

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 delle mansarde
nella categoria catastale A/3 ubicate in Napoli al Corso Garibaldi 234

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 delle mansarde
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 - stralcio perizia geom. Dacomo

allegato n. 4 - planimetrie e visure catastali

allegato n. 5 - quotazioni immobiliari (Ag. delle Entrate e Borsino Immobiliare)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. Incarico

In data 14.07.2023 lo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista con studio in Napoli alla via A. Scadatti 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 (cfr. allegato n. 1), di redigere la relazione di stima per l'aggiornamento del più probabile valore di mercato di 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 nonché alla predisposizione dei lotti per la loro vendita all'asta. 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. 3. Per completezza si ricorda che all'attivo del Fallimento risultano anche alcune unità immobiliari allo stato grezzo ubicate al piano mansarda di alcuni fabbricati ubicati a ridosso della stazione della Circumvesuviana che rientrano nel cosiddetto "Risanamento di Napoli". I cespiti, i cui valori di stima sono stati oggetto di una diversa perizia, sono riportati 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 e risultano accatastate nella categoria C/2 (magazzini e locali deposito).

2. Descrizione delle operazioni peritali

Accettato l'incarico, in data 12.09.2023, lo scrivente si è recato presso le mansarde ubicate all'ultimo piano del fabbricato al Corso Garibaldi 234 per eseguire le operazioni di accertamento delle condizioni manutentive e di conformità catastale dei cespiti. In quest'occasione è stato possibile visionare soltanto una mansarda, quella riportata al fg. 10, p.lla 219, sub. 48. Per le restanti mansarde è stato necessario interessare il Curatore affinché attraverso la Questura di Napoli si potessero individuare gli occupanti delle unità immobiliari. In data 31.10.2023 si è pertanto dato seguito ad un nuovo accesso e si è proceduto a visionare le mansarde riportate ai subalterni 49, 50 51 e 52. All'ultima mansarda individuata con il subalterno 47, è stato possibile accedervi soltanto in data 14.11.2023 dopo che l'occupante ha proceduto alla sostituzione della serratura. Il presente rapporto di stima è stato redatto e approvato in data 14.11.2023.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

state consegnate le chiavi. Per tutte le unità immobiliari sono stati realizzati rilievi metrici e fotografici e, 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, è stata verificata la corrispondenza dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie richieste presso l'Agenzia delle Entrate. 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.

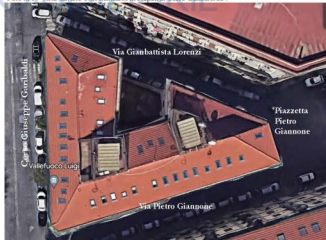
3. Ubicazione dei cespiti e loro identificazione catastale.

Caratteristiche dei manufatti e descrizione dell'attuale condizione conservativa

Mansarde al Corso Garibaldi 234 in Napoli - piano quinto, scala A e B

Le unità immobiliari, trasformate in mansarde abitabili, sono disposte al quinto piano di un fabbricato ubicato a circa 200 metri dalla piazza Carlo III. Per una immediata visualizzazione grafica della posizione del compendio è stato riprodotto un rilievo aereo da cui si possono individuare i due vani scala e i tetti a falda delle mansarde (foto n. 1).

Foto n. 1 - Vista dall'alto delle mansarde in Napoli al Corso Garibaldi 234



Il fabbricato prospetta a nord sulla via Gianbattista Lorenzi, ad est sulla piazzetta Pietro Giannone, a sud sulla via Pietro Giannone e ad ovest sul Corso Garibaldi. L'ingresso di ingresso sul Corso Garibaldi (foto n. 2), si accede ad un cortile interno che dispone a due

distinte scale. Al quinto ed ultimo piano della scala A (foto n. 3), che si raggiunge dopo aver percorso l'ultima rampa di scale non servita dall'ascensore, sono presenti quattro unità immobiliari (foto n. 4); altre due unità sono invece disposte all'ultimo piano della scala B (foto n. 5). Gli interni delle rampe di scale del fabbricato si possono ritenere in buono stato conservativo con ringhiere in ferro pieno e ascensore di buona fattura.

Foto n. 2 - Portone del fabbricato



Foto n. 3 - Ballatoio di accesso alla scala A



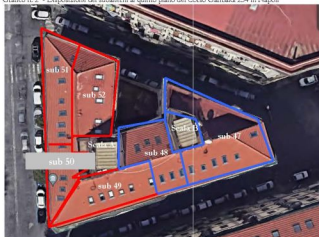
Foto n. 4 - Ultimo piano della scala A



Foto n. 5 - Ultimo piano della scala B



Le unità immobiliari sono identificate al Catasto al fg. 10, p.lla 129, subalterni 47, 48, 49, 50, 51 e 52; le prime due sono disposte presso la scala B, i subalterni 49, 50, 51 e 52 presso la scala A. Si precisa che i subalterni 51 e 52 presentano un accesso comune dalla porta d'ingresso posta subito di fronte all'ultima rampa di scale. Gli ingressi delle due unità immobiliari sono ubicati rispettivamente al centro e a destra di un disimpegno comune. Per immediata visualizzazione della posizione dei vari subalterni, nel grafico n. 2 che segue si riporta con linea di colore rosso la sagoma delle mansarde della scala A e con linea di colore blu quelle della scala B.



Le unità immobiliari, originariamente unico ambiente sottotetto, sono state trasformate in ambienti residenziali in seguito al Permesso a Costruire n. 548 del 21.10.2008 (pratica 501/2007) e proroga n. 617 del 2011, concessi dal Comune di Napoli. Le disposizioni degli ambienti di tutti i subalterni unitamente ai punti luce corrispondono, tranne qualche piccola eccezione di seguito rappresentata, ai grafici riportati nelle planimetrie del Catasto (allegato n. 4). Nella tabella che segue (tabella n. 1) si riepilogano i dati catastali, la superficie catastale e le altezze minima e massima.

Tabella n. 1 – Dati catastali identificativi delle mansarde al Corso Garibaldi 234 in Napoli

Fg.	Particella	Sub	Cat	classe	Consistenza	Altezza	indirizzo
10	129	47	A/3	24	85 mq	min 0,70 - max 3,42	Corso Garibaldi 234 - piano 5°
10	129	48	A/3	24	79 mq	min 0,70 - max 3,42	Corso Garibaldi 234 - piano 5°
10	129	49	A/3	24	80 mq	min 0,70 - max 3,42	Corso Garibaldi 234 - piano 5°
10	129	47	A/3	24	78 mq	min 0,70 - max 3,44	Corso Garibaldi 234 - piano 5°
10	129	47	A/3	24	77 mq	min 0,70 - max 3,44	Corso Garibaldi 234 - piano 5°
10	129	47	A/3	24	64 mq	min 0,70 - max 3,44	Corso Garibaldi 234 - piano 5°

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

La porta di ingresso della mansarda è localizzata sulla sinistra del ballatoio dell'ultimo piano della scala B (foto n. 6). Entrando, subito a destra è presente un primo vano di circa 10,0 mq illuminato da un'unica finestra del tipo vasistas (foto n. 7). Nella parte più bassa dell'ambiente sono stati ricavati dei comodi ripostigli con chiusura a battente scorrevole in legno (foto n. 8).

Proseguendo verso l'interno, un piccolo corridoio di circa 4,00 mq dispone ad un ampio soggiorno living della superficie di circa 28,00 mq (foto n. 9) con adiacente angolo cottura di circa 8,00 mq (foto n. 10). Anche in questi ambienti, nella parte non praticabile per la scarsa altezza, sono stati realizzati dei ripostigli. Sempre sullo stesso lato, dopo aver proseguito per un altro corridoio di circa 2,00 mq (foto n. 11), sono disposti un vano bagno della superficie di circa 8,00 mq dotato di vasca (foto n. 12) e nell'angolo, una luminosa camera da letto che misura circa 20,00 mq (foto n. 13), la cui particolarità è la struttura ben evidente del tetto a falda in legno.

Foto n. 6 - Porta d'ingresso del suballoggio 47



Foto n. 7 - Vano a destra rispetto all'ingresso



Foto n. 8 - Ripostigli realizzati nella parte bassa della mansarda



Foto n. 9 - Soggiorno living della mansarda



Foto n. 10 - Angolo cottura della mansarda



Foto n. 11 - Corridoio dal soggiorno living della mansarda



Foto n. 12 - Vano bagno della mansarda



Foto n. 13 - Vano letto della mansarda



Gli ambienti, tutti molto luminosi, presentano pavimentazione in gres porcellanato e pareti con tinteggiatura ad acqua. I serramenti sono di buona fattura. Le altezze del tetto a falda variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. Le condizioni manutentive possono considerarsi soddisfacenti. Si segnala comunque la necessità di una verifica sugli impianti elettrico ed idraulico da diverso tempo non utilizzati. Sulla planimetria catastale disponibile al grafico n. 3 si rileva inoltre un terrazzo di pertinenza di circa 50,00 mq con affaccio a nord, accessibile direttamente dalla mansarda (foto n. 14). In realtà le due aperture segnalate in planimetria non corrispondono all'attuale stato dei luoghi in quanto risultano chiuse. Si prescrive pertanto la presentazione di una pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate per l'aggiornamento del grafico.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Grafico n. 3 - Planimetria del fig. 10, p.lla 129, sub. 47
VIA PIETRO SANNOCHI



Foto n. 14 - Terrazzo annesso alla mansarda



Mansarda al fig. 10, p.lla 129, sub. 48

L'appartamento, posto a destra del ballatoio dell'ultimo piano della scala B, consta di quattro vani più servizi. Per l'immediata rappresentazione della disposizione degli ambienti, al grafico n. 4 si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare. Superata la porta d'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che a sinistra dispone ad un salottino della superficie di circa 23,00 mq (foto n. 15) con annesso angolo cottura di circa 8,00 mq (foto n. 16). A destra, superato un corridoio di circa 7,00, è invece disposta una prima cameretta della superficie di circa 11,00 mq (foto n. 17) e un adiacente vano bagno di circa 5,00 mq (foto n. 18). Alla fine del corridoio è ubicata un'altra camera da letto di più grandi dimensioni che misura circa 25,00 mq (foto n. 19).

Grafico n. 4 - Planimetria del fig. 10, p.lla 129, sub. 48

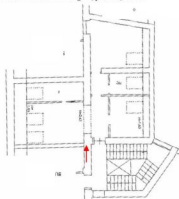


Foto n. 15 - Salottino della mansarda



Foto n. 16 - Angolo rotonda della mansarda

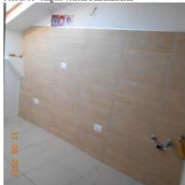


Foto n. 17 - Prima cameretta della mansarda



Foto n. 18 - Vano Bagno



Foto n. 19 - Camera da letto



La mansarda appare in buone condizioni manutentive, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con pittura ad acqua e finestre tipo vasistas. Le altezze del tetto a falda variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. Nelle zone con altezza non praticabile sono stati realizzati alcuni ripostigli. E' necessario procedere al controllo funzionale degli impianti elettrico ed idraulico da diverso tempo non utilizzati.

Mansarda al fo 10, p.lla 129, sub 49

L'ingresso della prima mansarda ubicata all'interno della scala A del fabbricato è disposto a sinistra del ballatoio del quinto piano (foto n. 20). Superata la porta, si accede immediatamente ad un luminoso saloncino della superficie di circa 24,00 mq (foto n. 21); a destra, una intelaiatura divide l'ambiente da un cucinino di forma trapezoidale di circa 9,00 mq (foto n. 22). Proseguendo verso l'interno, un cooridoio di circa 10,00 mq (foto n. 23) conduce al bagno e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

destra, ad un piccolo bagno della superficie di circa 7,00 mq (foto n. 24) e, in adiacenza, ad una cameretta che misura circa 10,00 mq (foto n. 25). Al centro del corridoio è invece ubicata la porta di ingresso della camera da letto della mansarda (foto n. 26) della superficie di circa 20,00 mq. Si segnala che in occasione del sopralluogo è stato rilevato un unico punto luce ricavato nel tetto a falda in luogo dei due riportati in planimetria (grafico n. 5).

Foto n. 20 - Porta d'ingresso

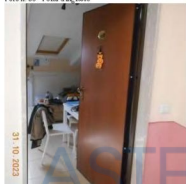


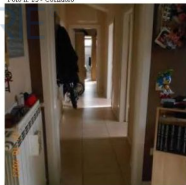
Foto n. 21 - Salone della mansarda



Foto n. 22 - Cucinino della mansarda



Foto n. 23 - Corridoio



In tutti gli ambienti, le cui altezze variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml, si rilevano le stesse rifiniture delle precedenti mansarde ovvero pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con pittura ad acqua e finestre tipo vasistas. In alcuni ripostigli ricavati nella parte bassa della mansarda sono state notate diverse macchie di umidità causate da infiltrazioni dovute, con molta probabilità, alla scarsa tenuta impermeabilizzante della copertura del fabbricato (foto n. 27 e 28). Dagli occupanti l'immobile non sono state rappresentate criticità e mal funzionamenti degli impianti elettrici ed idraulici.

Foto n. 24 - Vano bagno



Foto n. 25 - Cameretta



Foto n. 26 - Camera da letto



Foto n. 27 - Marchie di umidità nei spostigi



Foto n. 28 - Altre marchie di umidità nei spostigi



Grafico n. 5 - Planimetria del fig. 10, p.la 129, sub. 49



Mansarda al fg. 10, p.lla 129, sub. 50

La seconda mansarda consta di quattro ambienti oltre bagno e ripostiglio. Superata la porta d'ingresso, la seconda a sinistra del ballatoio, si accede ad un piccolo ingresso di circa 4,00 mq (foto n. 29) che dispone ad un salotto orientato a nord ovest della superficie di circa 25,00 mq (foto n. 30). Da questo ambiente, a destra rispetto all'ingresso, si accede ad una cameretta di circa 10,00 mq (foto n. 31) mentre, a sinistra, ad un ampio vano cucina della superficie di circa 8,00 mq posto in adiacenza all'ingresso (foto n. 32). Più internamente rispetto al salone, dopo aver percorso un altro piccolo corridoio della superficie di 4,00 mq, sulla destra, è ubicato un vano bagno di circa 5,00 mq (foto n. 33) e, al centro, una luminosa camera da letto della superficie di circa 22,00 mq (foto n. 34). Le altezze misurate variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml.

Foto n. 29- ingresso della mansarda



Foto n. 30 - salone della mansarda



Foto n. 31- Cameretta

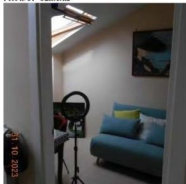


Foto n. 32 - Vano cucina



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Foto n. 33- Vano bagno

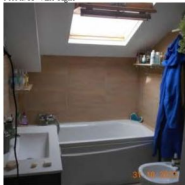


Foto n. 34 - Camera da letto

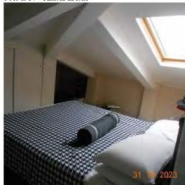


Foto n. 35- macchie di umidità in prossimità di un ripostiglio



Grafico n. 6 - Planimetria del f. 10, p.lla 129, sub. 50



Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone come la fattura delle pavimentazioni e dei rivestimenti in gres, tutte integre. Dagli occupanti l'immobile non sono state rappresentate criticità e mal funzionamenti degli impianti elettrico ed idraulico. Si segnalano anche in questo caso macchie di umidità in diverse zone dei ripostigli (foto n. 35). Le aree interessate sono per lo più localizzate in corrispondenza del cordolo esterno di raccolta delle acque meteoriche che, molto probabilmente, ha perso la originaria tenuta impermeabilizzante. Al grafico n. 6, per immediata visualizzazione è riportata la planimetria dell'unità immobiliare disponibile al Catasto.

Mansarda al f. 10, p.lla 129, sub. 51

La mansarda al subalterno 51 presenta un ingresso comune al subalterno 50. Come si deriva dalla foto n. 36, superata la porta posta a destra del ballatoio condominiale, si accede ad un disimpegno (foto n. 37) che più all'interno dispone di un ingresso di ingresso alla finestrata.

è localizzata quella del subalterno 51, superata la quale si entra in un salone ben rifinito e luminoso della superficie di circa 18,00 mq (foto n. 38). Più internamente, collegato a quest'ultimo ambiente, è disposto un piccolo vano adibito a soggiorno della superficie di circa 8,00 mq (foto n.39). Sullo stesso lato è collocato un cucinino di circa 10,00 mq dotato di finestra vasistas (foto n. 40). Percorrendo un corridoio di circa 7,00 mq, sul lato sinistro dell'unità immobiliare sono rispettivamente ubicati una prima piccola camera da letto di circa 11,00 mq (foto n. 41) e, in adiacenza, una seconda camera da letto di maggiore superficie, di circa 16,00 mq (foto n. 42). Uscendo dalla camera da letto un disimpegno di circa 2,00 mq funge da ingresso al vano bagno ubicato nell'angolo a destra. L'ambiente dotato di vasca miura una superficie di circa 5,00 mq (foto n. 43).

Foto n. 36- Porta d'accesso sul ballatoio condominiale



Foto n. 37- Disimpegno comune

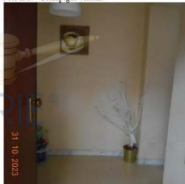


Foto n. 38- Salone della mansarda



Foto n. 39- Angolo soggiorno della mansarda

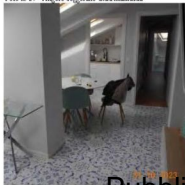


Foto n. 40 - cucinino della mansarda



Foto n. 41 - Piccola camera da letto



Foto n. 42 - Camera da letto di maggiore superficie



Foto n. 43 - Vano bagno



Foto n. 44 - Macchie di umidità



Grafico n. 7 - Planimetria del fig. 10, p.129, sub. 51



Gli ambienti dell'unità immobiliare risultano maggiormente rifiniti rispetto alle unità immobiliari precedentemente descritte, con pavimentazione del salone e dei vani soggiorno e cucina in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

piastrelle a motivo vietrese e quelli del corridoio e dei vani letto in gres color cotto. Anche il vano bagno presenta rivestimenti di buona fattura, come i serramenti e i vani luce vasistas di tutta la mansarda. Dagli occupanti l'immobile non sono state rappresentate criticità e mal funzionamenti degli impianti elettrico ed idraulico. Le altezze variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. Anche in questo oespite, nella parte bassa, sono stati realizzati dei ripostigli con chiusura a battente scorrevole. All'interno di alcuni di questi vani sono state notate macchie di umidità (foto n. 44) dovute alle infiltrazione provenienti dal tetto di copertura a falda e dal cordolo di raccolta delle acque meteoriche. Per immediata visualizzazione della disposizione dei vani al grafico n. 7 si propone la planimetria catastale della mansarda.

Mansarda al fo 10, p.lla 129, cub 52

La porta d'ingresso dell'ultima mansarda è posta di fronte al ballatoio comune (foto n. 45), superata la quale si attraversa un lungo corridoio di circa 13,00 mq (foto n. 46). All'inizio del corridoio, subito sulla destra, si accede ad un unico ambiente che comprende un angolo cucina (foto n. 47) e un soggiorno living disposto più internamente, della complessiva superficie di circa 28,00 mq (foto n. 48). Nella planimetria al grafico n. 8, da cui è possibile verificare la disposizione dei vani, i due ambienti sono divisi per il tramite di un tramezzo che in occasione del sopralluogo non è stato rilevato (cerchio di colore rosso). Proseguendo lungo il corridoio, sempre sulla destra, è ubicato un bagno di circa 6,00 mq dotato di vasca (foto n. 49) e, ad esso adiacente, l'unica camera da letto della mansarda che misura una superficie calpestabile di circa 17,00 mq (foto n. 50). Le altezze misurate variano da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml.

Foto n. 45 - Porta d'ingresso al sùbiterno 52

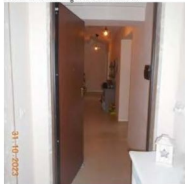
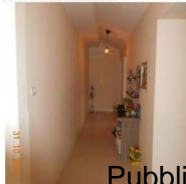


Foto n. 46 - Corridoio della mansarda



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Foto n. 47 - Angolo cucina



Foto n. 48 - Soggiorno living



Foto n. 49 - Vano Bagno



Foto n. 50 - Camera da letto



Foto n. 51 - Macchie di umidità del soffitto camera da letto



Foto n. 52 - Macchie di umidità del soffitto del bagno



Foto n. 53 - Cartongesso a copertura delle macchie di umidità



Gráfico n. 8 - Planimetria del fig. 10, p.1a 129, sub. 52



Le condizioni conservative della mansarda possono considerarsi buone. I pavimenti in gres porcellanato mostrano qualche piccolo segno d'usura solo nel soggiorno living e nel bagno. Si rileva la predisposizione per l'impianto di riscaldamento privo, al momento, dei caloriferi.

Dagli occupanti l'immobile non sono state rappresentate criticità e mal funzionamenti degli impianti elettrico ed idraulico. Si segnalano anche in questo caso macchie di umidità in diverse zone dell'appartamento, in particolare lungo i soffitti della camera da letto (foto n. 51) e del vano bagno (foto n. 52). In alcune zone si è proceduto a coprire le zone ammalorate con l'applicazione di pannelli di cartongesso (foto n. 53).

4. Metodologia e aggiornamento del più probabile valore commerciale delle mansarde

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato (*metodo sintetico-comparativo*), prendendo come parametro di confronto l'unità di superficie e tenendo presenti l'ubicazione, la destinazione d'uso, nonché le caratteristiche intrinseche ed esterne dei cespiti. Sulla base di tali presupposti, presso operatori ed agenzie immobiliari del comprensorio di Napoli, sono state svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in questione. Tali valori sono stati poi confrontati con i dati disponibili presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al fine di poter determinare un'attendibile valore al metro quadro.

Metodo sintetico-comparativo

Come fonte dei valori medi unitari di compravendita (V_m) sono stati scelti i dati circolanti dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e quelli del Boccino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni immobiliari compiute presso le Agenzie Immobiliari.

del territorio. Per l'individuazione esatta della fascia OMI di appartenenza dei cespiti è stato consultato il servizio Geopoi dell'Agenzia delle Entrate (cartografia delle quotazioni immobiliari). I fabbricati ricadono nella zona semicentrale/Corso Garibaldi - Vasto - Stazione.

Le fonti citate forniscono i seguenti valori medi unitari (cfr. allegato n. 5):

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

min: 1.750,00 €/mq

max: 2.700,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 1.798,00 €/mq

max: 2.981,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a $V_m = 2.310,00$ €/mq, valore in c.t. approssimato per eccesso.

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 ubicato il singolo cespite. Con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco k_e è stato invece possibile parametrare la posizione logistica degli immobili 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

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

Le unità immobiliari hanno tutte le stesse caratteristiche costruttive e dunque i parametri rappresentativi dell'esposizione, del piano e dell'ubicazione sono di fatto uguali per tutte le mansarde. Va invece fatta la distinzione per la scelta dei coefficienti che esprimono le rifiniture interne e la manutenzione. Le mansarde ai subalterni 47 e 48 sono infatti disabitate da diverso tempo e dunque necessitano di una adeguata verifica soprattutto sul funzionamento degli impianti idrico ed elettrico. Ad ogni modo anche per quelle attualmente abitate si è tenuto in debito conto della manutenzione necessaria per il ripristino delle zone ammalorate da infiltrazioni provenienti dal cordolo di raccolta delle acque meteoriche che hanno provocato in diverse zone macchie di umidità, soprattutto in corrispondenza dei ripostigli. Va infine rilevato che la mansarda al subalterno 51 presenta rifiniture di maggior pregio in particolare per i materiali utilizzati in occasione della ristrutturazione. Ciò detto, negli schemi che seguono, si riportano i coefficienti di ponderazione interna ed esterna utilizzati:

Mansarde alla scala B - subalterni 47 e 48

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,77

- luminoso = 1,00
- piano mansarda = 0,90
- nessun balcone = 0,90
- rifiniture buone = 1,00
- stato di manutenzione da rinnovare = 0,95

coefficiente estrinseco (k_e) = 0,95

- vicinanza trasporto pubblico = 1,00
- vicinanza centro cittadino = 1,00
- nessun posto auto = 0,95

Mansarde alla scala A - subalterni 49, 50 e 52

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,81

- luminoso = 1,00
- piano mansarda = 0,90
- nessun balcone = 0,90
- rifiniture buone = 1,00
- stato di manutenzione buona = 1,00

coefficiente estrinseco (k_e) = 0,95

- vicinanza trasporto pubblico = 1,00
- vicinanza centro cittadino = 1,00
- nessun posto auto = 0,95

Mansarda alla scala A - subalterno 51

coefficiente intrinseco (k_i) = 0,89

- luminoso = 1,00
- piano mansarda = 0,90
- nessun balcone = 0,90
- rifiniture buone = 1,10
- stato di manutenzione buona = 1,00

coefficiente estrinseco (k_e) = 0,95

- vicinanza trasporto pubblico = 1,00
- vicinanza centro cittadino = 1,00
- nessun posto auto = 0,95

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. La consistenza della terrazza calpestabile di pertinenza della mansarda al subaltemo 47 è stata calcolata al 20% della superficie commerciale vendibile. Nella tabella che segue si riepilogano i più probabili valori commerciali delle singole unità immobiliari:

Stima delle mansarde al quinto piano del fabbricato in Napoli al Corso Garibaldi 234

Fg.	Particella	Sub	Cat	Consistenza (mq)	Coefficiente di ponderazione (lù x ke)	Valore €/mq	Stima (€) in c.t.
10	129	47	A/3	85 + 10 (terrazzo ragguagliato)	0,7315	2.310,00	160.000,00
10	129	48	A/3	79	0,7315	2.310,00	133.000,00
10	129	49	A/3	80	0,7695	2.310,00	142.000,00
10	129	50	A/3	78	0,7695	2.310,00	139.000,00
10	129	51	A/3	77	0,8455	2.310,00	150.000,00
10	129	52	A/3	64	0,7695	2.310,00	114.000,00

Il più probabile valore commerciale delle mansarde oggetto di stima è, dunque, complessivamente pari in c.t. ad euro 838.000,00.

5. Formazione dei lotti

Le mansarde in quanto unità immobiliari catastalmente distinte sono vendibili singolarmente e dunque ben si dispongono ad essere suddivise in più lotti. Per quanto detto si suggerisce la vendita del compendio in 6 lotti:

Lotto n. 1

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 47, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala B di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone con annesso cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 85,00 mq oltre terrazzo di pertinenza di circa 50,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con il terrazzo di pertinenza, ad est e a sud con prospetto libero, ad ovest con la particella 48. Si prescrive la verifica sugli impianti da diverso tempo non operativi. Si propone un prezzo a base d'asta di € 160.000,00 (centosessantamilaeuro/00);

Lotto n. 2

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 48, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala B di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone living, cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 79,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,42 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con prospetto libero, ad est con la particella 47 e con il vano della scala B, a sud con la particella 49 e a ovest con il vano della scala A. Si prescrive la verifica sugli impianti da diverso tempo non operativi. Si propone un prezzo a base d'asta di € 133.000,00 (centotrentatremilaeuro/00);

Lotto n. 3

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 49, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone con annesso cucinino, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa

80,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con porzioni delle particelle 48 e 50 e con il vano scala, ad est con porzione del subalterno 48, a sud con prospetto libero, ad ovest con porzione della particella 50.

Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 142.000,00 (centoquarantaduemilaeuro/00)**;

Lotto n. 4

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 50, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone, vano cucina, due camere da letto, bagno e disimpegni. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 78,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord con la particella 51, ad est con il vano della scala A e con porzione del subalterno 49, a sud e ad ovest con prospetto libero.

Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 139.000,00 (centotrentanovemilaeuro/00)**;

Lotto n. 5

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 51, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone, un piccolo soggiorno, un vano cucina, due camere da letto, un bagno e corridoio. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 77,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Le rifiniture risultano ottime. Il cespite confina a nord con prospetto libero, ad est con il subalterno 52, a sud con il subalterno 50 e ad ovest con prospetto libero.

Si propone un prezzo a base d'asta di **€ 150.000,00 (centocinquantomilaeuro/00)**;

Lotto n. 6

Mansarda in Napoli riportata al NCEU al Fig. 10, p.lla 129, sub 52, cat. A/3, ubicata al quinto piano della scala A di un fabbricato con accesso dal Corso Garibaldi 234, servito da un ascensore che raggiunge il quarto piano. E' costituita da un salone living con annesso angolo

cottura, corridoio, una camera da letto e un bagno. L'unità immobiliare presenta una superficie utile di circa 64,00 mq e altezze del tetto a falda da un minimo di circa 0,70 ml ad un massimo di circa 3,44 ml. I vani dell'appartamento sono tutti dotati di finestre del tipo vasistas. Le condizioni conservative del cespite possono considerarsi buone. Il cespite confina a nord e ad est con prospetto libero, a sud con il subalterno 49 e con il vano della scala A, ad ovest con il subalterno 51.

Si propone un prezzo a base d'asta di € 114.000,00 (centoquattordicimilaeuro/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 - stralcio perizia Ctu geom. Giacomo
allegato n. 4 - planimetriche e visure catastali
allegato n. 5 - quotazioni immobiliari (Ag. delle Entrate e Borsino Immobiliare)

Napoli, 23.11.2023

Il CTU
dott. ing. Gianluca Matarese



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione