

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 85

Individuazione, descrizione e valutazione del posto auto automatizzato al piano cantinato del fabbricato in Napoli, prolungamento di Via Orticello n. 34-35 (oggi Via Pasquale Frustaci), distinto con l'int. "29c" e costituente il

Lotto 85 (A165)



1) Individuazione

Trattasi delle unità a parcheggio automatizzato int. 29c, con accesso dalla rampa che dal Prolungamento di Via Orticello n. 34-35 (oggi Via Pasquale Frustaci) porta al piano cantinato.
(All. 85 (A165)/1: planimetria del fabbricato nel contesto urbano)

*** Accesso e confini**

L'accesso al box int. 29, automatizzato per quattro posti auto, è dallo spazio di manovra al piano cantinato.

Il box confina con i boxes int.ni 30 e 28 (non completato) e il vano scala D.

(All. 85 (A165)/2: planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto)

*** Dati catastali**

Il box è riportato al Catasto Fabbricati di Napoli con i seguenti dati: Ditta [REDACTED] proprietà per 1/4 (intestazione parziale); F. 8, sez. Mercato, part. 103, sub. 204, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 306,78 Euro.

(All. 85 (A165)/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 a 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**

Si rileva che, diversamente dallo stato di fatto, nella pianta catastale è riportato un pilastro nello spigolo in fondo a destra.

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 2,55.

(All.ti: 85 (A165)/4 Rilievo planimetrico - 85 (A165)/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**

In base all'ultimo rendiconto provvisorio 2015 e 01.01.2016/30.06.2016, la quota trimestrale degli oneri condominiali è di 30,08 €.

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 accorpati 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 85

La quarta parte indivisa del box meccanizzato per quattro posti auto al piano cantinato del fabbricato in Napoli, Via E. Cosenz 13, int. 29.

Confina con i boxes intt. 30 e 28, vano scala D 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. 204, 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 "C" e su quello a sinistra 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.

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 20.000,00 Euro cadauna e quindi il prezzo a base d'asta:

€. $[20.000,00 \times (1 - 0,55)] = 9.000,00$ €.

(novemila/) Euro.

Napoli, febbraio 2018

Ing. Luca Basile

ALLEGATI

85 (A165)/1: Planimetria del fabbricato nel contesto urbano.

85 (A165)/2: Planimetria del piano cantinato con ubicazione del lotto.

85 (A165)/3: Evidenze catastali, visura e planimetria.

85 (A165)/4: Rilievo planimetrico dell'immobile (distinto con la sola sigla del cespite).

85 (A165)/5: Rilievo fotografico.

