, rata ammortamento iniziale £ 513.720*

*2) Quota n. 130 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n. 13 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/188) 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 ~~Consorzio C/6~~ 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.

ing. Luca Basile

Si deve tener conto della situazione urbanistica e degli oneri a carico dell'aggiudicatario per pendenze e gravami del Condominio.

- **Posto auto automatizzato int. 13b**

Il cespite è libero.

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 31.000,00 Euro cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

€.  $[31.000,00 \times (1 - 0,55)] = 13.950,00$  Euro.

- **Posto auto automatizzato int. 13d**

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 20.700,00 Euro cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

€.  $[20.700,00 \times (1 - 0,55)] = 9.315,00$  Euro.

---

Totale Stima: Euro  $(13.950,00 + 9.315,00) = 23.265,00$  €.

(ventitremiladuecentosessantacinque//) Euro

\*\*\*\*\*

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile



#### ALLEGATI

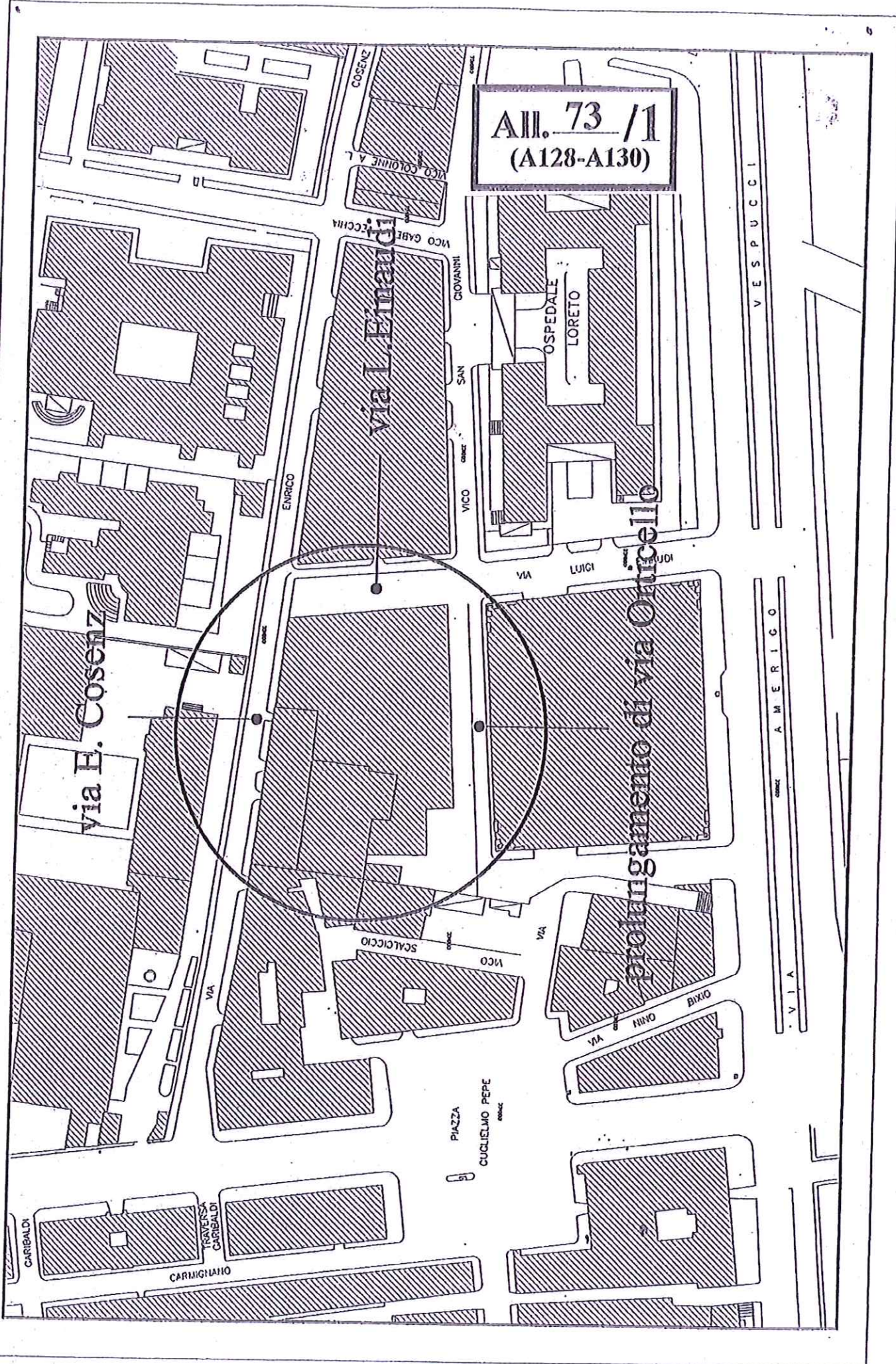
73 (A128-A130)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

73 (A128-A130)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

73 (A128-A130)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

73 (A128-A130)/4: Rilievo planimetrico degli immobili (distinti con la sola sigla del cespite).

73 (A128-A130)/5: Rilievo fotografico.



All. 73 / 1  
(A128-A130)

via E. Cosenz

via L. Einaudi

prolungamento di via Onicello

VESPUCCI

AMERIGO

VIA

ENRICO

VIA LUIGI

SCALCICCHIO

VIA

VIA H. BIZIO

CARMIGNANO

PIAZZA  
CUCCIEMMO PEPE

TRAVERSA  
CARIBALDI

CARIBALDI

VIA

VIA

VICO GABRIELLO  
SCALCICCHIO

VICO  
GIOVANNI  
SAN

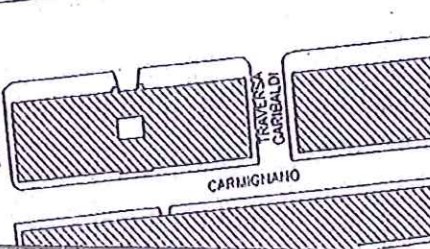
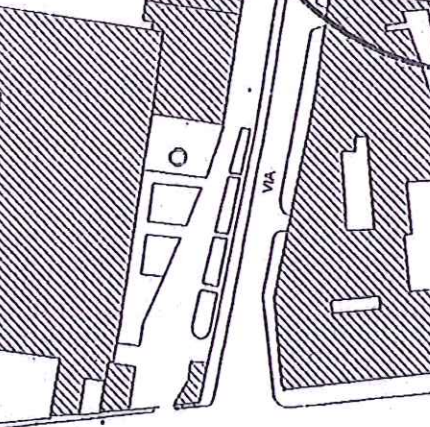
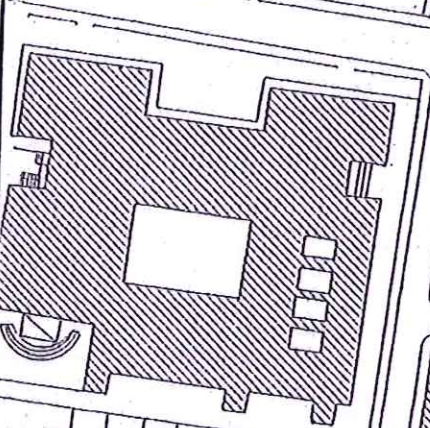
OSPEDALE  
LORETO

VICO

VICO

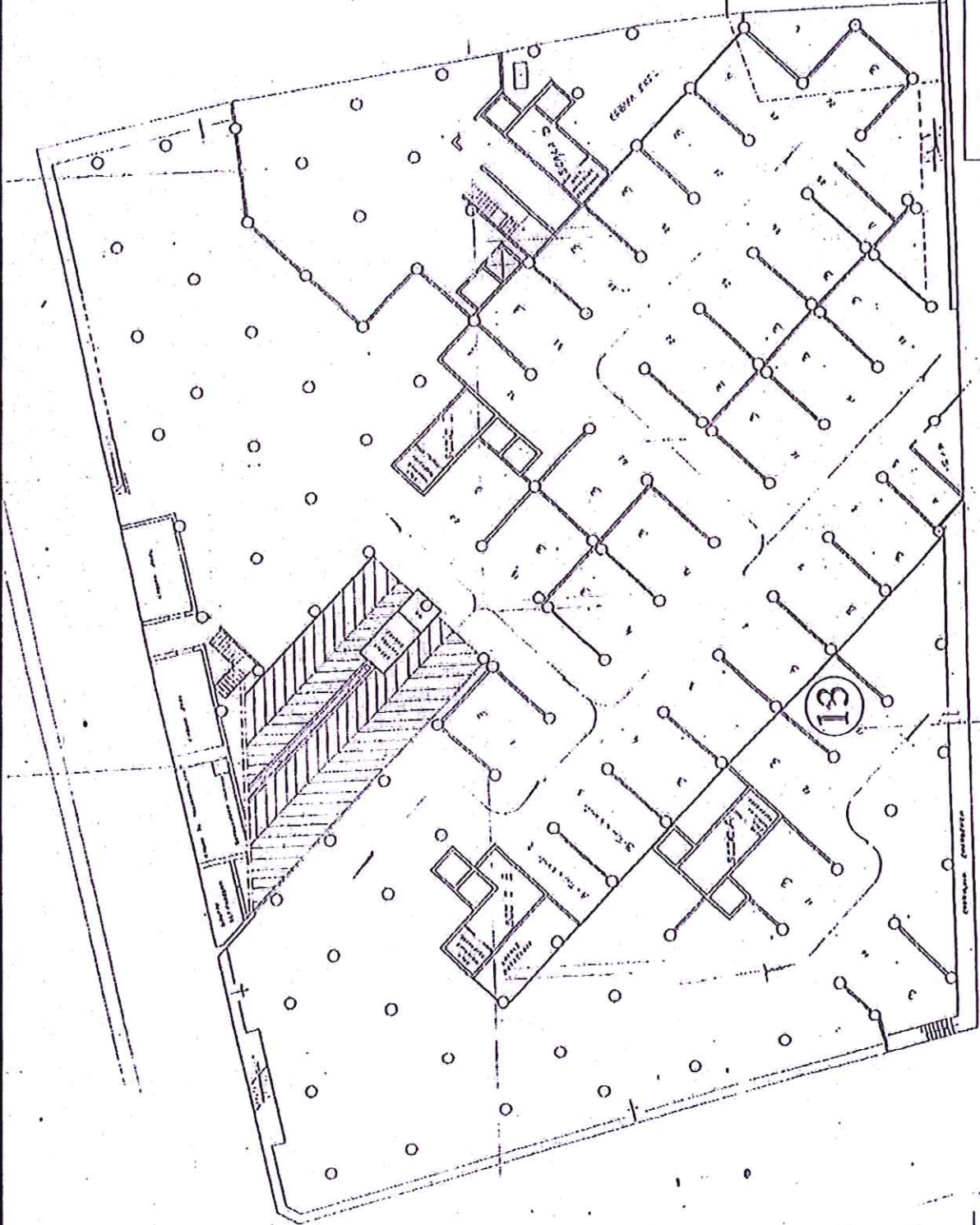
VICO

VICO



All. 73 / 2  
(A128-A130)

pianta piano cantinato



Cosenza

Vic.

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

MODULARIO  
fig. rand 497



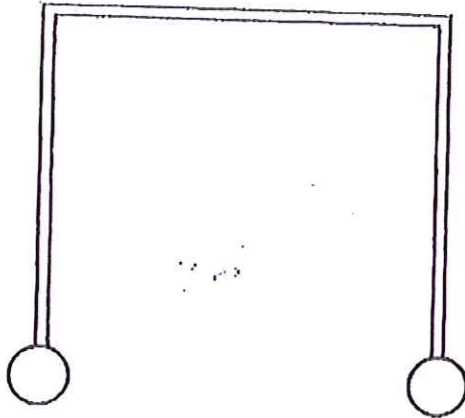
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

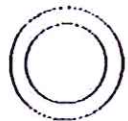
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di N.A.POLI P.zza, via ORTICELLI cliv. 34-35

**All. 73 / 3**  
**(A128-A130)**



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compiuta dall' [Redacted]  
(Titolo, possesso e norma)

RISERVATO ALL'UFFICIO  
31/3/1991

Identificativi catastali  
F. NER. 8  
n. 103 sub. 188

Iscritto all'albo del P.I. 1088  
dalla provincia di NA n. 1950  
data 16/11/1950 Firma [Signature]

13388

Nome Istituto Registratore e Circolo n. e. Stato. p.v.

12073

Data: 20/05/2009 - Ora: 18.37.58

# Visura storica per immobile

Visura n.: 794213 Pag: 1 Fine

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: 103 Sub.: 188

**INTESIATO**

1	[REDACTED]		(1) Proprieta'
---	------------	--	----------------

Unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	103	188	13		C/6	3	26 m <sup>2</sup>	Euro 265,87 L. 514.800	CLASSAMENTO del 31/12/1991 n. R/5388 .12/1991 in atti dal 09/07/1992
Indirizzo: PIAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 13;											
Notifica: -											
Annotazioni: -											
[REDACTED] prot.not.p/1683/92											

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	MER	8	103	188	13						COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388 .S/1991 in atti dal 30/06/1992
Indirizzo: .PROL.VIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/1 interno: 13;											
Notifica: -											
[REDACTED] Partita: 224596 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 31/12/1991

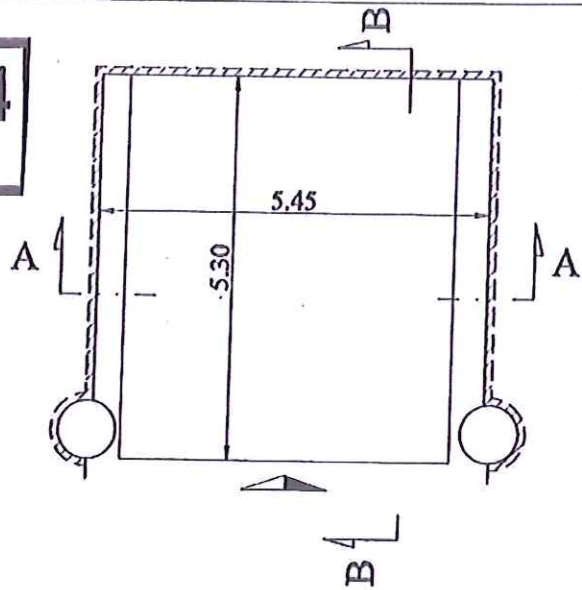
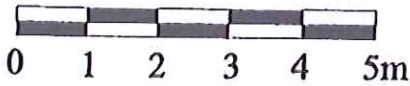
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome	Nome	Partita	Indirizzo		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA						
COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.S/1991 in atti dal 30/06/1992						

Rilasciata da: Servizio Telematico

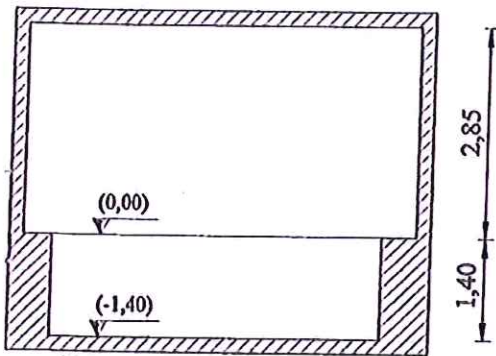


All. 73 / 4  
(A128-A130)

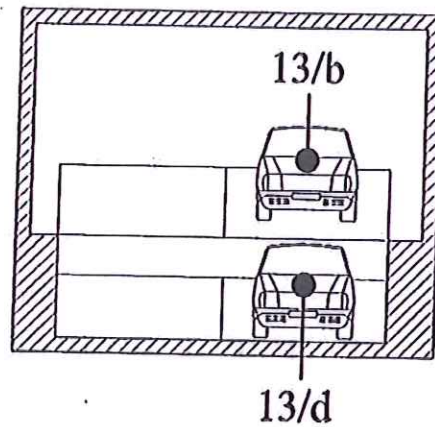
PIANTA



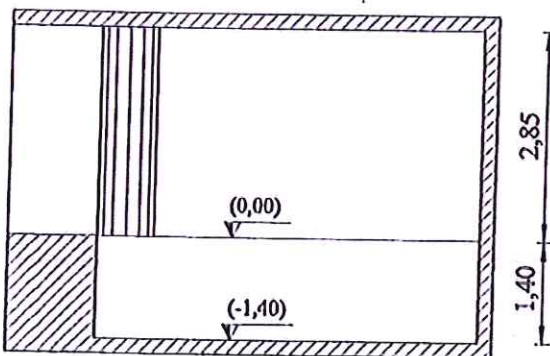
SEZIONE A-A



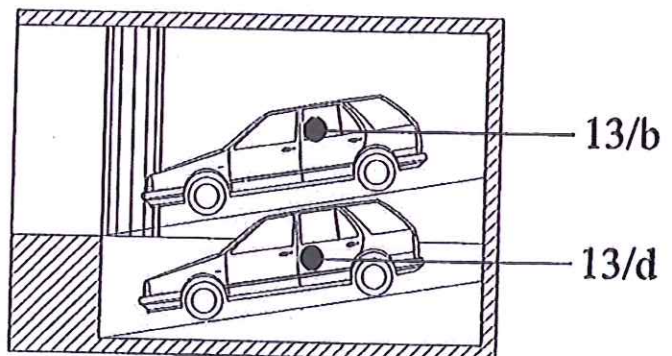
SEZIONE A-A - SCHEMATICA  
(individuazione posti)



SEZIONE B-B

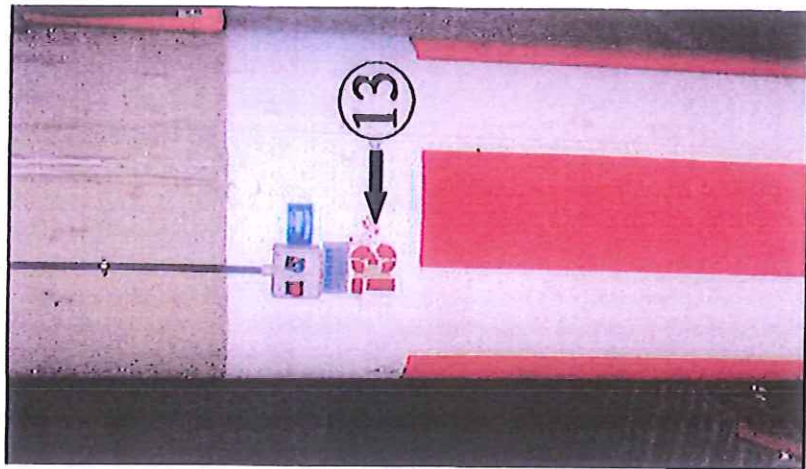
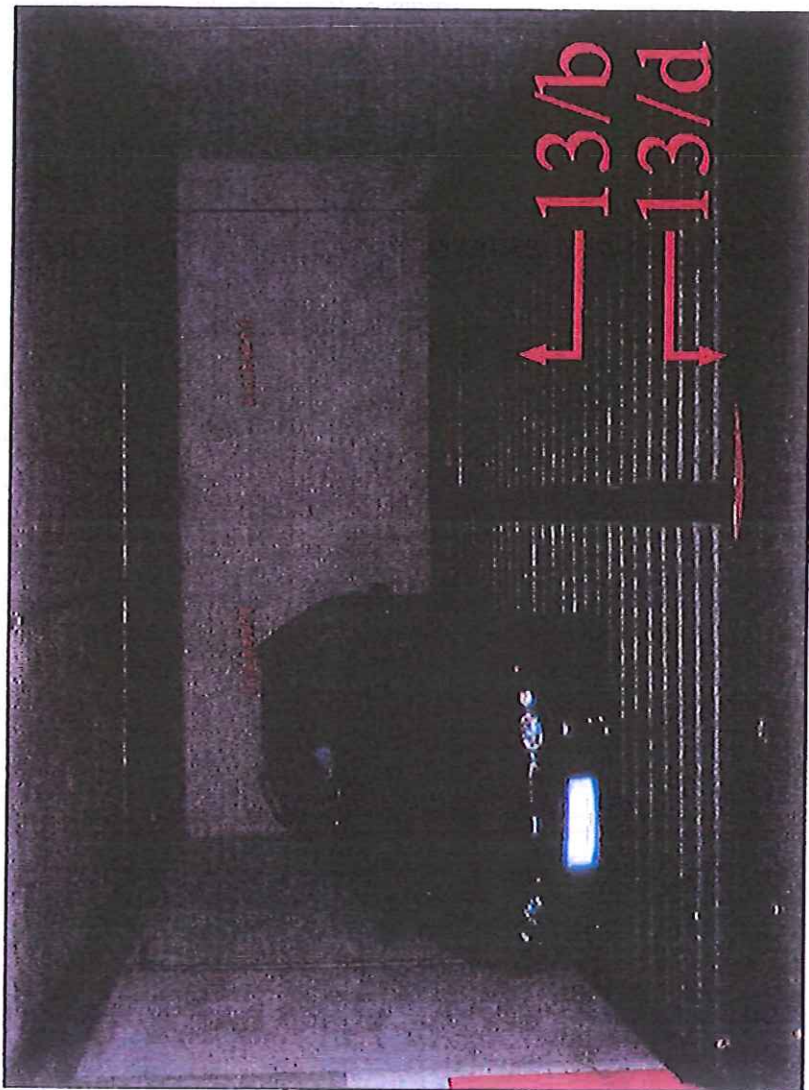


SEZIONE B-B SCHEMATICA  
(individuazione posti)



piano cantinato  
int. 13 - posti auto automatizzati  
- pianta e sezioni -

LOTTO A128 = posto auto n. 13/b  
LOTTO A130 = posto auto n. 13/d



Ing. Pietro Basile

piano cantinato  
int. 13 - posti auto automatizzati

LOTTO A128 = posto auto n. 13/b

LOTTO A130 = posto auto n. 13/d