

TRIBUNALE DI NAPOLI
7^ Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ruolo N. 361/2002
G.D. Dott. Candia
Curatore Dott. R. Marciano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica di Ufficio

Relazione aggiornata, integrativa e sostitutiva della relazione principale redatta
dall'Ing. Pietro Basile.

Allegato 83

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. "23c" e costituente
il

Lotto 83 (A157)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Individuazione

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 23c, con accesso dalla rampa che dal
Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 porta al piano cantinato.
(All. 83 (A157)/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. 83 (A157)/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] 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.

(All. 83 (A157)/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.

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 2,87.

(All.ti: 83 (A157)/4 Rilievo planimetrico - 83 (A157)/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:

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 83

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

E' 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 5, 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. 157 - posto auto automatizzato al piano cantinato nel box n. 23 (Sez. MER, fol. 8, p.lla 103/198) 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. 47792; 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:

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

(novemilatrecentoquindici//) Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, febbraio 2010

Ing. Luca Basile



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

83 (A157)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

83 (A157)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

83 (A157)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

83 (A157)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

83 (A157)/5: Rilievo fotografico.

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

