

*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. \_\_\_\_\_ in liquidazione - n. 253/2016

**Integrazione alla perizia di stima depositata in data 03.01.2024 avente ad oggetto i  
sottotetti ubicati in Napoli alla via S. Cosmo Fuori Porta Nolana n. 37,  
via Silvio Spaventa 27 e alla via Giuseppe Pica 18  
inseriti nei lotti di vendita n.ri 2, 4 e 6**

**Ill.Mo Giudice Delegato  
Dott. Edmondo Cacace**

**Preg.mo Sig. Curatore  
Avv. Giovanni Agrusti**

## Nota integrativa alla perizia del 03.01.2024

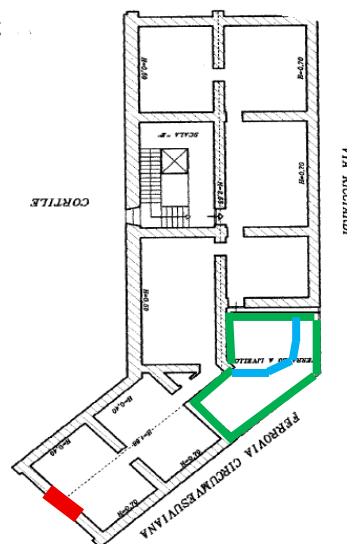
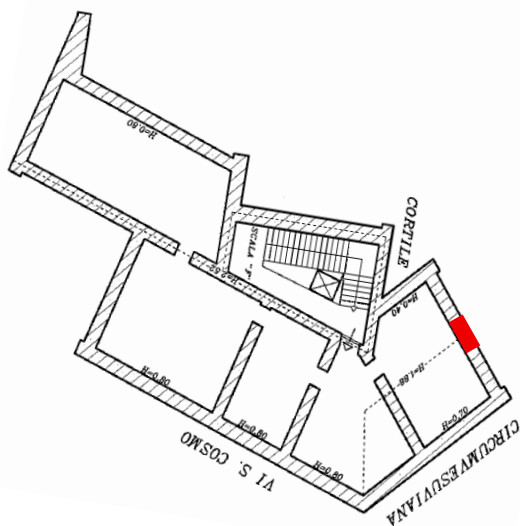
Lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, in data 14.07.2023, ha ricevuto l'incarico di stimare n. 27 unità immobiliari in capo alla fallita, già oggetto di precedente valutazione redatta da altro tecnico nominato dalla procedura. In data 03.01.2024 ha provveduto alla trasmissione di due perizie estimative - una riguardante n. 6 mansarde riportate nella categoria catastale A/3, l'altra relativa a n. 21 sottotetti rientranti nella categoria catastale C/2 - che, come da mandato, non hanno contemplato aspetti di natura edilizia ed urbanistica. Nel corso della vendita giudiziaria dei lotti n. 2, 4 e 6, rappresentati da una parte dei sottotetti, sono sorte alcune criticità di carattere edilizio urbanistico che è stato necessario dirimere da parte dello scrivente con ulteriori accertamenti presso gli Uffici del Comune di Napoli. Nel seguito, per ciascuno lotto, si rendono pertanto le risultanze delle nuove indagini tecniche nonché le rettifiche degli importi relativi ai più probabili attuali valori di mercato.

### LOTTO 2

Il lotto è costituito da n. 3 sottotetti, contraddistinti dai subalterni ai n.ri 220, 221 e 225 del foglio 3 p.lla 97 del NCEU del Comune di Napoli, cui si accede rispettivamente dal 5° piano della scala E, F e L di un fabbricato al civico 37 di Via S. Cosmo Fuori Porta Nolana. Si rileva innanzitutto che, per il tramite di un varco, i subalterni n.ri 220 e 221 sono comunicanti. Il collegamento, non riportato sulle planimetrie disponibili al Catasto, è stato evidenziato dallo scrivente con tratto di colore rosso sui grafici n. 1 e n. 2. Si ritiene che la circostanza sia irrilevante ai fini della vendita giudiziale atteso che l'acquisto dei sottotetti è finalizzato alla loro trasformazione edilizia ai sensi della Legge Regione Campania n. 15 del 28 novembre 2000.

Grafico n. 1 - Planimetria del sottotetto sub. 221

Grafico n. 2 - Planimetria del sottotetto sub. 220



Sulla planimetria catastale del subalterno 220 è riportata inoltre la sagoma di un terrazzo a livello, accertato anche in sede di sopralluogo (tratto di colore verde del grafico n. 2). Si evidenzia che tale superficie scoperta è in realtà conseguenza di un illecito posto in essere da un'inquilina dell'immobile in questione, la quale, nel lontano 1983, senza titolo edilizio autorizzativo, ha trasformato una parte del sottotetto in terrazzo di pertinenza. Con il contributo del delegato alla vendita, avv. Carlo Penta, è stato possibile recuperare la sentenza del Tribunale di Napoli rubricata al n. 8954/95 relativa alla causa civile iscritta al n. 1740 del R.A.C. dell'anno 1984 avente ad oggetto una risoluzione per inadempimento (cfr. allegato n. 1). Su tale documento si legge che l'allora conduttrice dell'unità immobiliare, in seguito ad un violentissimo temporale che aveva provocato il crollo di una parte della tettoia, provvedeva alla eliminazione di una estesa porzione della copertura realizzando, contestualmente, un vano pavimentato con finestra di cui alle foto n. 1 e n. 2 (l'ambiente è rappresentato con tratteggio di colore celeste sulla planimetria al grafico n. 2) e dunque modificando l'originario stato dei luoghi (foto n. 3 e 4). Nella sentenza la conduttrice dell'immobile veniva condannata al rilascio del sottotetto e al ripristino dello stato originario del sottotetto.

Foto n. 1 – Esterni del vano abusivo



Foto n. 2 – Interni e finestra del vano abusivo



Foto n. 3 – Copertura del sottotetto rimossa



Foto n. 4 – Realizzazione di parapetti



Al fine di verificare se, in passato, fossero state presentate istanze di condono finalizzate alla sanatoria degli abusi edilizi descritti, lo scrivente ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Napoli per estrarre copia delle istanze presentate dal Risanamento di Napoli spa su alcune unità immobiliari insistenti sull'isolato 302. Con nota del 04.06.2025 (cfr. allegato n. 2) il Comune di Napoli - previa corresponsione dei diritti di segreteria - convocava lo scrivente presso la sede di Ponticelli (Na) al fine di rilasciare le copie delle istanze richieste. Come è facilmente desumibile dalla documentazione disponibile all'allegato n. 3, nessuna delle domande di condono si riferisce all'unità immobiliare al foglio 3, p.lla 97, sub. 220 oggetto di indagine. Per quanto detto e alla luce delle risultanze degli accertamenti svolti, che di fatto corroborano la non conformità urbanistica dell'unità immobiliare, si rileva che è necessario riportare il sottotetto al suo stato originario e rettificare il suo valore commerciale. Il nuovo calcolo verrà determinato tenendo conto:

- a) dell'intera consistenza dell'unità immobiliare, ovvero considerando il terrazzo come superficie coperta;
- b) calcolando il costo della demolizione del vano abusivo e di una porzione dei parapetti costruiti sul perimetro del terrazzo compresi gli oneri per il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti in discarica controllata;
- c) determinando il costo della ricostruzione del tetto per il ripristino dello stato dei luoghi.

a) determinazione del valore immobiliare dell'intera consistenza del sottotetto

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:

- la consistenza del sottotetto in questione;
- 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 ragguagli 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: 455,00 €/mq

max: 920,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 324,00 €/mq

max: 875,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a  $V_m = 643,00$  €/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

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

Per il sottotetto oggetto di accertamento sono stati scelti i seguenti coefficienti di ponderazione interna ed esterna:

**coefficiente estrinseco ( $k_e$ ) = 0,90**

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

Quanto alla consistenza, si rileva che alla superficie coperta computata in mq 261,00 (al netto del vano realizzato abusivamente) è stata aggiunta l'area rappresentativa del terrazzo, calcolata in circa 62,00 mq, ottenendo dunque una superficie totale calpestabile di circa 323,00 mq. Il più probabile valore commerciale del sottotetto diventa pertanto pari a:

$$323,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 643,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 81.000,00}$$

*b) costo della demolizione del vano abusivo e di una porzione dei parapetti costruiti sul perimetro;*

All'allegato n. 5 è disponibile il computo metrico predisposto dallo scrivente per stimare le spese da detrarre, computate facendo riferimento all'ultimo Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici approvato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n. 759 del 27.12.2024 (Burc n. 2 del 04.012025). Si rileva che il costo della demolizione del vano abusivo della consistenza di circa 44,00 mq e dei parapetti del terrazzo per ristabilire l'altezza originaria di gronda è stata stimata in c.t. in complessivi euro 7.212,00, importo che tiene in debito conto della limitata accessibilità alle aree di intervento (l'ascensore del fabbricato non raggiunge il 5° piano del fabbricato), del trasporto del materiale di risulta all'area di cantiere al piano terra e del conferimento dei rifiuti in discarica autorizzata. Le attività di ricostruzione del tetto che prevedono la rimozione degli attuali tubolari in ferro, la nuova orditura in legno per l'appoggio del sistema di copertura in tegole comprese la chiodatura, la bullonatura, l'incastro, l'incollaggio fra elementi in legno e l'occorrente ferramenta, nonché la ricostruzione del manto di tegole e coppi alla romana su tutta la superficie scoperta e di un sistema di raccolta delle acque meteoriche sono invece state stimate in c.t. in complessivi euro 16.824,00. Le spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza e le spese amministrative per l'allestimento del cantiere, la presentazione delle pratiche edilizie, il pagamento degli oneri concessori, ecc. sono invece state computate al 40% del totale lavori e dunque pari in c.t. ad euro 9.614,00. La somma da allocare per il ripristino dello stato dei luoghi originario del sottotetto è dunque pari in c.t. a complessivi euro 33.650,00.

Ne segue che **il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare al fg. 3, p.lla 97, sub 220 diviene pari in c.t. a 81.000,00 – 33.650,00 = 47.350,00 euro.**

Aggiornando all'attualità il più probabile valore commerciale anche dei **subalterni 221 e 225** - ovvero considerando quale valore medio unitario per zona  $V_m = 643,00 \text{ €/mq}$  (aggiornamento valori OMI) - si ottiene:

$$168,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 643,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 42.129,00} \quad (\text{subalterno 221})$$

$$156,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 643,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 39.120,00} \quad (\text{subalterno 225})$$

A completamento dell'indagine si segnala che all'interno del sottotetto e del vano abusivo al sub. 220 sono stati rilevati diversi beni mobili depositati dai precedenti locatari (foto da n. 5 a n. 8). Si rileva altresì che il soffitto interno del vano scala E, in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare, denota un accelerato processo di ossidazione dei ferri d'armatura con conseguente distacco degli intonaci (foto n. 9 e n. 10).

Foto n. 5 – Beni mobili depositati all'interno del sottotetto



Foto n. 6 - Beni mobili all'interno del vano abusivo



Foto n. 7 – Beni all'interno del sottotetto



Foto n. 8 – Altri beni presenti nel sub. 220



Foto n. 9 – Degrado del soffitto del vano scala



Foto n. 10 – Ammaloramento degli intonaci vano scala



Diversi beni mobili sono depositati anche all'interno del sottotetto al subalterno 221 il cui stato dei luoghi è rappresentato alle foto dalla n.11 alla n. 14.

Foto n. 11 – Beni depositati all'interno del sub. 221



Foto n. 12 – Altri beni all'interno del sub. 221



Foto n. 13 – Beni all'interno del sottotetto



Foto n. 14 – Altri beni presenti nel sub. 221



## Formazione del lotto 2

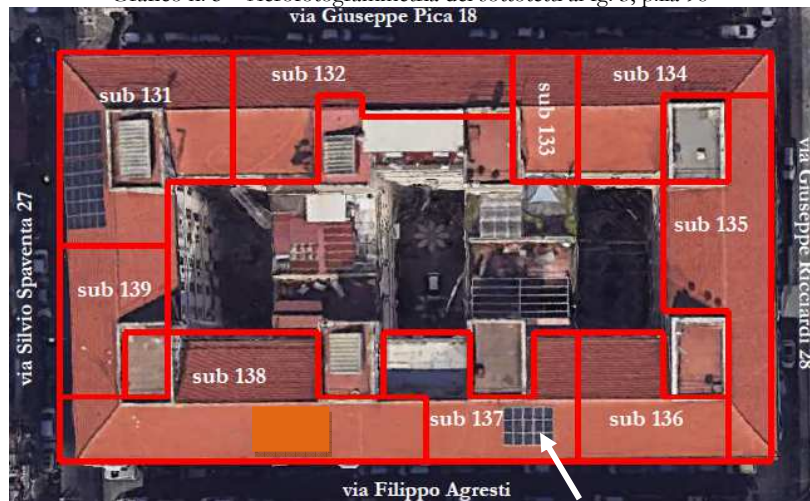
N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.lla 97, sub.ni 220-221-225, cat. C/2, ubicati al quinto piano rispettivamente della scala E, F e L di un fabbricato con accesso dalla via San Cosmo Fuori Porta Nolana 37. Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 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. I sub.ni 220 e 221 sono comunicanti; il collegamento non è riportato sulle planimetrie disponibili al Catasto. Il sub. 220 presenta un'area esterna trasformata, senza titolo edilizio autorizzativo, in terrazzo a livello con annesso vano abusivo. E' necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi per i quali sono stati stimati costi per complessivi euro 33.650,00. Il compendio presenta una superficie utile complessiva di circa 647,00 mq (compreso il terrazzo scoperto) e tetto a



## LOTTO 6

Il lotto è costituito da tre unità immobiliari riportate ai subalterni 137, 138 e 139 del fg. 3, p.lla 98 del NCEU del Comune di Napoli, rappresentativi dei tre sottotetti ubicati al quinto piano del fabbricato con ingresso dalla via Giuseppe Pica 18, accessibili dalle scale F e G (sub. 137) e dalla scala H dello stesso fabbricato con ingresso dalla via Silvio Spaventa 27 (sub. 138 e sub. 139). Il quinto piano non è servito da ascensore. Sul lato a sud della copertura a falda del sottotetto al subalterno 137 è installato un impianto di pannelli fotovoltaici non autorizzati dalla procedura fallimentare. L'apparecchiatura montata sul tetto del subalterno 137 è a servizio dell'unità immobiliare al fg. 3, p.lla 98, sub. 64, cat. A/3 con ingresso dalla via Giuseppe Pica 18. L'impianto è indicato con freccia di colore bianco nell'aerofotogrammetria al grafico n. 5 che segue.

Grafico n. 5 – Aerofotogrammetria dei sottotetti al fg. 3, p.la 98



Si segnala che la Curatela, con nota del 17 marzo 2025, ha formalmente invitato l'utilizzatore dell'impianto – il sig. [redacted] – unico intestatario dell'appartamento al sub [redacted] – a rimuovere l'abuso e a ripristinare l'originario stato dei luoghi (cfr. allegato n. 7), senza ottenere pronto riscontro. Per quanto detto, lo scrivente – sulla base delle attuali quotazioni di mercato – procederà ad aggiornare il più probabile valore commerciale del sottotetto al subalterno 138 e 139. Per il subalterno 137, invece, tenuto conto che la presenza dell'impianto non ancora rimosso rappresenta, come già detto, una limitazione all'utilizzo della copertura che sovrasta l'unità immobiliare nonché un potenziale rischio alla trasformabilità del cespite in mansarda abitabile, procederà alla determinazione di una componente economica negativa che, decurtata all'attuale più probabile valore commerciale del sottotetto, possa in modo oggettivo includere il danno subito e subendo dal Fallimento.

Anche in questo caso, per la determinazione della minusvalenza, si è scelto di indicare il mancato guadagno derivante dalla cessione del diritto di superficie, disciplinato dagli articoli 952-956 del codice civile, che regolano la separazione della proprietà tra il suolo/tetto e le costruzioni o gli impianti presenti su di esso. Dunque, come già rappresentato per il lotto 4, si procederà con la seguente modalità:

- 1) determinazione del valore locativo annuale dell'intero sottotetto al subalterno 137;
- 2) parametrizzazione della quota locativa attribuibile alla sola copertura del sottotetto;
- 3) determinazione del valore associabile all'effettiva superficie del sottotetto occupata dall'impianto fotovoltaico;
- 4) costi per lo smaltimento dell'impianto.

Con riferimento al punto 1) si è proceduto a consultare la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e il data base del Borsino Immobiliare. Le fonti sopra citate forniscono i seguenti valori di locazione (cfr. allegato n. 4):

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

min: 1,90 €/mq x mese

max: 3,80 €/mq x mese

- Banca Dati del Borsino Immobiliare:

min: 1,05 €/mq x mese

max: 2,76 €/mq x mese

ottenendo un valore medio per zona pari a  $V_1 =$  in c.t. 2,40 €/mq x mese.

Il valore medio unitario è stato parametrato agli stessi coefficienti di omogeneizzazione intrinseco  $k_i = 0,43$  ed estrinseco  $k_e = 0,90$  precedentemente utilizzati. Quanto alla consistenza si rileva che la superficie complessiva da considerare è a pari a 94,00 mq. Il valore locativo lordo dovrà poi essere scontato di tutti gli oneri e di tutte le spese attribuibili al legittimo proprietario (manutenzione, assicurazione, oneri condominiali, ecc.) che per prassi estimale si stimano intorno al 25%. Ne segue che il valore locativo mensile netto del sottotetto è pari a:

$$94,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 2,40 \text{ €/mq} \times 0,75 = \text{in c.t. } 66,00 \text{ € (canone mensile)}$$

$$66,00 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 792,00 \text{ € (canone annuale)}$$

Anche in questo caso, la quota del canone annuale risultante attribuibile alla sola copertura del sottotetto si può far rientrare nella percentuale del 50% (il dato scaturisce dalle verifiche eseguite avendo riguardo ai trasferimenti notarili a qualsiasi titolo, alle divisioni ed alle perizie giudiziarie anteriori di non oltre tre anni la data dei singoli atti).

Scegliendo tale percentuale, il canone annuale della locazione dell'intera copertura diviene dunque pari a:  $792,00 \text{ €} \times 0,5 = \text{in c.t. } 396,00 \text{ €}$

Tenuto infine conto che la superficie dell'impianto fotovoltaico si estende per una superficie di circa 25,00 mq = (5,50 ml x 4,5 ml), ovvero su circa il 27% dell'intera superficie della copertura utilizzabile, si ottiene in definitiva che il canone annuale della locazione della superficie che occupa l'impianto fotovoltaico è pari a:  $396,00 \text{ €} \times 0,27 = \text{in c.t. } 107,00 \text{ €}$ .

Il dato ottenuto andrà moltiplicato per la durata del contratto di diritto di superficie. In media per il fotovoltaico i contratti presentano una durata di 20 anni, periodo sufficiente a garantire la redditività dell'investimento e l'efficienza e il rendimento dell'impianto. Si ottiene dunque:

107,00 € x 20 anni = 2.140,00 € (canone annuale del diritto di superficie ventennale). A tale mancato guadagno è necessario aggiungere il costo dello smaltimento dell'impianto che tra spese di manodopera, movimentazione al piano terra, trasporto e conferimento a discarica autorizzata si può stimare in circa 2.500,00 euro.

∫ ∫ ∫

Alla luce di quanto rappresentato, prendendo come valore medio unitario per zona il valore di 643,00 €/mq e come coefficienti di ponderazione interna ( $k_i$ ) = 0,43 ed esterna ( $k_e$ ) = 0,90, il più probabile valore commerciale del sottotetto al subalterno 137 diviene, al netto della decurtazione per l'installazione illegittima dei pannelli solari, pari ad euro:

$$94,00 \text{ mq} \times (0,39) \times 643 \text{ €/mq} = 23.570,00 \text{ €} - 2.140,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} =$$

**in c.t. 18.900,00 € (sottotetto al subalterno 137)**

Aggiornando all'attualità il più probabile valore commerciale anche dei sottotetti ai **subalterni 138 e 139** - considerando quale valore medio unitario per zona  $V_m = 643,00 \text{ €/mq}$  (aggiornamento valori OMI) - si ottiene:

$$159,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 643,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 39.870,00 (subalterno 138)}$$

$$51,00 \text{ mq} \times 0,39 (k_i \times k_e) \times 643,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 12.790,00 (subalterno 139)}$$

Anche in questo caso si rileva la presenza di numerosi beni mobili all'interno dei sottotetti. Per immediato riscontro nelle foto dalla n. 21 alla n. 24 si riporta lo stato dei luoghi del sottotetto al sub. 137; dalla n. 25 alla n. 28 quello del sub. 138. Nelle foto dalla n. 29 alla n. 32 si riportano infine i rilievi dei beni di cui si è accertata la presenza all'interno del sottotetto al sub. 139.

Foto n. 21 - Beni mobili depositati all'interno del sottotetto sub. 137

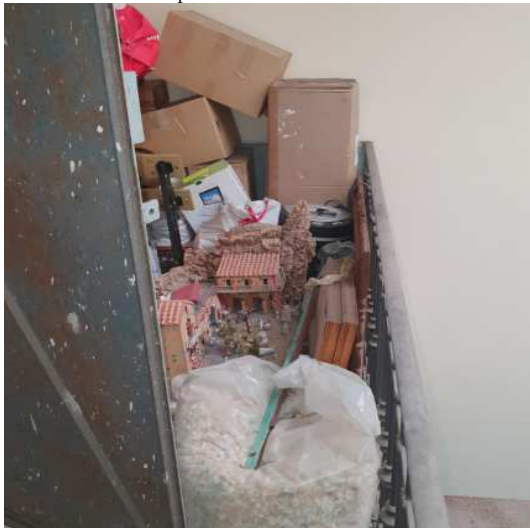


Foto n. 22 - Altri beni di scarso valore da rimuovere (sub. 137)



Foto n. 23 – Materiale depositato nel sottotetto sub. 137



Foto n. 24 – Altri beni di scarso valore da rimuovere (sub. 137)



Foto n. 25 – Materiale all'ingresso del sub. 138

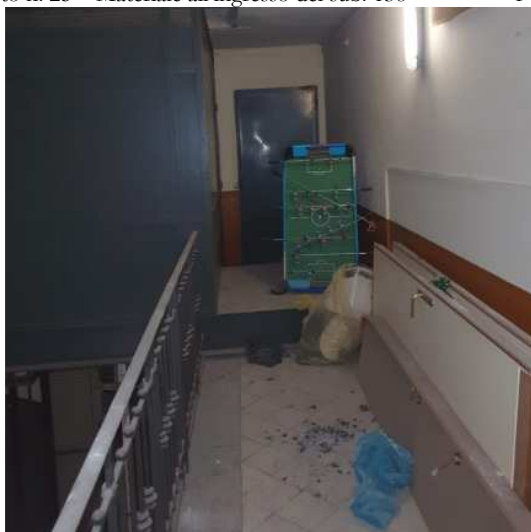


Foto n. 26 – Materiale scarso valore da rimuovere all'interno del sub. 138



Foto n. 27 – Materiale depositato nel sottotetto sub. 138



Foto n. 28 – Altri beni di scarso valore da rimuovere (sub. 138)



Foto n. 29 – Beni all'interno del sottotetto al sub. 139



Foto n. 30 – Materiali depositati all'interno del sub. 139



Foto n. 31 – Altri beni nel sottotetto sub. 139



Foto n. 32 – Altri beni di scarso valore da rimuovere (sub. 139)



## Formazione del lotto 6

N. 3 sottotetti in Napoli riportati al NCEU al Fig. 3, p.la 98, sub.ni 137-138-139, cat. C/2, ubicati al quinto piano del fabbricato con ingresso dalla via Giuseppe Pica 18, accessibili dalle scale F e G (sub. 137) e dalla scala H dello stesso fabbricato con ingresso dalla via Silvio Spaventa 27 (sub. 138 e sub. 139). Le unità immobiliari, tra loro adiacenti, confinano a nord con la particella 131, ad est con la particella 1356 ad ovest e a sud con prospetto libero.

Una porzione della copertura a falda dell'unità immobiliare al subalterno 137 è interessata da un impianto di pannelli fotovoltaici, non autorizzato dalla procedura fallimentare. 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 304,00 mq e tetto a falda con altezza variabile tra un minimo di 0,40 ml e un massimo di 2,85 ml. Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 71.560,00 (settantunomilacinquecentosessantaeuro/00)**.

Napoli, 27.11.2025

**Il CTU**  
**dott. ing. Gianluca Matarese**

