

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

Integrazione alla perizia di stima depositata in data 03.01.2024 avente ad oggetto i sottotetti ubicati in Napoli alla via Silvio Spaventa 9, alla Piazza Garibaldi 118 e alla via Giuseppe Ricciardi 10 inseriti nei lotti di vendita n. 7, 8, 9 e 10

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 aggiornare la stima di 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 le n. 6 mansarde riportate nella categoria catastale A/3, l'altra relativa ai 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. 7, 8, 9 e 10, rappresentati da una parte dei sottotetti, sono sorte alcune criticità in particolare riguardo le altezze delle unità immobiliari con la conseguente sospensione delle aste. Con nota del 17.03.2025, l'avv. Giovanni Agrusti, Curatore del Fallimento, ha chiesto allo scrivente alcuni chiarimenti affinché possano essere riprese le operazioni di vendita. Nel seguito, per ciascuno lotto, si rendono pertanto le osservazioni tecniche richieste.

LOTTO 7

Trattasi di sottotetto al quinto piano del fabbricato con accesso dalla via Silvio Spaventa civ. 9. L'unità immobiliare, riportata al fg. 3, p.lla 99, sub 108, è accessibile sia dalla scala A che dalla scala H, come da planimetria che prontamente si riporta al grafico n. 1. All'interno si rileva un'altezza di colmo di circa 2,68 ml e un'altezza di gronda di circa 0,50 ml (foto n.ri 1 e 2). In planimetria è indicata un'altezza di colmo di 2,85 ml non riscontrata in sede di sopralluogo. Sul grafico non sono inoltre rappresentate le tre intelaiature murate (indicate in planimetria con tratteggio rosso) e le aperture di due varchi per il passaggio nei vari ambienti interni (indicati con tratteggio di colore verde). All'allegato n. 1 si propone la planimetria in formato originale.

Grafico n. 1 - Planimetria sottotetto fg. 3, p.la 99, sub. 108

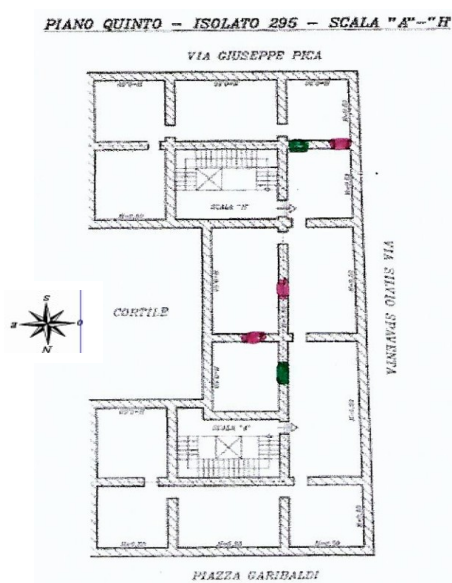


Foto n. 1 - Altezza di gronda del sottotetto

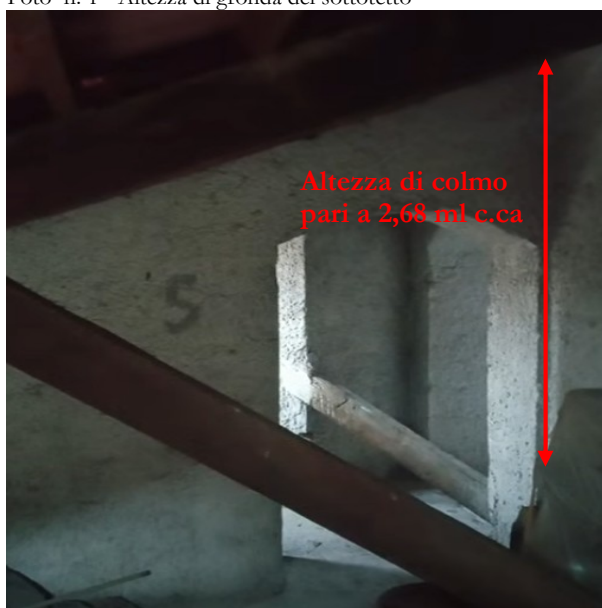


Foto n. 2 - Interni del sottotetto



Foto n. 3 - Degrado del soffitto del vano scala H



Si segnala che il soffitto interno del vano scala H, in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare, denota un accelerato processo di ossidazione dei ferri d'armatura con conseguente distacco degli intonaci (foto n. 3). Tenuto conto della minore altezza di colmo riscontrata rispetto a quelle riportata in planimetria si ritiene dunque necessario rimodulare il coefficiente intrinseco legato alla luminosità e all'aerazione interna dei locali che da 0,95 diviene pari a 0,89 (è stata considerata una riduzione del 6% correlata alla differenza tra l'altezza rilevata e quella indicata in planimetria), per cui - lasciando inalterato il coefficiente estrinseco - si ottengono i parametri elencati negli schemi che seguono:

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,40

- poco luminoso = 0,89
- 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

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione ($k_i \times k_e$)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	99	108	C/2	361	0,36	630	81.875,00

Con tale rettifica il più probabile valore commerciale del sottotetto al NCEU di Napoli al fg. 3, p.la 99, sub 108 diviene pari ad **euro 81.875,00** in luogo di euro 88.700,00 precedentemente stimato.

LOTTO 8

L'unità immobiliare, riportata al fg. 3, p.lla 99, sub 109, consta di un'unica estesa superficie di circa 252 mq catastali. E' accessibile dalla scala B e C del fabbricato disposto sulla Piazza Giuseppe Garibaldi al civico 118. Subito dopo gli ingressi si rilevano due piccoli disimpegni la cui altezza - non riportata in planimetria (cfr. grafico n. 2) - misura circa 2,15 ml (foto n. 4). L'altezza interna di colmo del sottotetto è stata misurata in circa 2,68 ml (foto n. 5); l'altezza di gronda sul fronte a nord misura circa 0,50 ml (foto n. 5), quella con esposizione a sud è di fatto inesistente. Sul grafico disponibile al catasto non è rappresentata la chiusura di una intelaiatura murata che dallo scrivente è stata indicata con tratteggio rosso.

Grafico n. 2 - Planimetria sottotetto fg. 3, p.lla 99, sub. 109

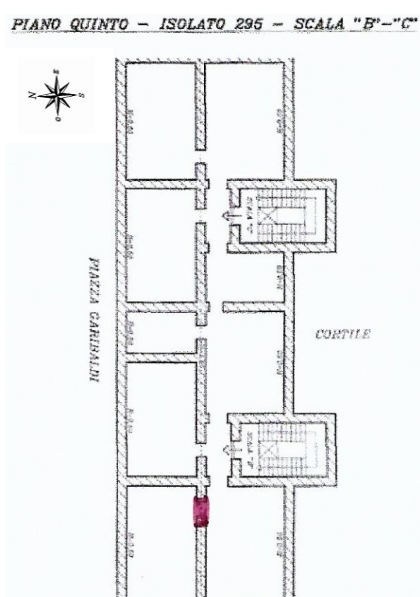


Foto n. 4 - Disimpegno con altezza di altezza di circa 2,15 ml



Foto n. 5 - Interni del sottotetto (altezza di colmo)



Foto n. 6 - Altezza di gronda



Per tenere conto della minore all'altezza riscontrata rispetto a quelle riportata in planimetria, anche in questo caso, si è provveduto a rimodulare il coefficiente intrinseco legato alla luminosità e all'aerazione interna dei locali che da 0,95 diviene pari a 0,89. Lasciando inalterato il coefficiente estrinseco si ottengono i dati elencati negli schemi che seguono:

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,40

- poco luminoso = 0,89
- 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

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione ($k_i \times k_e$)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	99	109	C/2	252	0,36	630	57.150,00

In definitiva il più probabile valore commerciale del sottotetto al NCEU di Napoli al fg. 3, p.lla 99, sub 109 diviene pari ad **euro 57.150,00** in luogo di euro 62.000,00 precedentemente stimato.

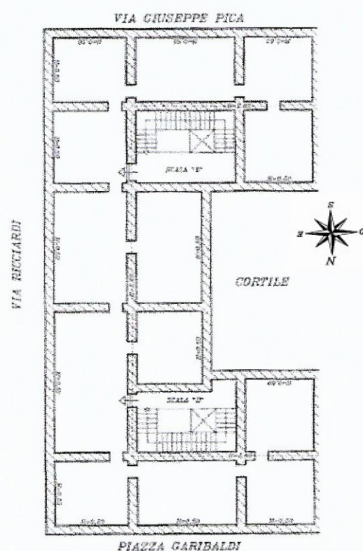
LOTTO 9

Trattasi di sottotetto al quinto piano del fabbricato con accesso dalla via Giuseppe Ricciardi al civico 10. L'unità immobiliare, riportata al fg. 3, p.lla 99, sub 110, è accessibile sia dalla scala D che dalla scala E dell'edificio. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla sagoma rappresentata nella planimetria disponibile al Catasto, riportata di seguito al grafico n. 3 e disponibile in formato originale all'allegato n. 1. Superato il portoncino d'ingresso (foto n. 7), all'interno non si rilevano chiusure delle murature né aperture di varchi.

Grafico n. 3 - Planimetria sottotetto fg. 3, p.lla 99, sub. 110

Foto n. 7 - Portoncino d'ingresso al subalterno 110

PIANO QUINTO - ISOLATO 295 - SCALA "D"-"E"



Anche per questa unità immobiliare si rilevano altezze diverse rispetto a quelle indicate in planimetria. Al colmo è stata misurata un'altezza pari a 2,68 ml (in luogo di 2,85 ml della piantina catastale) - cfr. foto n. 8. L'altezza di gronda sul lato con esposizione ad est (lato che dispone sulla via Ricciardi) è stata invece misurata in circa 0,50 ml (foto n. 9). Sul fronte opposto - ovvero ad ovest con affaccio sul cortile - l'altezza di gronda è pari a zero.

Foto n. 8 - Interni con misurazione dell'altezza di colmo



Foto n. 9 - Altezza di gronda sul lato ad est (cortile)



Anche in questo caso, per tenere conto della minore all'altezza riscontrata rispetto a quella riportata in planimetria si è provveduto a rimodulare il coefficiente intrinseco legato alla luminosità e all'aerazione interna dei locali che da 0,95 diviene pari a 0,89. Lasciando inalterato il coefficiente estrinseco, si ottengono i dati elencati negli schemi che seguono:

<p>coefficiente intrinseco (k_i) = 0,40</p> <ul style="list-style-type: none"> - poco luminoso = 0,89 - piano mansarda = 0,90 - nessun balcone = 0,90 - pessime rifiniture = 0,70 - stato di manutenzione da rinnovare = 0,80
<p>coefficiente estrinseco (k_e) = 0,90</p> <ul style="list-style-type: none"> - vicinanza trasporto pubblico = 1,00 - vicinanza centro cittadino = 1,00 - nessun posto auto = 0,90

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione ($k_i \times k_e$)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	99	110	C/2	377	0,36	630	85.500,00

Con tale rettifica, il più probabile valore commerciale del sottotetto al NCEU di Napoli al fg. 3, p.la 99, sub 110 diviene pari ad **euro 85.500,00** in luogo di euro 92.600,00 precedentemente stimato.

LOTTO 10

L'unità immobiliare, riportata al NCEU di Napoli al fg. 3, p.lla 99, sub 111, risulta speculare al subalterno 109. Vi si accede sia dalla scala F che dalla scala G del fabbricato disposto sulla Piazza Giuseppe Garibaldi al civico 118. Superato l'ingresso dalla scala F si rileva un disimpegno con altezza di circa 2,15 ml (foto n. 10). Più internamente, precisamente alla sinistra rispetto all'ingresso, è stata riscontrata la tompagnatura di una muratura indicata nella planimetria al grafico n. 4 con il tratteggio di colore rosso. Tale modifica ha di fatto reso distinte le superfici dell'unità immobiliare con accesso dalle due scale. Accedendo dalla scala G si è notato anche qui un disimpegno con altezza di circa 2,15 ml e, più internamente, l'apertura del varco di accesso al primo ampio ambiente posto di fronte al portoncino d'ingresso e la chiusura di una muratura disposta più internamente, entrambi non riportati in planimetria e rappresentati dallo scrivente rispettivamente con tratteggio di colore verde e di colore rosso sul grafico n. 4.

Grafico n. 4 - Planimetria sottotetto fg. 3, p.lla 99, sub. 111

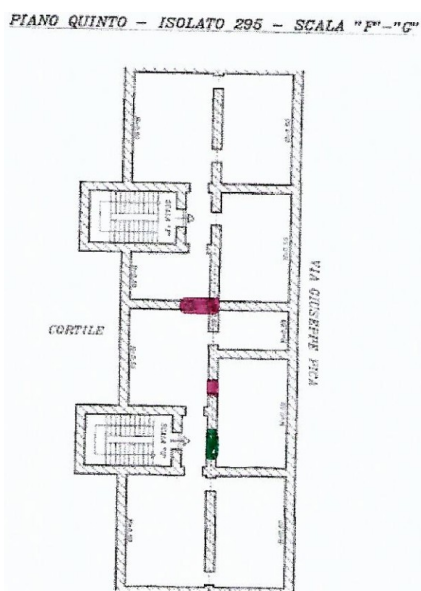


Foto n. 10 - Disimpegno di altezza di circa 2,15 ml



Foto n. 11 - Altezza di colmo e di gronda sul lato a sud



Foto n. 12 - Altri vani del sottotetto



All'allegato n. 1 si rende disponibile la planimetria in formato originale. Anche per questa unità immobiliare, rimodulato il coefficiente intrinseco legato alla luminosità e all'aerazione interna dei locali che da 0,95 diviene pari a 0,89 e lasciando inalterato il coefficiente estrinseco, si ottengono i parametri elencati negli schemi che seguono:

<p>coefficiente intrinseco (k_i) = 0,40</p> <ul style="list-style-type: none"> - poco luminoso = 0,89 - piano mansarda = 0,90 - nessun balcone = 0,90 - pessime rifiniture = 0,70 - stato di manutenzione da rinnovare = 0,80
--

<p>coefficiente estrinseco (k_e) = 0,90</p> <ul style="list-style-type: none"> - vicinanza trasporto pubblico = 1,00 - vicinanza centro cittadino = 1,00 - nessun posto auto = 0,90
--

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione ($k_i \times k_e$)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
3	99	111	C/2	252	0,36	630	57.150,00

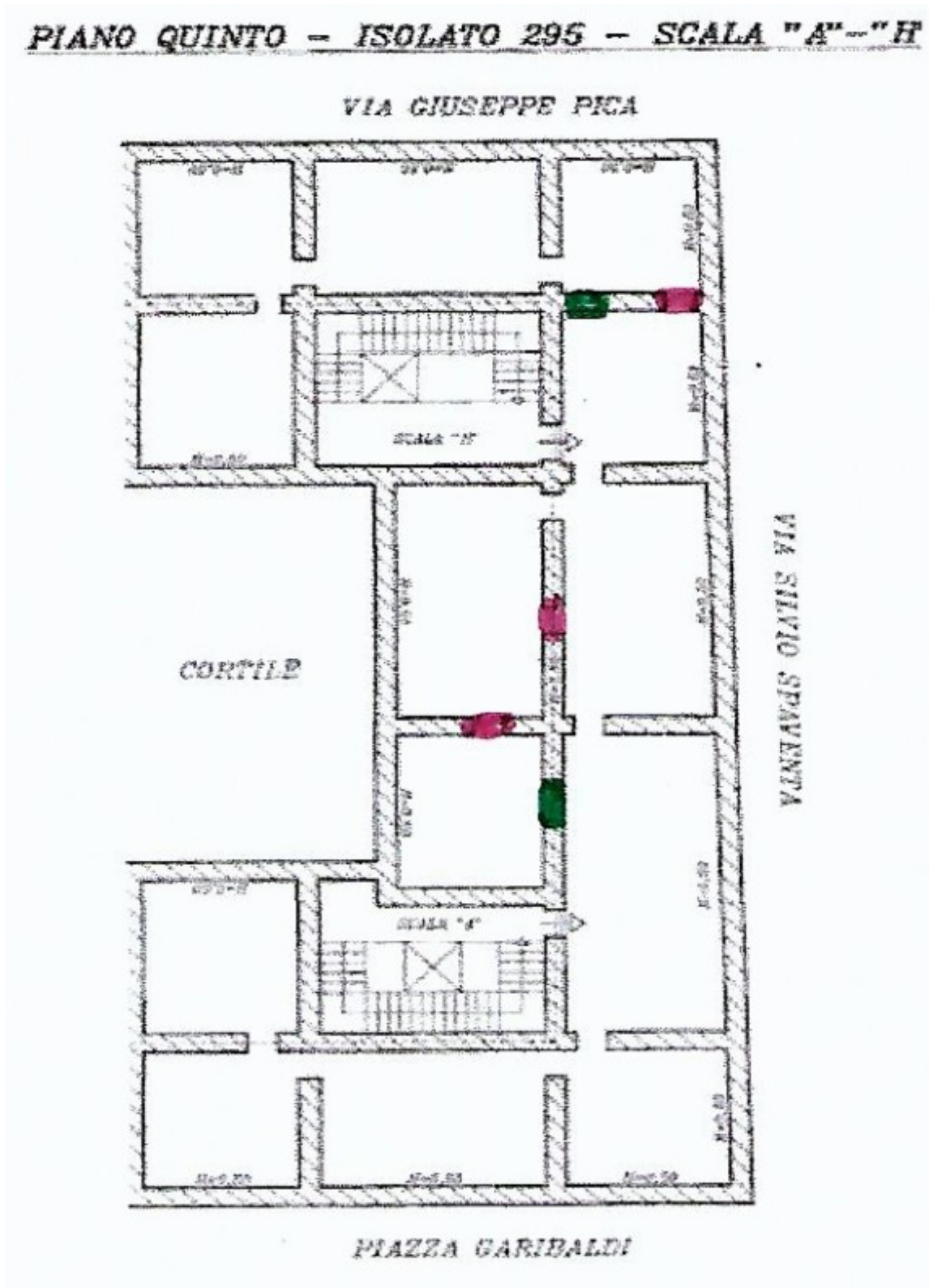
Con tale rettifica, il più probabile valore commerciale del sottotetto al NCEU di Napoli al fg. 3, p.lla 99, sub 111 diviene pari ad **euro 57.150,00** in luogo di euro 62.000,00 precedentemente stimato.

Napoli, 15.04.2025

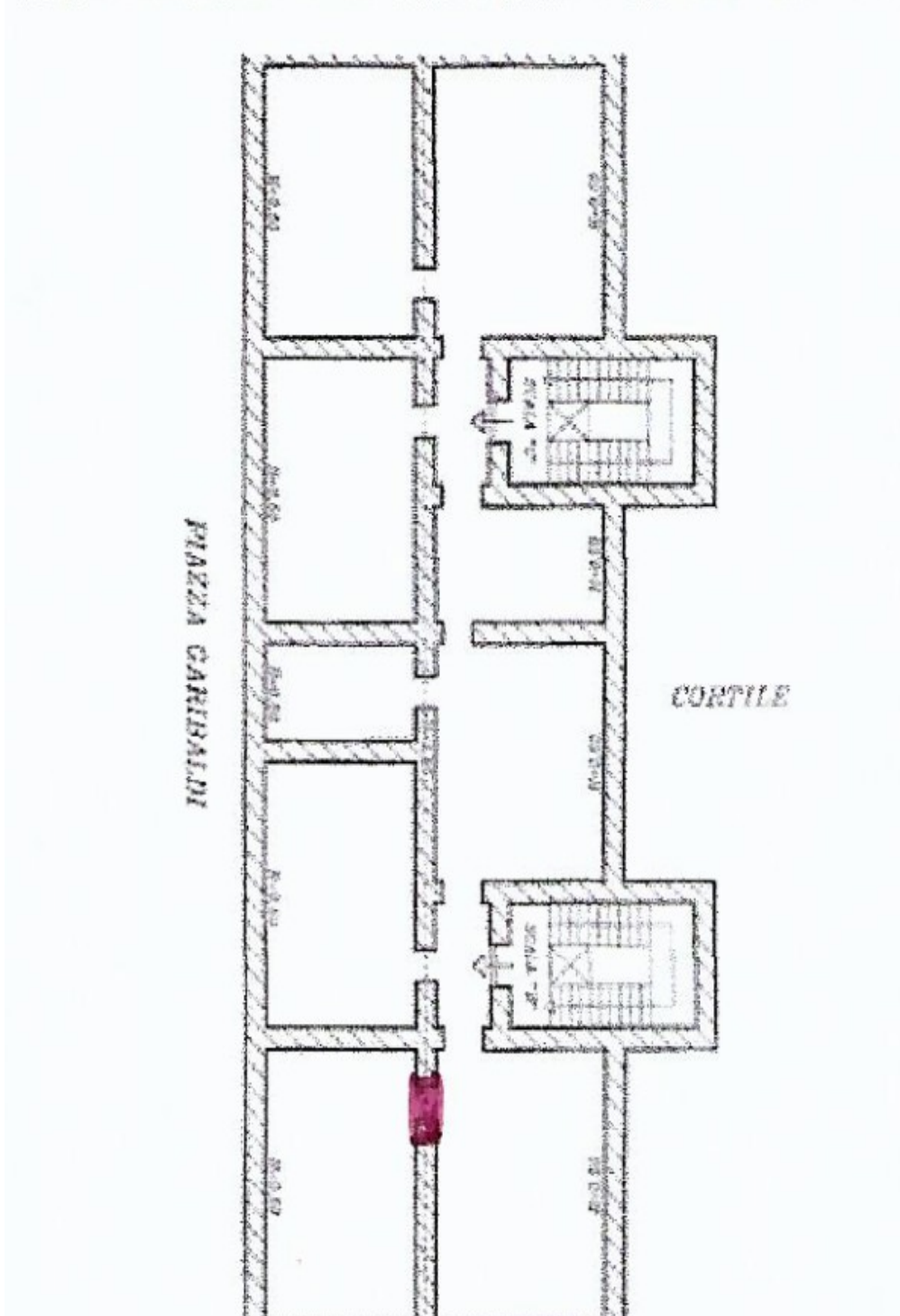
Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese



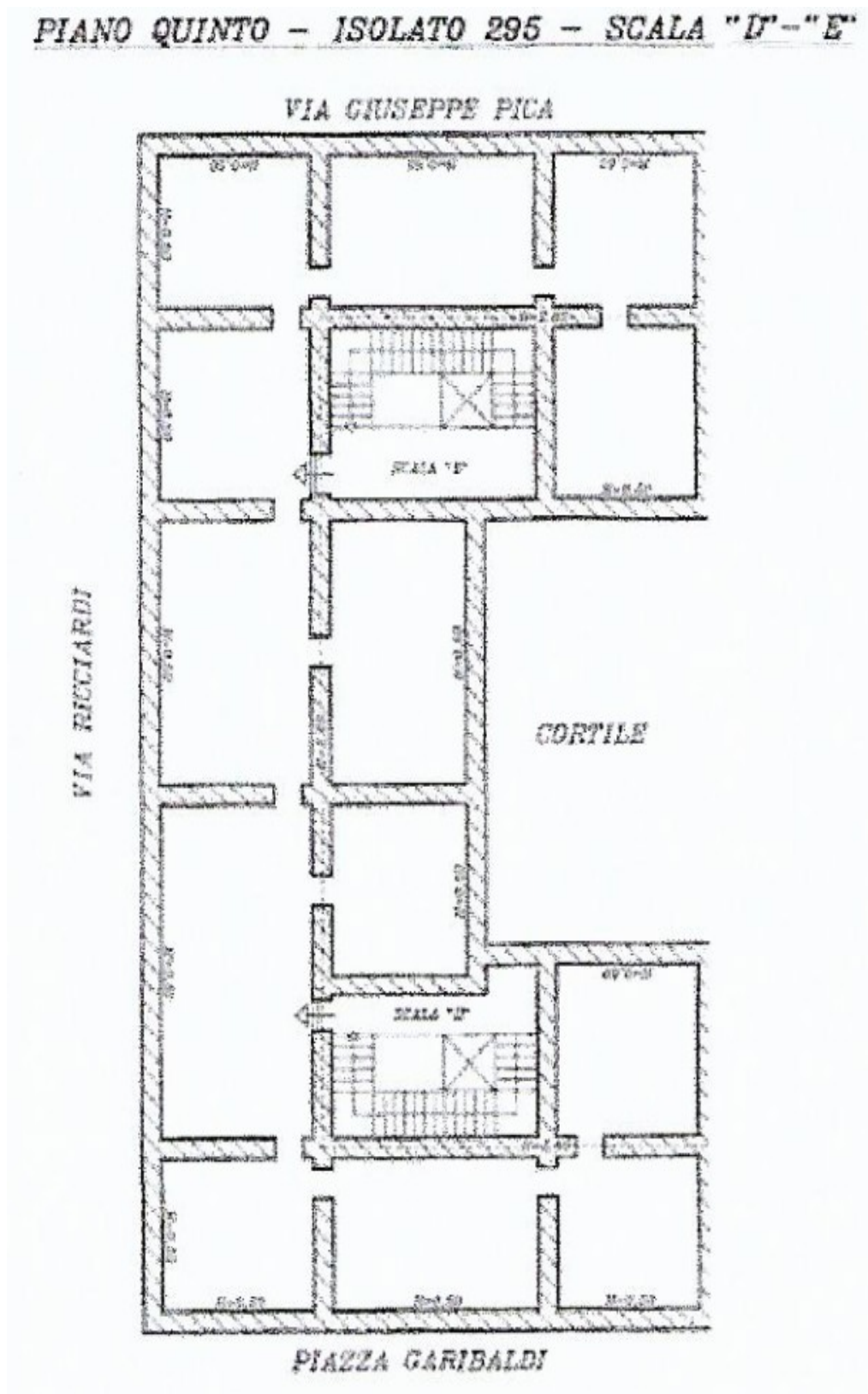
Planimetria sottotetto fig. 3, p.lla 99, sub. 108



PIANO QUINTO - ISOLATO 295 - SCALA "B"-"C"



Planimetria sottotetto fg. 3, p.la 99, sub. 110



Planimetria sottotetto fig. 3, p.la 99, sub. 111

PIANO QUINTO - ISOLATO 295 - SCALA "F" - "G"

