

dott. ing. Gianluca Matarese
Gestioni e Consulenze

Iscrizione Albo Ingegneri della Provincia di Napoli n. 14912
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli n. 11729

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento

- n. 253/2016

Stima economica all'attualità del più probabile valore commerciale dei sottotetti nella categoria catastale C/2 ubicati in Napoli al Corso Garibaldi 196, alla Piazza Garibaldi 118, alla via Silvio Spaventa 9, 27 e 51, alla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37, alla via Giuseppe Pica 18 e 48, alla via Giuseppe Ricciardi 10 e 28 e alla via Filippo Agresti 8-22

Ill.mo Giudice Delegato
Dott. Eduardo Savarese

Preg.mo Sig. Curatore
Avv. Giovanni Agrusti



1. Incarico

2. Descrizione delle operazioni peritali

3. Ubicazione dei cespiti e loro identificazione catastale.

Caratteristiche dei manufatti e descrizione dell'attuale condizione conservativa

4. Metodologia e aggiornamento del più probabile valore commerciale dei sottotetti

5. Formazione dei lotti

6. Conclusioni

7. Allegati

allegato n. 1 - incarico del Tribunale di Napoli

allegato n. 2 - relazione ventennale del notaio Veronica De Casamassimi

allegato n. 3 - planimetrie e visure catastali

allegato n. 4 - quotazioni immobiliari (Ag. delle Entrate e Borsino Immobiliare)

allegato n. 5 - Stralcio perizia geom. Dacomo

1. Incarico

In data 14.07.2023 lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista con studio in Napoli alla via A. Scarlatti 60, iscritto al n. 14912 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli e al n. 11729 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli, è stato incaricato dal Curatore del Fallimento in epigrafe, avv.to Giovanni Agrusti, di redigere la relazione di stima per l'aggiornamento del più probabile valore di mercato di diversi sottotetti allo stato grezzo, disposti al quinto piano di stabili che rientrano nel cosiddetto "Risanamento di Napoli" (cfr. allegato n. 1) nonché alla predisposizione dei lotti per la loro vendita all'asta. Le unità immobiliari - riportate al NCEU al fg. 3, p.lla 97, sub.ni 219, 220, 221, 222, 224, 225; al fg. 3, p.lla 99, sub.ni 108, 109, 110 e 111; al fg. 3, p.lla 103, sub 164; al fg. 10, p.lla 237, sub 48 - risultano accatastate nella categoria C/2 (magazzini e locali deposito). Allo stato, dunque, non possono considerarsi abitabili. E' comunque possibile la loro trasformazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso da locali deposito a cespiti di natura residenziale in accordo con le disposizioni urbanistiche previste dalla Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15 (*Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti*). Si segnala che, in quanto non richieste nell'incarico, lo scrivente non ha eseguito ricerche e interrogazioni presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR. II. per l'acquisizione della documentazione riguardante la provenienza dei cespiti e le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, cui si rimanda alla relazione ventennale del notaio Veronica De Casamassimi all'allegato n. 2, né ad indagini di carattere edilizio ed urbanistico presso il Comune di Napoli per le quali invece si rimanda allo stralcio della perizia del Ctu geom. Aldo Dacomo all'allegato n. 5. Per completezza si ricorda che all'attivo del Fallimento risultano anche alcune unità immobiliari ubicate al piano mansarda di un fabbricato al Corso Garibaldi 234 di Napoli riportate al NCEU al fg. 10, p.lla 129, sub.ni 47, 48, 49, 50, 51 e 52 cat. A/3 a cui, nel corso delle operazioni peritali, non è stato possibile accedere per gli opportuni accertamenti e che pertanto saranno oggetto di una successiva perizia.

2. Descrizione delle operazioni peritali

Accettato l'incarico, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo nelle date del 28.07.2023 e del 01.08.2023 ad una ricognizione generale dello stato conservativo di tutti i sottotetti allo stato grezzo e verificando, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 19 del Decreto legge 78/2010 e dalla circolare n. 2/2010 di attuazione emanata dall'Agenzia del Territorio, la corrispondenza dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie

richieste presso l'Agenzia delle Entrate. Per tutti gli immobili sono stati realizzati rilievi metrici e fotografici. Per individuare il valore commerciale dei beni immobiliari sono state svolte ricerche presso il Borsino Immobiliare di Napoli che raggruppa i dati delle transazioni commerciali delle più importanti agenzie immobiliari, le cui risultanze sono state successivamente confrontate con gli orientamenti della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Omi). Nel seguito, per ciascun gruppo di immobili, verrà descritta l'ubicazione, l'identificazione catastale, le caratteristiche interne e l'attuale condizione conservativa.

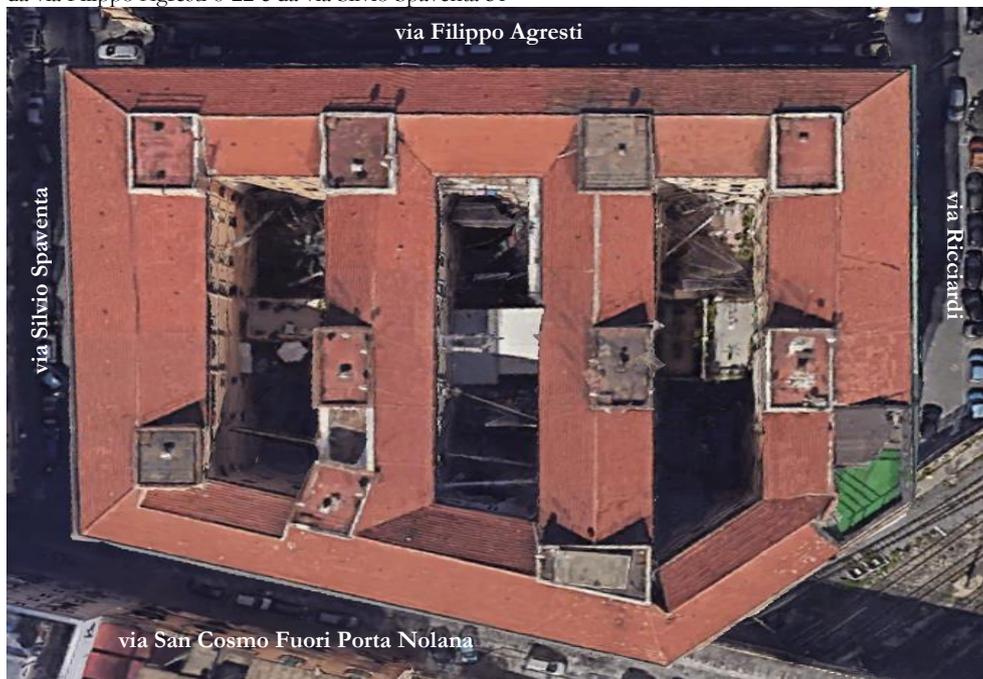
3. Ubicazione dei cespiti e loro identificazione catastale.

Caratteristiche dei manufatti e descrizione dell'attuale condizione conservativa

A) Sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 51, dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 e dalla via Filippo Agresti 8-22

Il fabbricato in cui sono ubicati i sottotetti è localizzato a ridosso della stazione della Circumvesuviana, con esposizione a sud sulla via San Cosmo a Porta Nolana, ad est sulla via Ricciardi, a nord sulla via Filippo Agresti e ad est sulla via Silvio Spaventa. Alla foto n. 1 si propone l'areofotogrammetria dell'area di interesse da cui sono facilmente individuabili i sottotetti oggetto di stima. Questi coprono tutta la superficie dell'ultimo piano tranne una piccola porzione nella titolarità di terzi.

Foto n. 1 - Vista dall'alto delle mansarde in Napoli con accesso da via San Cosmo a Porta Nolana 37, da via Filippo Agresti 8-22 e da via Silvio Spaventa 51



Il sottotetto è stato catastalmente frazionato in sei distinte unità immobiliari, identificate al fig. 3, p.lla 97, subalterni 219, 220, 221, 222, 224 e 225. Nella tabella n. 1 che segue si riepilogano i dati catastali, le consistenze, le altezze minima e massima rilevate in occasione

del sopralluogo, il piano e la scala di accesso. Più in basso, nella foto n. 2, con linea di colore bleu sono invece distinte le sagome dei vari subalterni d'interesse e con colore rosso il sottotetto nella titolarità di terzi.

Tabella n. 1 – Dati catastali identificativi delle mansarde in Napoli con accesso da via San Cosmo a Porta Nolana 37, da via Filippo Agresti 8-22 e da via Silvio Spaventa 51

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
3	97	219	C/2	4 ^a	936 mq	min 0,50 - max 2,55	San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 - Via Filippo Agresti 8 - Via S. Spaventa 51, piano 5° - scale A, B, C, D
3	97	220	C/2	5 ^a	261 mq	min 0,50 - max 2,55	S. Cosmo Fuori Porta Nolana 37 - piano 5° scala E
3	97	221	C/2	6 ^a	168 mq	min 0,40 - max 2,52	S. Cosmo Fuori Porta Nolana 37 - piano 5° scala F
3	97	222	C/2	6 ^a	150 mq	min 0,80 - max 2,52	Via S. Spaventa 51 - piano 5° scala G
3	97	224	C/2	6 ^a	154 mq	min 0,50 - max 2,45	Via S. Spaventa 51 - piano 5° scala I
3	97	225	C/2	6 ^a	156 mq	min 0,50 - max 2,45	S. Cosmo Porta Nolana 37 - piano 5° scala L

Foto n. 2 - Disposizione dei subalterni al quinto piano del fabbricato in Napoli con accesso da via San Cosmo a Porta Nolana 37, da via Filippo Agresti 8-22 e da via Silvio Spaventa 51



Più in basso si descrivono gli ambienti delle varie mansarde e, per immediata visualizzazione, si riportano i rilievi fotografici realizzati in occasione degli accessi.

Sottotetto al fg. 3, p.lla 97 sub. 219

Al sottotetto si può accedere indistintamente dalle scala A, B, C e D del fabbricato di via Filippo Agresti n. 8 (foto n. 3) in quanto gli ambienti sono, allo stato, comunicanti per mezzo di aperture nei tramezzi. L'unità immobiliare è allo stato grezzo con pavimentazione originaria da costruzione. I puntoni e i contraffissi della struttura del tetto a falda sono inseriti direttamente nelle murature portanti (foto n. 4). Sui puntoni è montata una maglia reticolare di appoggio delle tegole (foto n. 5). Gli ambienti, divisi da intelaiature

in muratura, sono tutti comunicanti come si può facilmente rilevare dalla planimetria più in basso al grafico n. 1. Le altezze variano da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,55 ml. La superficie, al netto delle tramezzature, è stata misurata in circa 936,00 mq e non presenta lucernai.

Foto n. 3 - Portone di ingresso sulla via Filippo Agresti 8



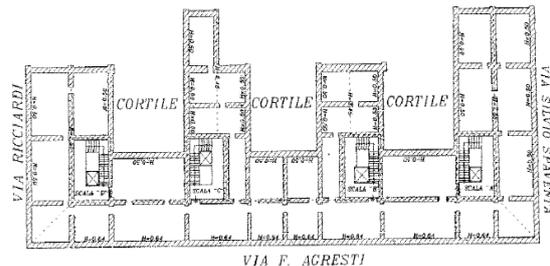
Foto n. 4 - Dettaglio dei puntoni e contraffissi del tetto



Foto n. 5 - Maglia reticolare di appoggio delle tegole



Grafico n. 1 - Planimetria del sottotetto sub. 219



Sottotetto al fg. 3, p.lla 97 sub. 220

Al sottotetto si accede dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 raggiungendo il quinto piano della scala E. Superato il cancello in ferro (foto n. 6), sulla sinistra sono disposti tre ampi ambienti comunicanti (foto n. 7 e n. 8). Sulla destra rispetto al cancello d'ingresso un disimpegno (foto n. 9) dispone ad un terrazzo a livello con esposizione a nord ovest (foto n. 10) e ad un altro ampio vano (foto n. 11) che, per il tramite di un piccolo corridoio, dispone ad altri due ambienti comunicanti (foto n. 12). La superficie, al netto delle tramezzature, misura complessivamente circa 261,00 mq e non presenta lucernai. Gli

ambienti, divisi da intelaiature in muratura, come detto sono tutti comunicanti come si può facilmente rilevare dalla planimetria più in basso al grafico n. 2. L'altezza del sottotetto varia da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,55 ml.

Foto n. 6 - Cancelli di ingresso in ferro



Foto n. 7 - Primo e secondo ambiente a sinistra



Foto n. 8 - terzo ambiente comunicante



Foto n. 9 - Disimpegno a destra rispetto all'ingresso



Foto n. 10 - terrazzo a livello



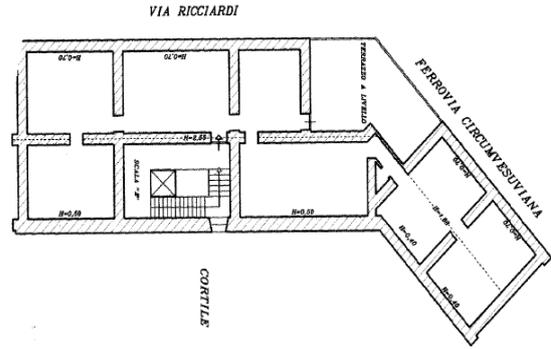
Foto n. 11 - Ampio ambiente a destra



Foto n. 12 - altri ambienti comunicanti



Grafico n. 2 - Planimetria del sottotetto sub. 220



Sottotetto al fg. 3, p.lla 97 sub. 221

L'unità immobiliare è posta al quinto piano della scala F del compendio con ingresso sulla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37. Nel grafico n. 3 si riporta la planimetria dell'unità immobiliare. Superata la porta d'ingresso (foto n. 13) si presenta un primo vano comunicante con altri due per mezzo di due aperture nei tramezzi di muratura (foto n. 14). Più defilato è disposto un altro vano di forma rettangolare (foto n. 15). Alla sinistra è infine stato rilevato un altro vano di più piccole dimensioni. La superficie complessiva dei vani, tutti senza lucernai, è stata misurata in circa 168,00 mq. L'altezza varia da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,52 ml.

Grafico n. 3 - Planimetria del sottotetto sub. 221

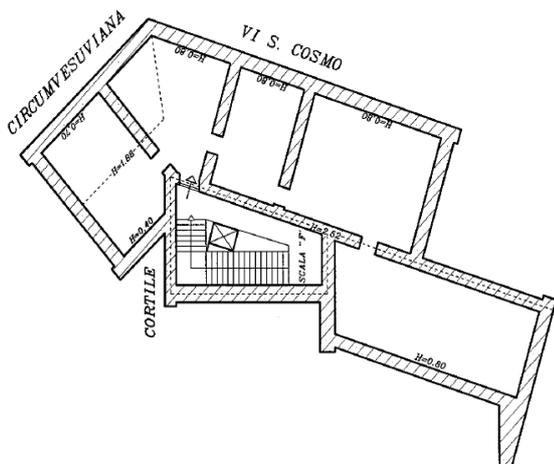


Foto n. 13 - primo ambiente subito dopo l'ingresso



Foto n. 14 - Altri due ambienti comunicanti



Foto n. 15 - Vano comunicante di forma rettangolare



Sottotetto al fg. 3, p.lla 97 sub. 222

L'unità immobiliare è accessibile recandosi presso il quinto piano della scala G del fabbricato con ingresso pedonale sulla via Silvio Spaventa 51 (foto n. 16). Il sottotetto consta di quattro ambienti adiacenti comunicanti; a sinistra di più grandi dimensioni (foto n. 17), a destra di più piccola dimensione (foto n. 18). La disposizione può essere verificata visionando la planimetria al grafico n. 4 di seguito riportata. La superficie complessiva degli ambienti, al netto delle tramezzature, è stata misurata in circa 150,00 mq; le altezze variano da un minimo di 0,80 ml a 2,52 ml.

Foto n. 16 - Scala G del fabbricato



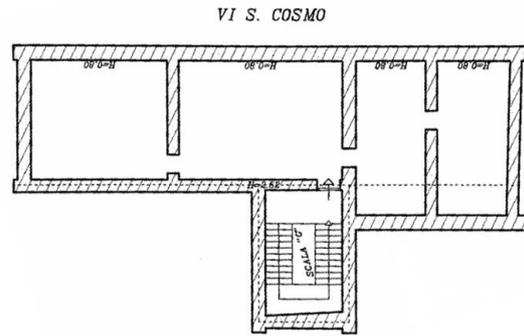
Foto n. 17 - Vani di più grande dimensione a sinistra



Foto n. 18 - Vani di più piccola dimensione a destra



Grafico n. 4 - Planimetria del sottotetto al sub. 222



Sottotetto al fg. 3, p.lla 97 sub. 224

Si accede dalla scala I del fabbricato sempre con ingresso dalla via Silvio Spaventa 51. Superata la porta posta sul ballatoio del quinto piano si accede ad un terrazzo a livello (foto n. 19) che dispone all'ingresso dell'unità immobiliare. Il sottotetto è costituito da due ambienti di forma rettangolare a destra rispetto all'ingresso (foto n. 20) e da tre sulla sinistra (foto n. 21) come è facilmente riscontrabile sulla planimetria al grafico n. 5 di seguito riportato. Le altezze del tetto a falda variano da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,45 ml. La superficie complessiva è stata misurata in circa 154,00 mq. Allo stato, l'illuminazione proviene da piccole aperture ricavate tra le tegole della copertura.

Foto n. 19 - Terrazzo a livello



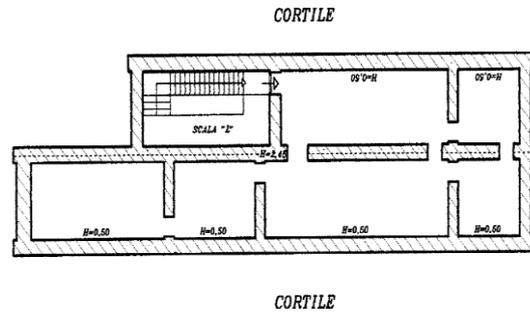
Foto n. 20 - Due ambienti a sinistra rispetto all'ingresso



Foto n. 24 - Vani più interni adiacenti alla rampa di scale



Grafico n. 6 - Planimetria del sottotetto al sub. 225



B) Sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 9, dalla via Giuseppe Ricciardi 10 e dalla piazza Giuseppe Garibaldi 118

Le unità immobiliari sono ubicate al quinto ed ultimo piano di un fabbricato che dispone a nord sulla Piazza Garibaldi, ad est sulla via Giuseppe Ricciardi, a sud sulla via Giuseppe Pica e ad ovest sulla via Silvio Spaventa (cfr. l'area d'interesse alla foto n. 25). Si tratta di quattro sottotetti allo stato grezzo, di superficie estesa, ciascuno di essi accessibile da due distinte scale del fabbricato. Nella tabella n. 2 che segue si riepilogano i dati catastali, le consistenze, le altezze minima e massima rilevate in occasione del sopralluogo, il piano e la scala di accesso.

Foto n. 25 - Vista dall'alto delle mansarde in Napoli con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118, da via Giuseppe Ricciardi 10 e da via Silvio Spaventa 9

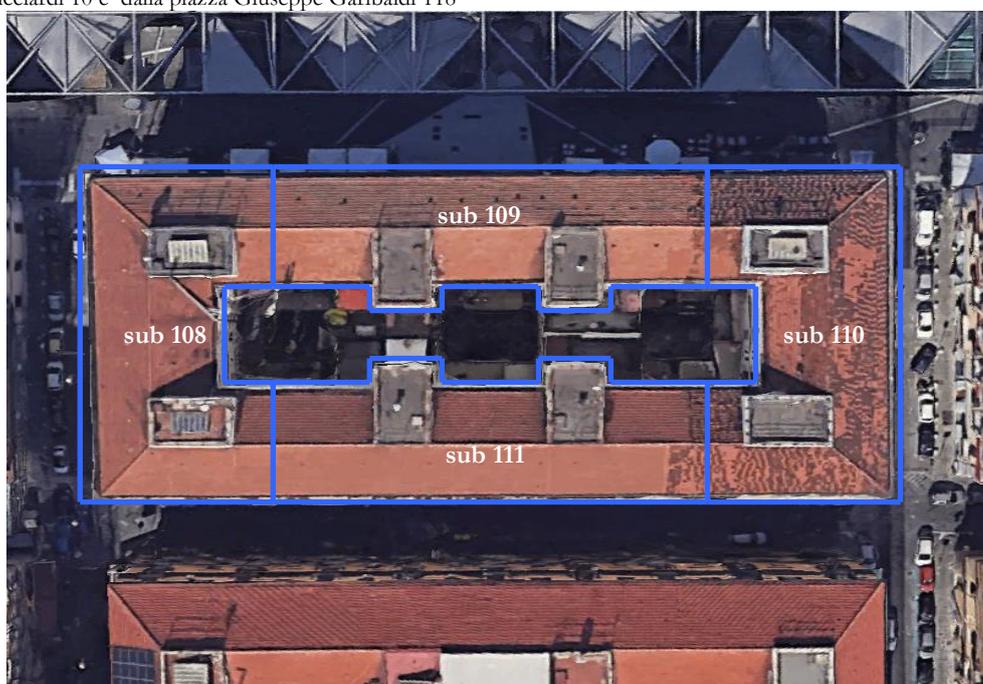


Tabella n. 2 – Dati catastali identificativi delle mansarde in Napoli con accesso dalla via Silvio Spaventa 9, dalla via Giuseppe Ricciardi 10 e dalla piazza Giuseppe Garibaldi 118

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
3	99	108	C/2	5 ^a	361 mq	min 0,50 - max 2,85	Via Silvio Spaventa 9 piano 5° - scale A e H
3	99	109	C/2	5 ^a	252 mq	min 0,50 - max 2,85	P.zza Garibaldi 118 piano 5° - scale B e C
3	99	110	C/2	5 ^a	377 mq	min 0,50 - max 2,85	Via G. Ricciardi 10 piano 5° - scale D e E
3	99	111	C/2	5 ^a	252 mq	min 0,50 - max 2,85	P.zza Garibaldi 118 piano 5° - scale F e G

Il sottotetto è stato catastalmente frazionato in quattro distinte unità immobiliari, identificate al fg. 3, p.lla 99, subalterni 108, 109, 110 e 111. Nel grafico n. 7, con linea di colore bleu sono distinte le sagome delle unità immobiliari d'interesse che, come si può notare, assumono forme speculari. Più in basso si descrivono gli ambienti delle mansarde e, per immediata visualizzazione, si riportano i rilievi fotografici realizzati in occasione degli accessi.

Grafico n. 7 - Disposizione dei subalterni al quinto piano del fabbricato in Napoli con accesso dalla via Silvio Spaventa 9, dalla via Giuseppe Ricciardi 10 e dalla piazza Giuseppe Garibaldi 118



Sottotetti al fg. 3, p.lla 99 sub. 108 e sub 110

Come detto le due unità immobiliari sono perfettamente speculari. Il subalterno 108 è accessibile dalla via Silvio Spaventa al civico 9 (foto n. 26). Per accedere al sottotetto, dopo aver superato un cortile interno in discrete condizioni conservative (foto n. 27), si può proseguire verso la scala A (foto n. 28) oppure alla scala H (foto n. 29). Il subalterno 110 ha invece ingresso presso il civico 10 di via Giuseppe Ricciardi ed è accessibile proseguendo per la scala D oppure per la scala E (foto n. 30). Quest'ultimo subalterno, superato il portoncino d'ingresso (foto n. 31), consta di ambienti speculari rispetto alle due rampe di scale. Sia sinistra che a destra, a meno di un'unica

tramezzatura, sono disposti tre ambienti speculari con esposizione ad est (foto n. ri 32 e 33). Sul fronte a nord e a sud sono specularmente disposti altri tre vani (foto n.ri 34 e 35).

Foto n. 26 - civico n. 9 di via Silvio Spaventa in Napoli



Foto n. 27 - cortile interno fabbricato via S. Spaventa 9



Foto n. 28 - Scala A di via Silvio Spaventa civico 9 in Napoli

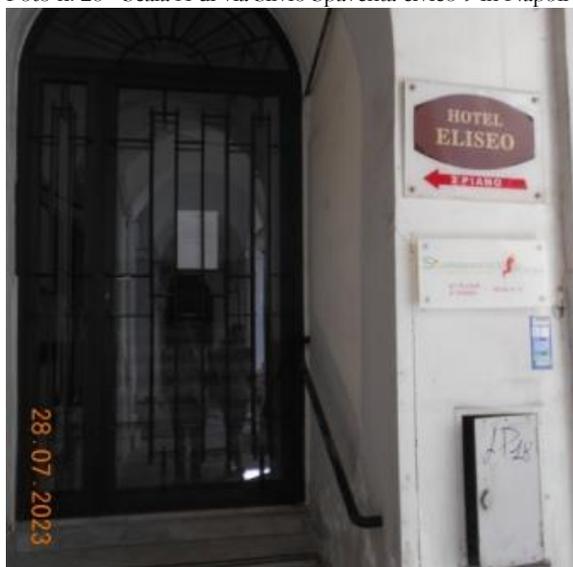


Foto n. 29 -Scala H di via Silvio Spaventa civico 9 in Napoli



Foto n. 30 - Scala E di via Giuseppe Ricciardi civ. 10 in Napoli



Foto n. 31 - Portoncino d'ingresso del subalterno 110

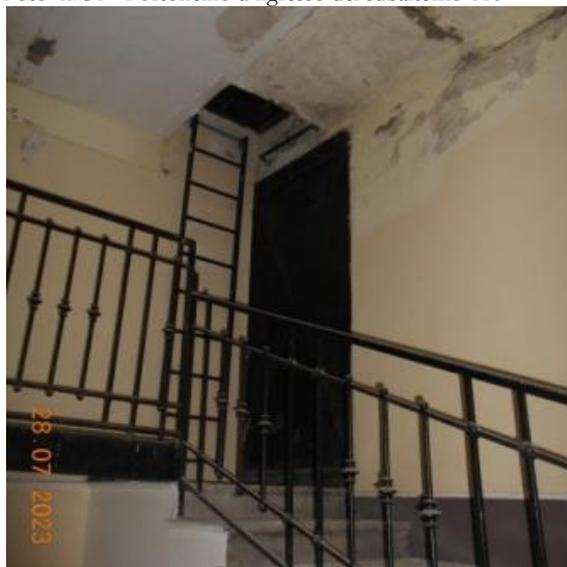


Foto n. 32 - ambienti con esposizione ad est del sub. 110



Foto n. 33 - Altro ambiente con esposizione ad est



Foto n. 34 - Ambienti con esposizione a sud



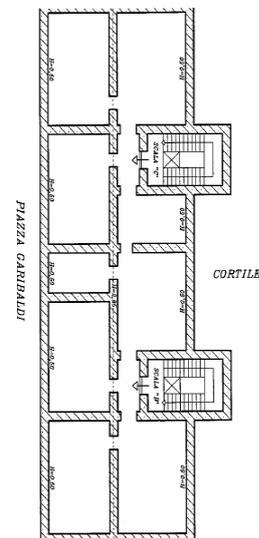
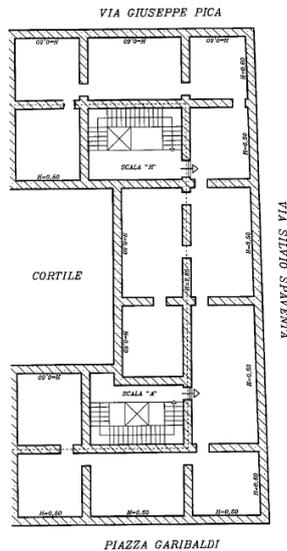
Foto n. 35 - Ambiente con esposizione a nord



Tutti gli ambienti, senza lucernai e con tetti a falda, sono comunicanti e sono divisi per il tramite di tramezzature in muratura. La superficie calpestabile è stata misurata in circa 377,00 mq, le altezze variano da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Il subalterno 108, speculare, presenta una superficie di poco inferiore pari a circa 361,00 mq. Nel grafico n. 8 che segue si riporta per immediata visualizzazione la planimetria catastale del subalterno 108.

Sottotetti al fg. 3, p.lla 99 sub. 109 e sub 111

Le altre due unità immobiliari speculari, identificati dai subalterni 109 e 111, presentano identica superficie calpestabile, pari a circa 252,00 mq; le altezze variano da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. La tipologia costruttiva è uguale a quella precedentemente descritta. Al grafico n. 9 è disponibile la planimetria del sottotetto al sub. 109 che, come detto, è speculare a quella del subalterno 111.



C) Sottotetto con accesso dalla via Giuseppe Pica 48

L'unità immobiliare è rappresentata da un sottotetto all'ultimo piano di un fabbricato con il portone di accesso sulla via Giuseppe Pica 48 (foto n. 36). Non rientra nel compendio una porzione del sottotetto con esposizione a nord-est. Proseguendo verso il cortile interno in buone condizioni conservative (foto n. 37), si accede alle scale del fabbricato.

Per visionare il sottotetto lo scrivente ha imboccato la scala G. Al quinto ed ultimo piano, un portoncino in ferro dispone ad un terrazzo a livello (foto n. 38) sul quale è presente l'ingresso del sottotetto. Sulla destra, in direzione sud, si rilevano una serie di ambienti comunicanti (foto n. 39) con tetto a falda di altezza minima di circa 0,55 ml e massima di circa 2,65 ml. Proseguendo più avanti in senso antiorario sono presenti altri ampi ambienti (foto n. 40) fino ad arrivare alla zona con esposizione ad ovest dove si rileva la

Foto n. 36 - Portone di ingresso sulla via Giuseppe Pica 48



Foto n. 37 - Cortile interno del palazzo



tompagnatura di chiusura (foto n. 41). Ambienti della tessa tipologia costruttiva sono disposti in direzione nord ed est (foto n.ri 42 e 43). La superficie calpestabile è stata misurata in circa 1.244,00 mq.

Foto n. 38 - Terrazzo a livello con accesso dalla scala G



Foto n. 39- Ambienti comunicanti a destra rispetto all'ingresso



Foto n. 40 - Altri ambienti comunicanti a sud



Foto n. 41 - Tompagnatura di chiusura in direzione ovest



Foto n. 42 - Ambienti comunicanti in direzione nord



Foto n. 43 - Tompagnatura di chiusura in direzione est



L'unità immobiliare è riportata al NCEU di Napoli al fg. 103, p.la 103, sub 164. Nella foto n. 44 che segue con colore bleu si riporta la sagoma del subalterno d'interesse e con colore rosso il perimetro del sottotetto nella titolarità di terzi. Il fabbricato confina a nord con via Giuseppe Pica, ad est con via Sigmondo Castromediano, a sud con via Filippo Agresti e ad ovest con via Giuseppe Ricciardi. Al grafico n. 10 per completezza si riporta anche la planimetria catastale che corrisponde all'attuale stato dei luoghi e alla tabella 3 i dati riepilogativi della consistenza, delle altezze e del piano e scale di accesso.

Tabella n. 3 – Dati catastali identificativi delle mansarde in Napoli con accesso dalla via Giuseppe Pica 48

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
3	103	164	C/2	3 ^a	1.244 mq	min 0,55 - max 2,65	Via Giuseppe Pica 48 piano 5° scale A, B, C, D, E, e F

Foto n. 44 - Aerofotogrammetria del fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Pica 48

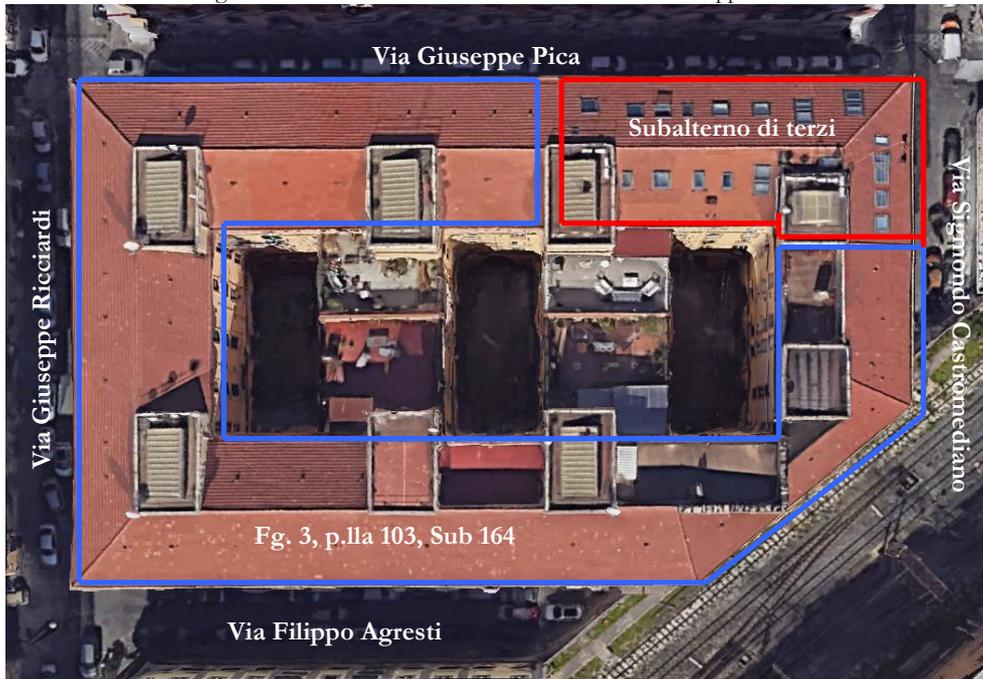
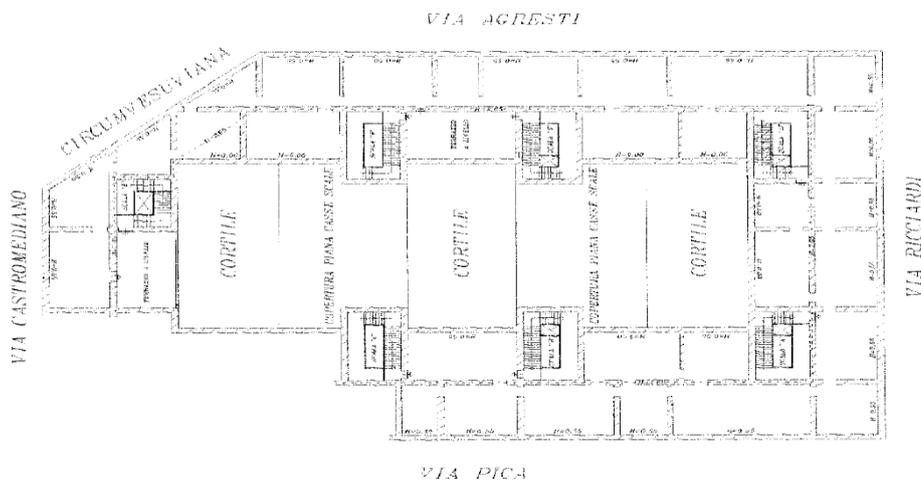


Grafico n. 10 - Planimetria sottotetto al fg. 3, p.la 103, sub. 164



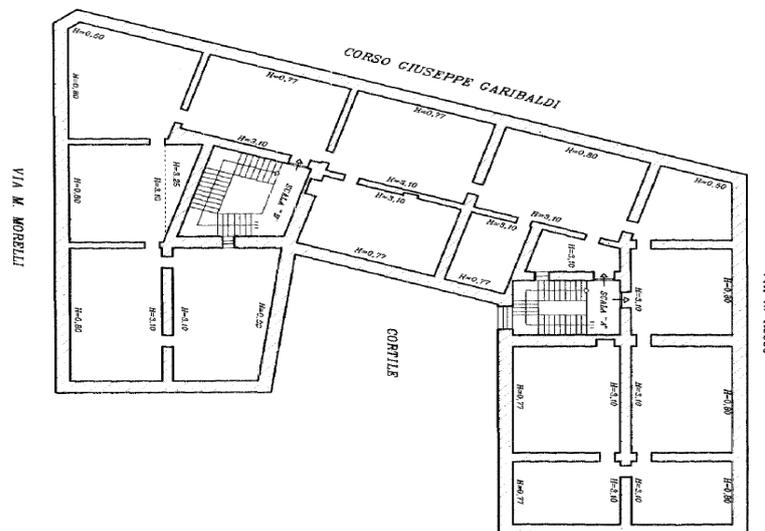
D) Sottotetto con accesso dal Corso Giuseppe Garibaldi 196

Il sottotetto è ubicato al quinto ed ultimo piano di un fabbricato a cui si accede dal civico 196 del Corso Garibaldi in Napoli. Il fabbricato confina a nord con la via Michele Morelli, ad est con il Corso Garibaldi, a sud con la via Nicola Rocco e ad ovest in parte con il Vico Lungo Sant'Antonio Abate ed in parte con la Piazza Stella Mattutina. L'unità immobiliare d'interesse, riportato al NCEU al fg. 10, p.lla 237, sub 48, con accesso dalle scale A e B del fabbricato, occupa una porzione della copertura a falda, precisamente il lato con esposizione a sud-est e a nord-est. Nell'aerofotogrammetria che segue (foto n. 45) è indicata con colore bleu la sagoma del sottotetto oggetto di stima. Più in basso per immediata visualizzazione si riporta la planimetria catastale del cespite (grafico n. 11).

Foto n. 45 - Vista dall'alto del fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 196



Grafico n. 11 - Planimetria del sottotetto al fg. 10, p.lla 237, sub 48



Sul ballatoio dell'ultimo piano della scala A, dopo aver superato un portoncino in ferro (foto n. 46), si entra in un primo locale di piccole dimensioni che, alla destra, con esposizione a sud, dispone a quattro locali comunicanti per mezzo di aperture nei tramezzi (foto n.ri 47, 48 e 49). Sullo stesso fronte vi è un secondo ingresso al sottotetto, attualmente accessibile per il tramite di un altro portoncino (foto n. 50). Sul lato ad est vi sono altri quattro ambienti comunicanti (foto n. 51 e 52) e, più internamente, altri due che dispongono ad ovest verso il cortile interno (foto n.ri 53). Proseguendo più internamente si rileva alla sinistra un terzo portoncino in ferro, porta di accesso al sottotetto dalla scala B (foto n. 54). Il sottotetto termina con altri quattro ampi locali sul lato a nord, anch'essi comunicanti (foto n. 55). Tutti gli ambienti, allo stato grezzo, sono sprovvisti di lucernai e presentano altezza variabile da un minimo di 0,80 ml ad un massimo di 3,10 ml. La superficie calpestabile, al netto delle tramezzature, è stata misurata in circa 476,00 mq.

Foto n. 46 - Portoncino d'ingresso al sottotetto



Foto n. 47 - Primo locale di piccole dimensioni



Foto n. 48 - Locali comunicanti con esposizione a sud



Foto n. 49 - Tompagnatura del lato a sud



Foto n. 50 - Altro portoncino di ingresso al sottotetto (lato sud)



Foto n. 51 - Ambienti comunicanti sul lato ad est



Foto n. 52 - Altri ambienti sul lato ad est



Foto n. 53 - Ambienti più interni sul fronte del cortile interno



Foto n. 54 - Portoncino di accesso al sottotetto dalla scala B



Foto n. 55 - Ambienti comunicanti sul fronte a nord



Nella tabella che segue si riepilogano i dati catastali, la consistenza, le altezze minima e massima rilevate in occasione del sopralluogo, il piano e la scala di accesso.

Tabella n. 4 – Dati catastali identificativi delle mansarde in Napoli con accesso dal Corso Garibaldi 196

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
10	237	48	C/2	7 ^a	476 mq	min 0,80 - max 3,10	Corso Giuseppe Garibaldi 196 piano 5° scale A e B

E) Sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 27, dalla via Giuseppe Pica 18 e dalla via Giuseppe Ricciardi 28

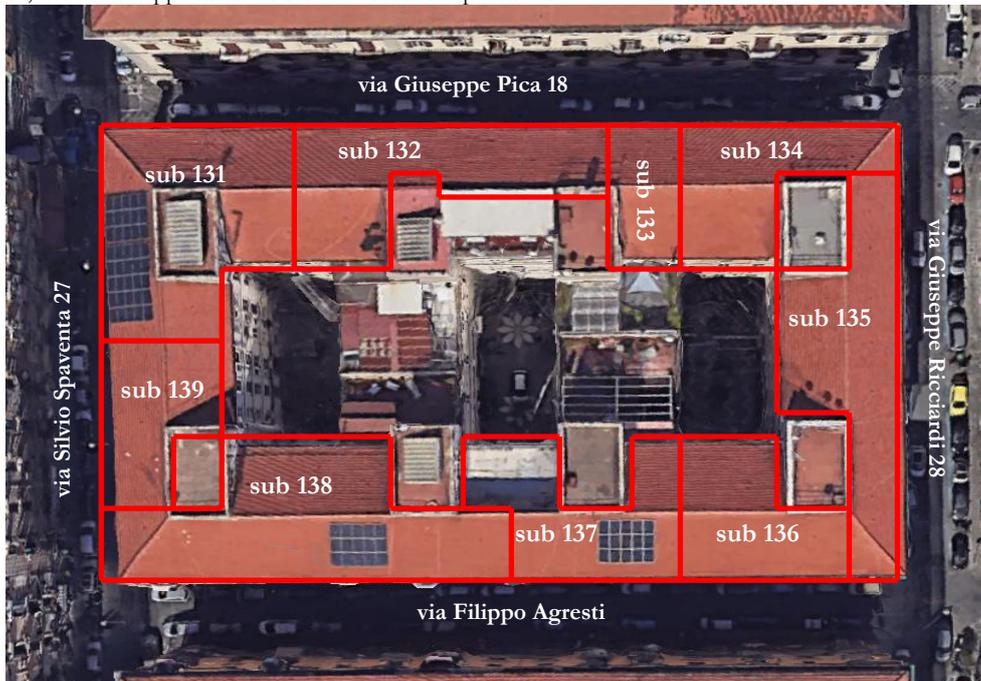
I sottotetti sono disposti al quinto ed ultimo piano di un fabbricato di forma rettangolare che confina a nord con via Giuseppe Pica, ad est con via Giuseppe Ricciardi, a sud con via Filippo Agresti e ad ovest con via Silvio Spaventa. Alla foto n. 56 si riporta la vista dall'alto del compendio d'interesse da cui sono facilmente individuabili i sottotetti oggetto di stima.

Foto n. 56 - Vista dall'alto delle mansarde in Napoli con accesso da via G.Pica 18, da via G. Ricciardi 28 e da via Spaventa 27



Il sottotetto copre tutta la superficie dell'ultimo piano ed è stato frazionato in nove distinte unità immobiliari, identificate al fg. 3, p.lla 98, subalterni 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138 e 139, accessibili dalla via S. Spaventa 27 (scala A ed E), dalla via G. Pica 18 (scale B, C, F, G ed H) e dalla via G. Ricciardi 28 (scale D ed E). Più in basso è riportata la disposizione dei vari subalterni (grafico n. 12) le cui planimetrie catastali sono disponibili all'allegato n. 3. Trattandosi di cespiti con le stesse caratteristiche di quelli già descritti in precedenza (unità immobiliari attualmente allo stato grezzo, non abitabili se non a seguito di trasformazione edilizia e con scarsa illuminazione), per brevità, nella tabella n. 5 si riepilogano i dati catastali, le consistenze, le altezze minima e massima rilevate in occasione del sopralluogo, il piano e la scala di accesso.

Grafico n. 12 - Disposizione dei subalterni identificativi delle mansarde in Napoli con accesso da via Giuseppe Pica 18, da via Giuseppe Ricciardi 28 e da via Silvio Spaventa 27



Più in basso si riportano anche alcuni rilievi fotografici realizzati in occasione degli accessi, rappresentativi dei portoni di ingresso e della tipologia costruttiva dei vari ambienti.

Tabella n. 5 – Dati catastali identificativi delle mansarde in Napoli con accesso da via G. Pica 18, da via G. Ricciardi 28 e da via Silvio Spaventa 27

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
3	98	131	C/2	5 ^a	136 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Silvio Spaventa 27 piano 5° - scala A
3	98	132	C/2	5 ^a	109 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala C
3	98	133	C/2	6 ^a	53 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala C
3	98	134	C/2	6 ^a	73 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Ricciardi 28 piano 5° scala D
3	98	135	C/2	5 ^a	120 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Ricciardi 28 piano 5° scala D
3	98	136	C/2	6 ^a	63 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Ricciardi 28 piano 5° scala D
3	98	137	C/2	6 ^a	94 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala F
3	98	138	C/2	5 ^a	159 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Giuseppe Pica 18 piano 5° - scala G
3	98	139	C/2	6 ^a	51 mq	min 0,40 - max 2,85	Via Silvio Spaventa 27 piano 5° - scala E

Foto n. 57 - Portone d'ingresso di via Silvio Spaventa 27



Trib. Napoli - Fallimento

Foto n. 58 - Portone d'ingresso di via Giuseppe Ricciardi 28



- n. 253/2016

Foto n. 59 - Portone d'ingresso di via Giuseppe Pica 18



Foto n. 60 - Scala C del fabbricato alla via Giuseppe Pica 28



Foto n. 61 - Tipologia costruttiva dei sottotetti



Foto n. 62 - Interni di un sottotetto



4. Metodologia e aggiornamento del più probabile valore commerciale dei sottotetti

Il metodo che si ritiene più appropriato al caso di specie è quello corrente di mercato ovvero il *metodo sintetico-comparativo*. Si basa sulla stima comparativa considerando:

- a) la consistenza dei sottotetti in questione;
- b) i prezzi medi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da istituti specializzati nel settore immobiliare.

Attualmente i sottotetti sono accatastati nella categoria C/2 (*magazzini e locali deposito*). La ricerca dei valori medi unitari è stata pertanto realizzata facendo riferimento direttamente a tale tipologia catastale senza procedere a raggugli di sorta come spesso accade quando queste unità immobiliari risultano essere di pertinenza di appartamenti e/o esercizi commerciali (*vani accessori e/o comunicanti ai sensi del Dpr 138/98 - Determinazione della superficie catastale*).

Come fonte dei valori medi unitari di compravendita (V_m) dei sottotetti ubicati nella stessa zona dei compendi oggetto di stima, sono stati scelti i dati risultanti dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni di mercato curate dalle principali agenzie immobiliari del territorio.

Le fonti citate forniscono i seguenti valori medi unitari (cfr. allegato n. 4):

- Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

min: 445,00 €/mq

max: 900,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 321,00 €/mq

max: 867,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a $V_m = 630,00$ €/mq, valore in c.t. approssimato per difetto.

Il valore medio unitario, attraverso un coefficiente di omogeneizzazione intrinseco k_i , è stato poi articolato in funzione dello stato manutentivo, dell'esposizione, delle rifiniture interne e del piano a cui è ubicata la singola unità immobiliare. Con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco k_e è stato invece possibile parametrare la posizione logistica dei sottotetti rispetto alla vicinanza ai trasporti pubblici, alla zona commerciale del centro cittadino e alla presenza di parcheggi nei dintorni. Si riporta in basso la tabella dei principali coefficienti di ponderazione del valore medio unitario al metro quadro:

Principali coefficienti di ponderazione

<p>Esposizione panoramico 1,15 luminoso 1,00 poco luminoso 0,95</p> <p>Piano attico 1,05 superiore 1,00 mansarda 0,90 terra rialzata 0,85 seminterrato 0,7</p> <p>Balconi doppi e più balconi 1,10 un balcone 1,05 nessun balcone 0,90</p> <p>Rifiniture di pregio 1,10 buone 1,00 mediocri 0,95 scarse 0,85 pessime 0,7</p>	<p>Manutenzione ottima 1,15 buona 1,00 sufficiente 0,97 da rinnovare 0,80</p> <p>Ubicazione collegamenti trasporto pubblico 1,00 no collegamenti 0,90</p> <p>Vicinanza centro vicinanza centro 1,00 no vicinanza centro 0,9</p> <p>Parcheggio auto box auto 1,2 posto auto coperto 1,1 posto auto scoperto 1,00 nessun posto auto 0,90</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tenuto conto che le unità immobiliari hanno tutte le stesse caratteristiche costruttive, di manutenzione e logistiche sono stati scelti per i sottotetti i seguenti coefficienti di ponderazione interna ed esterna:

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,43

- poco luminoso = 0,95
- piano mansarda = 0,90
- nessun balcone = 0,90
- pessime rifiniture = 0,70
- stato di manutenzione da rinnovare = 0,80

coefficiente estrinseco (k_e) = 0,90

- vicinanza trasporto pubblico = 1,00
- vicinanza centro cittadino = 1,00
- nessun posto auto = 0,90

Quanto alle consistenze, il calcolo della Superficie Utile (o calpestabile), ovvero la superficie delle unità immobiliare al netto dei muri interni, pilastri e perimetrali, è stata calcolata in linea con i seguenti criteri:

• **norma UNI 10750 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio” :**

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) è necessario considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);*

• **Manuale della Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ag. Entrate):**

La Superficie commerciale è pari alla somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Si rileva che, in linea con il Dpr 138/98 (*Determinazione della superficie catastale - Agenzia delle Entrate*), le porzioni dei sottotetti che presentano un'altezza inferiore a 1,50 ml non sono state inserite nel computo della superficie utile.

Nelle tabelle che seguono si riepilogano i più probabili valori commerciali delle singole unità immobiliari:

A) Stima dei sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 51, dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 e dalla via Filippo Agresti 8-22

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (k _i x k _e)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	97	219	C/2	936	0,39	630	230.000,00
3	97	220	C/2	261	0,39	630	64.000,00
3	97	221	C/2	168	0,39	630	41.000,00
3	97	222	C/2	150	0,39	630	37.000,00
3	97	224	C/2	154	0,39	630	38.000,00
3	97	225	C/2	156	0,39	630	39.000,00

Totale stima sub A : euro 449.000,00

B) Stima dei sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 9, dalla via Giuseppe Ricciardi 10 e dalla piazza Giuseppe Garibaldi 118

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (k _i x k _e)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	99	108	C/2	361	0,39	630	88.700,00
3	99	109	C/2	252	0,39	630	62.000,00
3	99	110	C/2	377	0,39	630	92.600,00
3	99	111	C/2	252	0,39	630	62.000,00

Totale stima sub B : euro 305.300,00

C) Stima del sottotetto con accesso dalla via Giuseppe Pica 48

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (k _i x k _e)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	103	164	C/2	1244	0,39	630	305.600,00

Totale stima sub C : euro 305.600,00

D) Stima del sottotetto con accesso dal Corso Giuseppe Garibaldi 196

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (ki x ke)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
10	237	48	C/2	476	0,39	630	117.000,00

Totale stima sub D : euro 117.000,00

E) Sottotetti con accesso dalla via Silvio Spaventa 27, dalla via Giuseppe Pica 18 e dalla via Giuseppe Ricciardi 28

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (ki x ke)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	98	131	C/2	136	0,39	630	33.400,00
3	98	132	C/2	109	0,39	630	26.800,00
3	98	133	C/2	53	0,39	630	13.000,00
3	98	134	C/2	73	0,39	630	18.000,00
3	98	135	C/2	120	0,39	630	29.500,00
3	98	136	C/2	63	0,39	630	15.500,00
3	98	137	C/3	94	0,39	630	23.000,00
3	98	138	C/4	159	0,39	630	39.000,00
3	98	139	C/5	51	0,39	630	12.500,00

Totale stima sub E : euro 210.700,00

Il più probabile valore commerciale dei cespiti oggetto di stima è dunque complessivamente pari in c.t. ad euro 1.388.000,00

5. Formazione dei lotti

Gli immobili descritti e stimati ben si dispongono ad essere suddivisi in più lotti. La suddivisione appare opportuna in quanto i sottotetti risultano ubicati in fabbricati distinti e catastalmente frazionati per costituire unità immobiliari autonome, pertanto singolarmente vendibili. La costituzione di più lotti può inoltre favorire la realizzazione di un attivo fallimentare di maggiore entità. Ciò detto, con lo scopo di rendere meno parcellizzata la vendita all'asta del compendio, si è scelto di accorpate in un unico lotto alcuni subalterni che, ubicati nello stesso stabile, risultano tra loro confinanti e di modesta consistenza.

Per quanto detto si suggerisce, pertanto, la suddivisione del compendio in 12 lotti:

Lotto n. 1

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fg. 3, p.lla 97, sub 219, cat. C/2, , ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso da via Filippo Agresti n. 8 e raggiungibile indistintamente dalle scale A, B, C e D. L'unità immobiliare, allo stato non abitabile, presenta una superficie utile di circa 936,00 mq e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,50 ml e un massimo di 2,55 ml. Il cespite confina a sud con le particelle 220, 224 e 225 e a nord, ad est e ad ovest con prospetto libero. Il sottotetto può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15.

Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 230.000,00 (duecentotrentamilaeuro/00)**;

Lotto n. 2

N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fg. 3, p.lla 97, sub.ni 220-221-225, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37 (raggiungibile dalle scale F ed L) e dalla via Silvio Spaventa 51 (scala G). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 219, ad ovest con la particella 222 e ad est e a sud con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 585,00 mq e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,40 ml e un massimo di 2,55 ml. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 144.000,00 (centoquarantaquattromilaeuro/00)**;

Lotto n. 3

N. 2 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fg. 3, p.lla 97, sub.ni 222-224, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 51 e raggiungibile dalle scale G ed I. Le unità immobiliari confinano tra loro e misurano una superficie utile complessiva di 304,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,55 ml. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Le unità immobiliari confinano a nord con

la particella 219, ad ovest con particella aliena e ad est e a sud con prospetto libero. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 75.000,00 (settantacinquemilaeuro/00)**;

Lotto n. 4

N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fg. 3, p.la 98, sub.ni 131-132-133, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 27 (scala A) e dalla via Giuseppe Pica 18 (scala C). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano ad est con il subalterno 135, a sud con il subalterno 139 e a nord e ad ovest con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 298,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 73.200,00 (settantatremiladuecentoeuro/00)**;

Lotto n. 5

N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fg. 3, p.la 98, sub.ni 134-135-136, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi 28 e raggiungibili dalle scale D ed E. Le unità immobiliari confinano tra loro e misurano una superficie utile complessiva di 256,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Le unità immobiliari confinano ad ovest con la particella 137 e a nord, a sud e ad est con prospetto libero. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 63.000,00 (sessantatremilaeuro/00)**;

Lotto n. 6

N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fg. 3, p.la 98, sub.ni 137-138-139, cat. C/2, ubicati al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Pica 18 (scale F, G ed H) e dalla via Silvio Spaventa 27 (scala H). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con il subalterno 131, ad est con il subalterno 136, e a sud e ad ovest con prospetto libero. I sottotetti non sono allo stato abitabili; possono essere trasformati in cespiti di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 298,00 mq e

tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,40 ml ad un massimo di 2,85 ml. Si propone un prezzo a base d'asta di € **74.500,00 (settantaquattromilacinquecentoeuro/00);**

Lotto n. 7

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fig. 3, p.lla 99, sub. 108, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa 9 raggiungibile indistintamente dalle scale A e H. L'unità immobiliare confina ad est con il subalterno 109 e 111 e a nord, sud ed ovest con prospetto libero. Misura una superficie utile di circa 361,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Nello stato in cui si trova il sottotetto non risulta abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di € **88.700,00 (ottantottomilasettecentoeuro/00);**

Lotto n. 8

Sottotetto in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.lla 99, sub. 109, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118 (scale B e C). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 252,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con il subalterno 108, ad est con il subalterno 110 e a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di € **62.000,00 (sessantaduemilaeuro/00);**

Lotto n. 9

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fig. 3, p.lla 99, sub. 110, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi 10 (scale D e E). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 377,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con i subalterni 109 e 111; ad est, a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge

Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 92.600,00 (novantaduemilaseicentoeuro/00)**;

Lotto n. 10

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fg. 3, p.lla 99, sub. 111, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla Piazza Giuseppe Garibaldi 118 (scale F e G). L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 252,00 mq e tetto a falda con altezza variabile da un minimo di 0,50 ml ad un massimo di 2,85 ml. Confina ad ovest con il subalterno 108, ad est con il subalterno 110 e a nord e a sud con prospetto libero. Il sottotetto non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 62.000,00 (sessantaduemilaeuro/00)**;

Lotto n. 11

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fg. 3, p.lla 103, sub. 164, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Pica 48, raggiungibile indistintamente dalle scale A, B, C, D, E, F, G e H. L'unità immobiliare presenta ambienti comunicanti per una superficie complessiva utile di circa 1.244,00 mq. Le altezze del tetto a falda variano da un minimo di 0,55 ml ad un massimo di 2,65 ml. Il sottotetto confina in parte ad est e in parte a nord con subalterno alieno, per la restante parte con prospetto libero. L'unità immobiliare non è allo stato abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 305.600,00 (trecentocinquemilaseicentoeuro/00)**;

Lotto n. 12

Sottotetto in Napoli riportato al NCEU al Fg. 10, p.lla 237, sub. 48, cat. C/2, ubicato al quinto piano di un fabbricato con accesso dal Corso Giuseppe Garibaldi 196 (scale A e B). Il cespite confina ad ovest con subalterni alieni; a sud, a nord e ad est con prospetto libero. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 476,00 mq con tetto a falda di altezza variabile da un minimo di 0,80 ml ad un massimo di 3,10 ml. Il sottotetto allo stato non è abitabile; può essere trasformato in cespite di natura residenziale ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000, n. 15. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 117.000,00 (centodiciasettemilaeuro/00)**.

6. Conclusioni

Ritenendo di aver svolto il mandato conferito, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

§ § §

7. Allegati

La presente relazione, comprensiva dei rilievi fotografici, viene trasmessa con i seguenti allegati:

allegato n. 1 - incarico del Tribunale di Napoli

allegato n. 2 - relazione ventennale del notaio Veronica De Casamassimi

allegato n. 3 - planimetrie e visure catastali

allegato n. 4 - quotazioni immobiliari (Ag. delle Entrate e Borsino Immobiliare)

allegato n. 5 - Stralcio perizia geom. Dacomo

Napoli, 04.10.2023

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese



80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60
e.mail: ing.matarese@gmail.com
pec: gianluca.matarese@ordingna.it