

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 79

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. "20c" e costituente il

Lotto 79 (B5)

1) Individuazione

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 20c, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.
(All. 79 (B5)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso al box int. 20, automatizzato per due posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con il boxes int. 19 e con il vano scala C.

(All. 79 (B5)/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]**
[REDACTED] proprietà per 250/1000; F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 195, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 306,78 Euro.

(All. 79 (B5)/3: evidenze catastali, visura e planimetria).

ing. Luca Basile

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.

All'interno di tale spazio è stato ricavato il volume necessario per l'installazione di due piattaforme meccaniche automatizzate 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

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

La superficie in pianta dell'intero box è di circa mq 30,00, mentre l'altezza netta interna misurata dal calpestio del garage all'intradosso del solaio è di circa ml 2,89.

(All.ti: 79 (B5)/4 Rilievo planimetrico - 79 (B5)/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 0.26 millesimi.

* Oneri condominiali

La quota annua complessiva degli oneri condominiali a carico del cespite è di 102,06 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 79

La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 20.

Confina con i box int. 19, vano scala C e spazio di manovra.

E' riportato all'Ufficio del Territorio e Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: ~~.....~~ F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 195, 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.

6) Situazione urbanistica

Il cespite è stato costruito dal ~~.....~~ 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 interrato è stato stimato in 20.700,00 Euro cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

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

(novemilatrecentoquindici//) Euro.

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile


ALLEGATI

ing. Luca Esposito

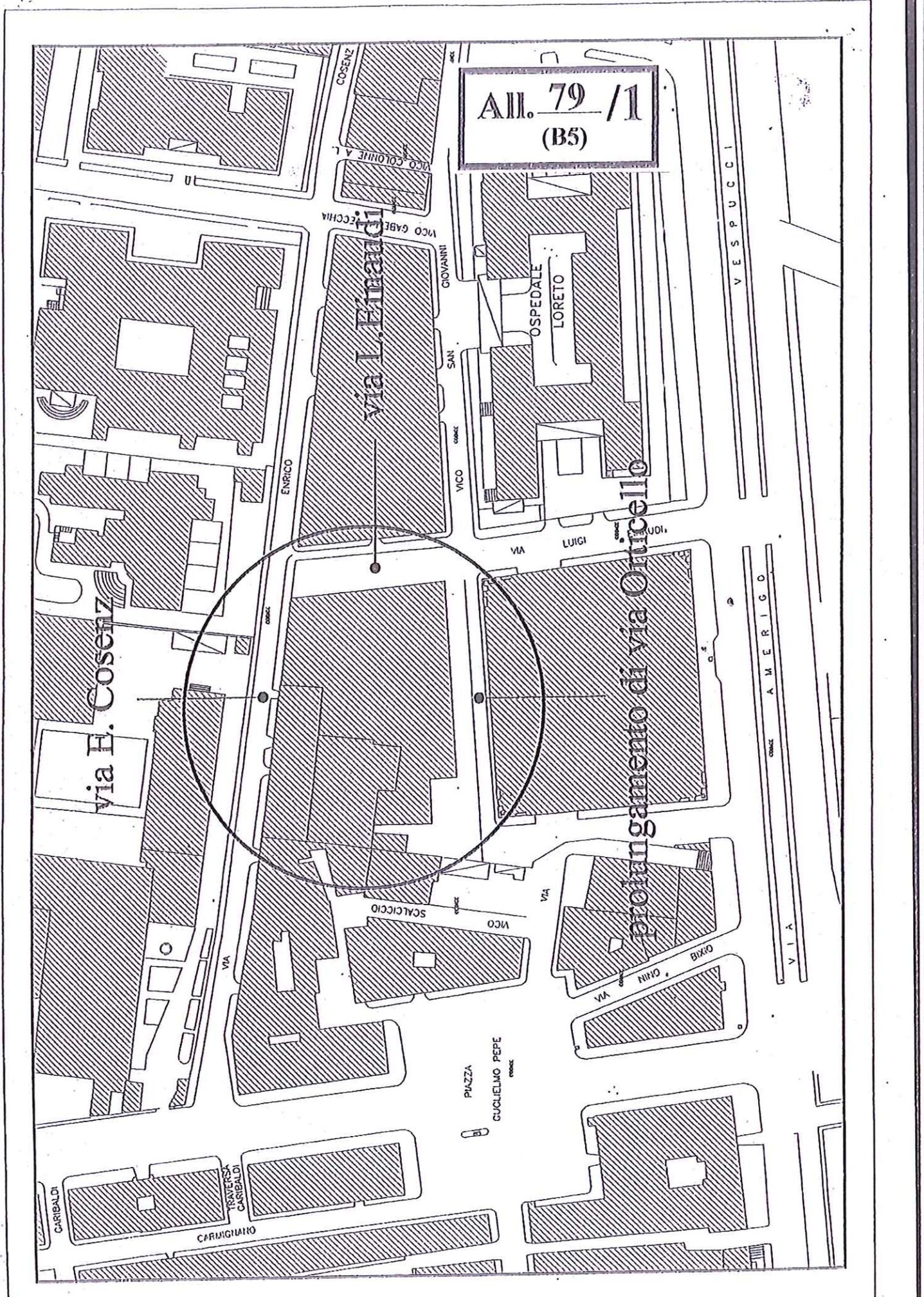
79 (B5)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

79 (B5)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

79 (B5)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

79 (B5)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

79 (B5)/5: Rilievo fotografico.



All. 79 / 1
(B5)

via H. Cosenz

via L. Einaudi

profungamento di via Orticello

PIAZZA
CUCIELMO PEPE

OSPEDALE
LORETO

VESPUCCI

VIA AMERIGO

VIA

COSENZ

VICO GABRIELLECCHIA

GIOVANNI

SAN

VICO

VIA

LUIGI

VIA

LUIGI

ENRICO

VIA

SCALICCIO

VICO

VIA

VIA

NINO

BIVIO

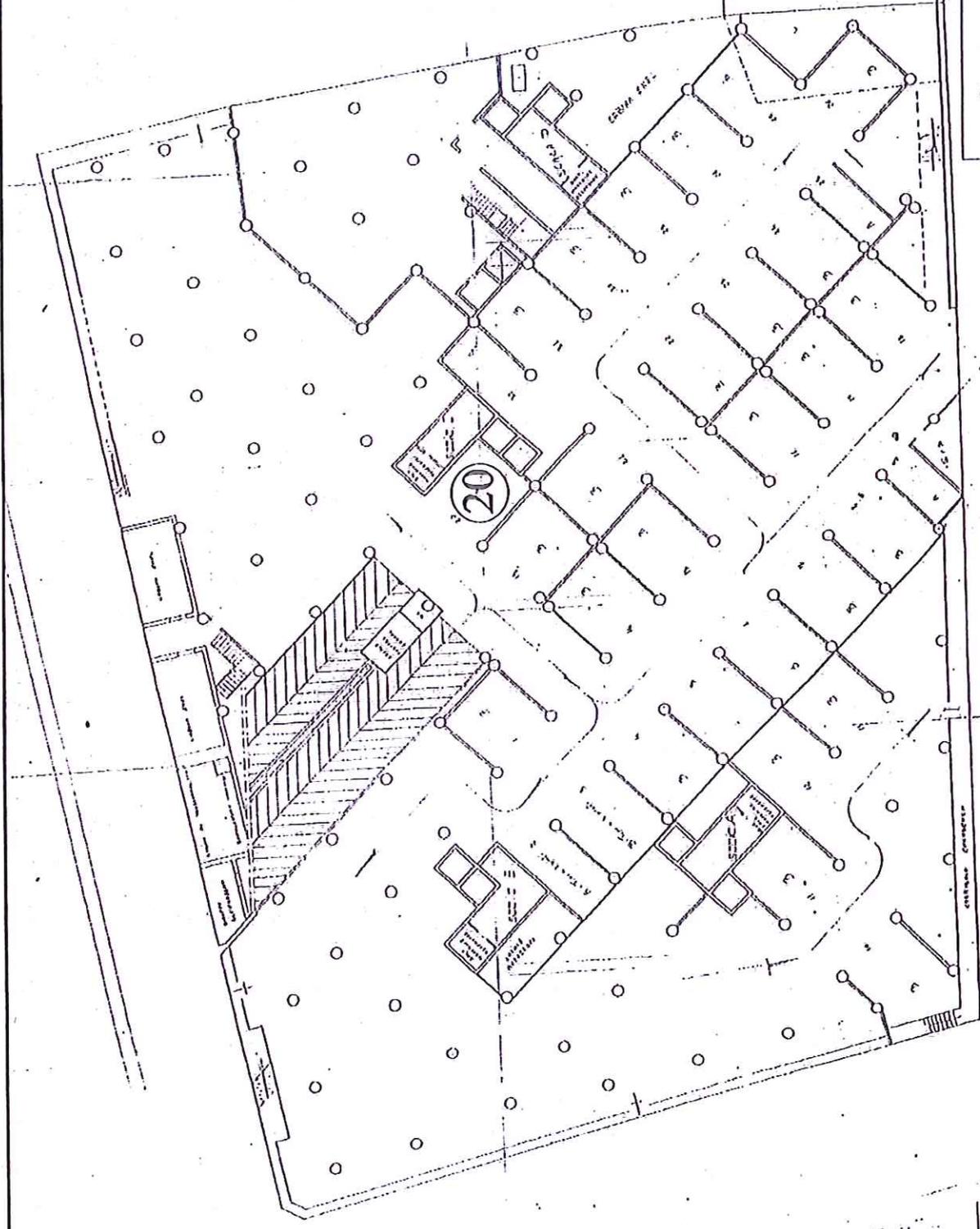
CARMIGNANO

CARIBALDI

TRAVERSA
CARIBALDI

All. 79 / 2
(B5)

pianta piano cantinato



MODULARIO
F. rig. band. 497



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

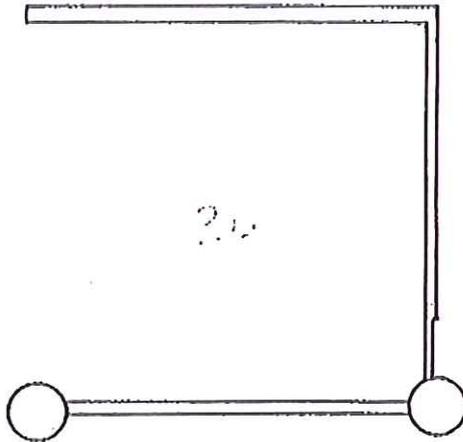
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

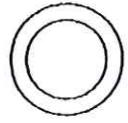
LIRE
250

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

All. 79 / 3
(B5)



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

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

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

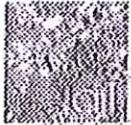
Identificativi catastali
 F. MER 8
 n. 103 sub. 195

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

Iscritto all'albo degli 11288
 della provincia di NA n. 9950

RISERVATO ALL'UFFICIO





Ufficio Provinciale di NAPOLI
Prospetto di liquidazione

Comune di: NAPOLI

Giorno: 06/07/2004 N° Ricevuta: 1159995

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

Protocollo N. NA0366109 ORIGINALE PAGINE A4 utili ai fini della liquidazione 1 Relativo all'immobile: F Sezurb MER Foglio 8 Part. 103 Sub 195

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
Foligno totto

Il responsabile del Procedimento
Dr. Ing. Renato Milicia

Data: 20/05/2009 - Ora: 18.40.57

Visura storica per immobile

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

Visura n.: 795246 Pag: 1

Segue

| | | |
|----------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di NAPOLI (Codice: F839) | |
| Catasto Fabbricati | Provincia di NAPOLI | |
| INTESTATO | Sez. Urb.: MER Foglio: 8 Particella: 103 Sub.: 195 | |

| Unità immobiliare dal 31/12/1991 | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--------|------------|-----|------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------|-------------------|
| (1) Proprieta' per 1/4 | | | | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | DATI DI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA |
| 1 | MER | 8 | 103 | 195 | 13 | | C/6 | 3 | 30 m ² | Rendita | |
| Indirizzo | PLAZZETTA ORTICELLO A LORETO n. 34 n. 35 piano: S/I interno: 20: | | | | | | | | | | |
| Notifica | - | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | Paritta 224596 Mod.58 - | | | | | | | | | | |

| Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1991 | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------|------------|-----|------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------|-------------------|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | DATI DI CLASSAMENTO | DATI DERIVANTI DA |
| 1 | MER | 8 | 103 | 195 | 13 | | | | | Rendita | |
| Indirizzo | . PROLVIA ORTICELLI n. 34 n. 35 piano: S/I interno: 20: | | | | | | | | | | |
| Notifica | - | | | | | | | | | | |
| Paritta | 224596 Mod.58 - | | | | | | | | | | |

| Situazione degli intestati dal 06/02/1996 | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| DATI ANAGRAFICI | | | | | | | | | |
| N. | DIRITTI E ONERI REALI | | | | | | | | |
| 1 | (1) Proprieta' per 1/4 | | | | | | | | |
| DATI DERIVANTI DA | VOLTURA DUFFICIO del 06/02/1996 n. 32840.1/2008 in atti dal 22/05/2008 (protocollo n. NA0450423) COMPRAVENDITA - AIF | | | | | | | | |
| CODICE FISCALE | - | | | | | | | | |

* 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

Situazione degli intestati dal 06/02/1996

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 250/1000 fino al 06/02/1996 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/1996 Voltura n. 8123. 1/1996 in atti dal 08/11/2000 (protocollo n. 195586) Repertorio n. : 20905 Rogante: GRASSO Sede: NAPOLI Registrazione: PU Sede: NAPOLI n: 999 del 23/02/1996 COMPRAVENDITA | | | |

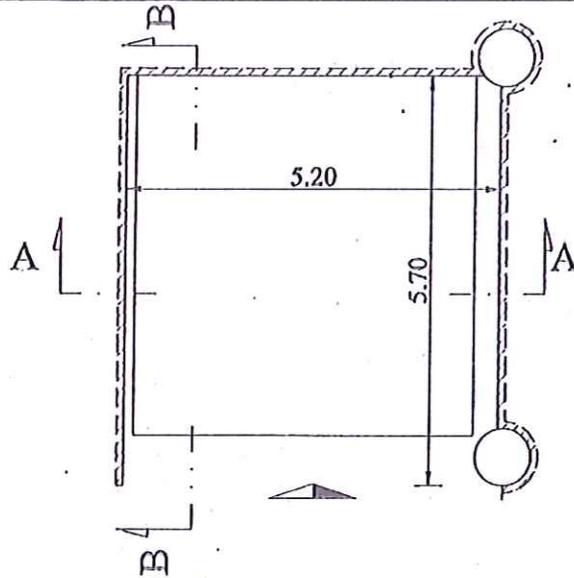
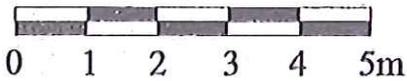
Situazione degli intestati dal 31/12/1991

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà fino al 06/02/1996 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| COSTITUZIONE del 31/12/1991 n. R/5388.8/1991 in atti dal 30/06/1992 | | | |

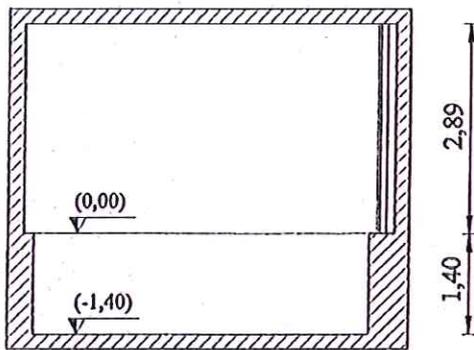
Rilasciata da: Servizio Telematico

All. 79 / 4
(B5)

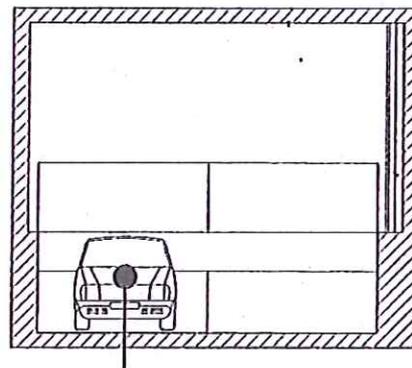
PIANTA



SEZIONE A-A

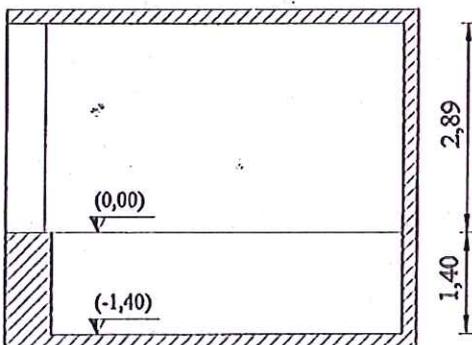


SEZIONE A-A SCHEMATICA
(individuazione posto)

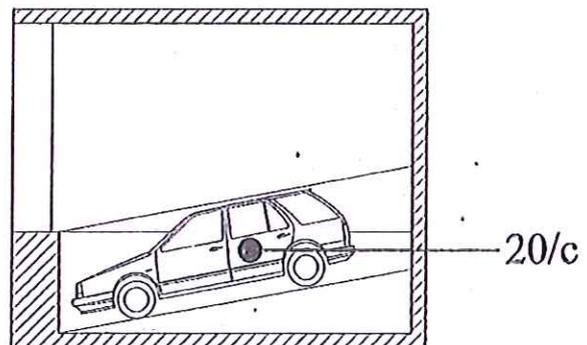


20/c

SEZIONE B-B



SEZIONE B-B SCHEMATICA
(individuazione posto)



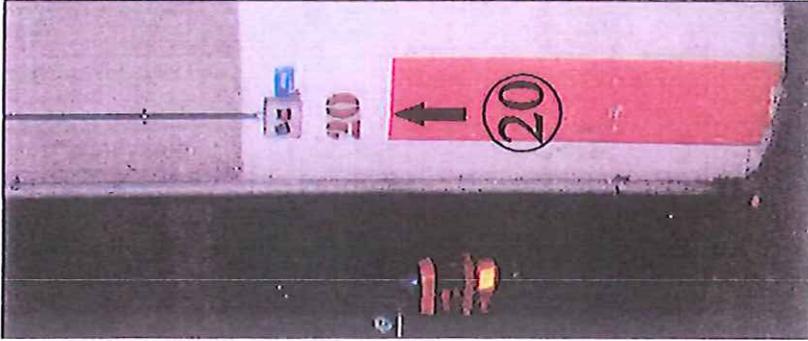
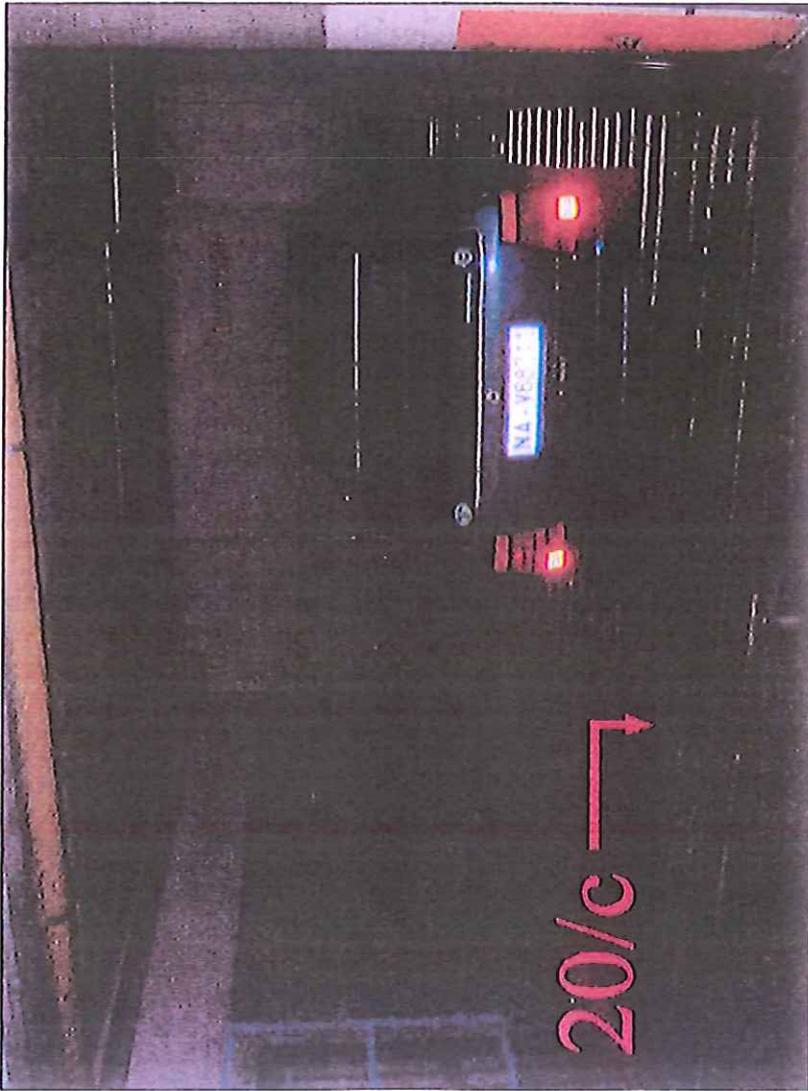
20/c

piano cantinato
int. 20 - posto auto automatizzato
- pianta e sezioni -

LOTTO B5 = posto auto n. 20/c

All. 79 / 5
(B5)

Rilievi fotografici



Ing. Pietro Basile

piano cantinato
int. 20 - posto auto automatizzato

LOTTO B5 = posto auto n. 20/c