



# RELAZIONE TECNICA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INDICE

1. Risposta ai quesiti

pag. 4

2. Allegato n° 1 – Rilievo planimetrico unità immobiliari

pag. 33

3. Allegato n° 2 – Documentazione catastale acquisita

pag. 34

4. Allegato n° 3 – Ispezioni ipotecarie dal 01/06/1994 all'attualità

pag. 35

5. Allegato n° 4 – Certificazione notarile dott.ssa .....

pag. 36

6. Allegato n° 5 – Atto pignoramento trascritto in data 11/09/2024

pag. 37

7. Allegato n° 6 – Istruzioni per la determinazione della sup. commerciale

pag. 38

8. Allegato n° 7 – Indagini indirette

pag. 39

9. Allegato n° 8 – Indagini dirette

pag. 40

10. Allegato n° 9 – Documentazione fotografica

pag. 41

11. Allegato n° 10 – Atto di compravendita notaio ..... del 21.07.2016

pag. 42

12. Allegato n° 10A – Atto di compravendita per notaio ..... del 09.05.1968

pag. 43

13. Allegato n° 11 – Certificato camerale .....

pag. 44

14. Allegato n° 12 – Documentazione tecnica Comune di San Giorgio a Cremano

pag. 45

15. Allegato n° 13 – Attestazione dell'invio e ricezione della bozza della

relazione di stima ai creditori e ai debitori -

pag. 46

16. Allegato n° 14 - Verbali di sopralluogo

pag. 47

# ASTE GIUDIZIARIE® **PREMESSA**



Napoli, 04/09/2025

Il sottoscritto ....., iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°..... e con studio tecnico in Napoli alla Piazza Cavour n° 64 tel ....., incaricato dal Tribunale di Napoli –Sezione Esecuzioni – di determinare il più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra, riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62 – confinante a sud con la Via Matilde Serao, a ovest con area scoperta, a nord con aliena proprietà p.lla 1110 e a est con area scoperta.

dopo aver eseguito le necessarie indagini e misurazioni nonché le relative visure presso i competenti Uffici, relaziona quanto segue:

## RISPOSTA AL QUESITO A VERIFICA PRELIMINARE:

Dall'analisi della documentazione prodotta agli atti si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Si evidenzia, in prima analisi, che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott.ssa ..... del 10/10/2024 (Allegato n. 4)

Tale certificazione risale sino all'atto di conferimento (scrittura privata) del 31.12.1998 trascritto il 22.01.1999 ai nn. 2151/1754 antecedente di oltre venti anni alla trascrizione del pignoramento datata 11/09/2024.

In secondo luogo, si evidenzia che i dati catastali attuali e storici sono riportati nella certificazione notarile (Allegato n. 4).

Si evidenzia che non risulta depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato né quello di matrimonio con annotazioni a margine trattandosi di una società ..... della quale però si è acquisito il relativo certificato camerale (Allegato n° 11).

## RISPOSTA AL QUESITO N. 1:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano con i seguenti dati:

Unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra, riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62; Tale unità immobiliare sopra menzionata risulta essere in piena proprietà al debitore esecutato .....in virtù del seguente atto:

Atto di compravendita per notaio ..... del 21.07.2016 rep. n. 1344 racc. n. 954, trascritto il 26 luglio 2016 ai nn. 33147/25530, con il quale la società ..... vendeva alla società ..... la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 10).

N.B.: Alla data della stipula del presente atto il bene in questione era identificato con i seguenti dati catastali: N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 4, particella n° 65, sub n° 64, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato.

Tale unità immobiliare non è stata pignorata pro quota, così come si evince dall'atto di pignoramento del 02/09/2024 trascritto in data 11/09/2024 ai nn. 35259/44671 ad istanza di FALL.TO .....(Allegato n° 5) e, pertanto, non si necessita di valutare se essa sia divisibile in natura.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene pignorato essendovi perfetta corrispondenza tra detti dati e quelli agli atti del catasto.

Preliminarmente appare doveroso evidenziare (aspetto, poi, maggiormente approfondito nel prosieguo della presente relazione) come lo stato dei luoghi rilevato durante gli accessi effettuati risulti difforme dalla planimetria catastale acquisita; ma vi è di più, oltre alle difformità prospettiche e ad una totale differente distribuzione degli spazi interni vanno evidenziati due aspetti fondamentali ai fini di una corretta individuazione e restituzione della situazione di fatto rilevata ed oggi esistente sui luoghi:

- 1) Parte di detto locale (sup. circa mq 21.00) è stata destinata a CABINA ELETTRICA ENEL e, di fatto, sottratta alla sua superficie globale (vedasi grafico di rilievo – Allegato n° 1);  
N.B.: Tale CABINA ENEL ha assunto anche un identificativo catastale autonomo a far data dal 01.02.2000 con i seguenti dati FG. 2 – P.LLA 82 – SUB 102 – CATG. D/1 – RENDITA € 113,62 (Allegato n. 2). Detta superficie, di fatto, è esclusa dal pignoramento.

- 2) All'estradosso della copertura del locale/capannone oggetto di pignoramento (sviluppantesi su un solo livello al piano terra come indicato nell'atto di pignoramento e nella documentazione catastale acquisita e nei grafici di Licenza acquisiti) si è rinvenuta un'unità immobiliare ad uso abitativo – non oggetto di pignoramento per le motivazioni appena indicate salva diversa disposizione dell'Autorità Giudiziaria sul punto – il cui unico ed esclusivo accesso è attualmente dall'interno del locale/capannone oggetto di pignoramento mediante una scala in ferro che consente l'accesso

diretto al detto immobile (vedasi grafici di rilievo – Allegato n. 1 e documentazione fotografica redatta – Allegato n. 9).

N.B.: Tale circostanza è di particolare rilievo in quanto non essendo detta unità immobiliare oggetto di pignoramento (tra l'altro priva di identificativi catastali come da ricerche eseguite dallo scrivente – Allegato n. 2) si ha come logica conseguenza che il bene oggetto del pignoramento viene ad essere gravato di servitù pedonale di accesso a favore del detto immobile.

L'immobile oggetto del presente provvedimento, in virtù della sua conformazione ed ubicazione, costituisce lotto unico.

Nello specifico:

### LOTTO UNICO

**Unità immobiliare sita in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra,  
riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1,  
categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62 –  
confinante a sud con la Via Matilde Serao, a ovest con area scoperta, a nord con aliena proprietà  
p.lla 1110 e a est con area scoperta.**

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2:**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è un immobile a destinazione produttiva sito in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra, riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62 – confinante a sud con la Via Matilde Serao, a ovest con area scoperta, a nord con aliena proprietà p.lla 1110 e a est con area scoperta.

La particella di terreno su cui il fabbricato è stato edificato risulta essere la n° 82 del foglio 2.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'unità immobiliare, oggetto della presente consulenza, fa parte di un corpo di fabbrica che si sviluppa su un solo livello fuori terra (fatta eccezione per un'unità immobiliare – a destinazione abitativa - rilevata al piano primo, realizzata sulla copertura del detto immobile ed avente accesso esclusivamente dall'interno del detto capannone mediante scala in ferro) con struttura portante in c.a, sito in una zona centrale. Per accedervi occorre entrare al civico n° 21 di Via Matilde Serao mediante ingresso carrabile o dall'adiacente ingresso pedonale.

L'unità immobiliare a destinazione produttiva (capannone), come si presenta oggi, è costituita da un unico grande ambiente, suddiviso in tre navate da una doppia fila di pilastri.

Nella navata destra (per chi vi accede) si rinviene la presenza di una cabina ENEL avente accesso esclusivamente dall'esterno mediante apposita porta in ferro e un'ambiente (sviluppantesi su un solo

livello) destinato a bagni e superiormente delimitato da partizioni in alluminio. In tale navata si rinviene la presenza di una scala in muratura che consente l'accesso all'estradosso della cabina ENEL e dei bagni. A tale livello si rinviene, poi, la presenza di una scala (a rampante unico) in ferro, la quale tramite apposito taglio realizzato nel solaio di copertura consente l'accesso ad una unità abitativa realizzata sulla copertura dell'immobile oggetto di pignoramento costituita da un ambiente camera da letto/cucina, bagno e ambiente verandato. Tale immobile non oggetto di pignoramento, allo stato attuale, ha esclusivamente accesso dall'interno del capannone oggetto di pignoramento.

La navata centrale e quella di sinistra sono, invece, costituite per lo più da vasche adibite, a suo tempo, alla produzione di ghiaccio.

L'ambiente principale al piano terra è dotato di finestroni alti lungo il lato ovest e nord.

La superficie interna calpestabile dell'unità immobiliare è pari a circa mq 408,32 (al netto della superficie inutilizzata destinata a CABINA ENEL e comprensiva delle vasche).

La superficie commerciale globale dell'unità immobiliare è pari a circa mq 471,08 (al netto della superficie inutilizzata destinata a CABINA ENEL).

N.B.: Tale CABINA ENEL ha assunto anche un identificativo catastale autonomo a far data dal 01.02.2000 con i seguenti dati FG. 2 – P.LLA 82 – SUB 102 – CATG. D/1 – RENDITA € 113,62 (Allegato n. 2).

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono pavimentati con piastrelle e le pareti risultano essere tinteggiate così come i soffitti ad eccezione degli ambienti bagno che presentano i rivestimenti alle pareti.

I bagni risultano dotati di tutti i sanitari necessari per la tipologia immobiliare in esame.

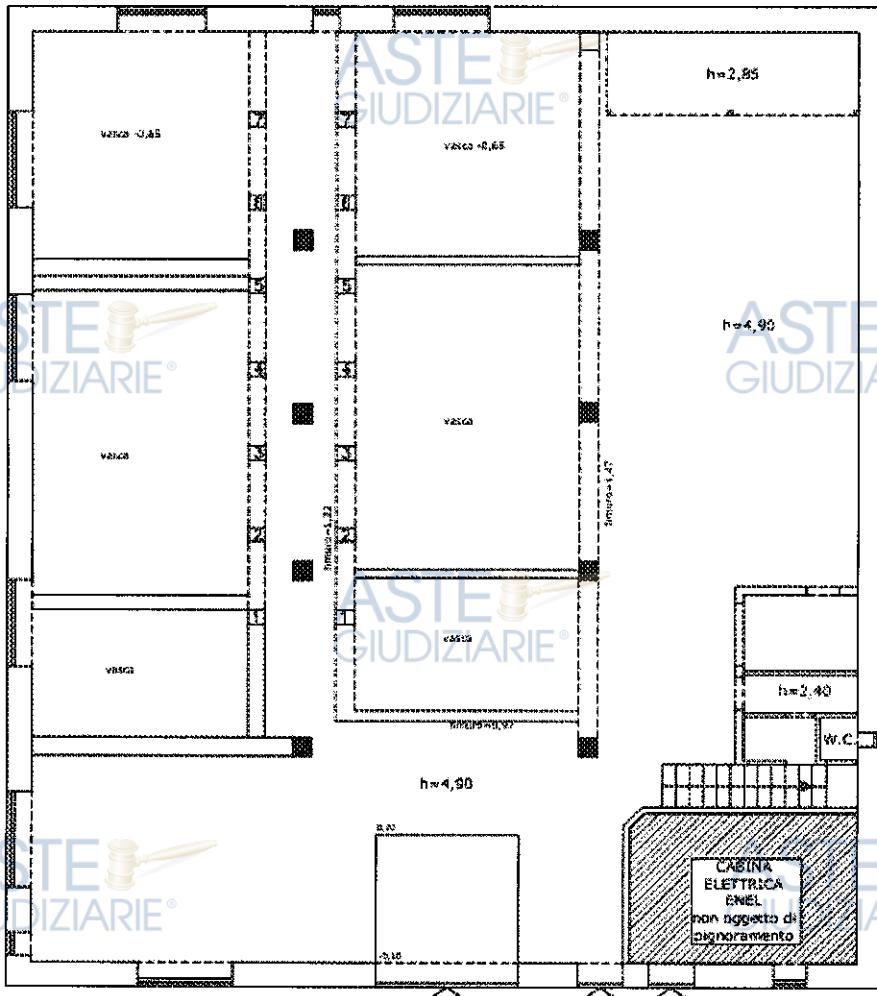
L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere pari all'incirca a ml 4.90.

Gli infissi esterni, laddove esistenti, sono in alluminio protetti da grate in ferro.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, idrico – sanitario, elettrico.

L'unità immobiliare si presenta con condizioni di manutenzione pessime. Si registra la presenza di materiale di risulta sul calpestio; la controssoffittatura risulta in più parti crollata, l'intradosso del solaio è risultato in più parti ammalorato con espulsione del copriferro e degli elementi di alleggerimento; le componenti strutturali risultano fortemente degradate. Si registra, pertanto, un avanzato stato di degrado delle componenti strutturali e delle finiture (quali infissi mancanti, tinteggiature, intonaco etc....).

p.lta 1110



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Area scoperta esterna

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

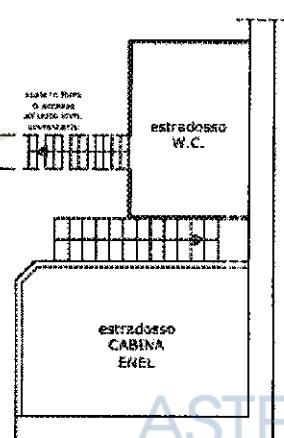
VIA MATILDE SERAO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Ai fini di una maggiore comprensione di quanto precedentemente descritto si riporta, altresì, rappresentazione grafica dell’immobile – **non oggetto di pignoramento** - direttamente sovrastante il capannone in questione e dallo stesso avente, allo stato attuale, unico ed esclusivo accesso:

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

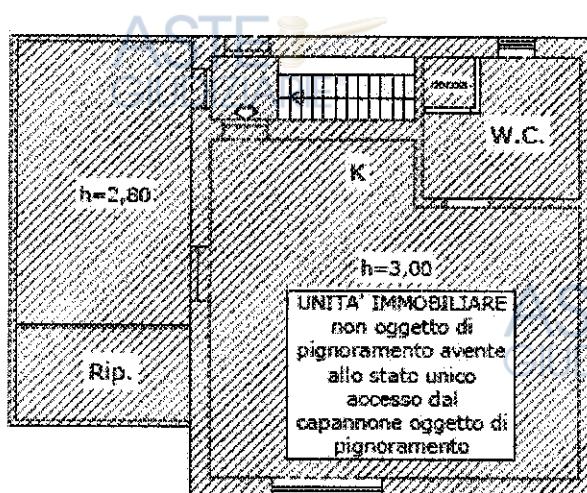
Locale  
Tecnico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
LASTRICO SOLARE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

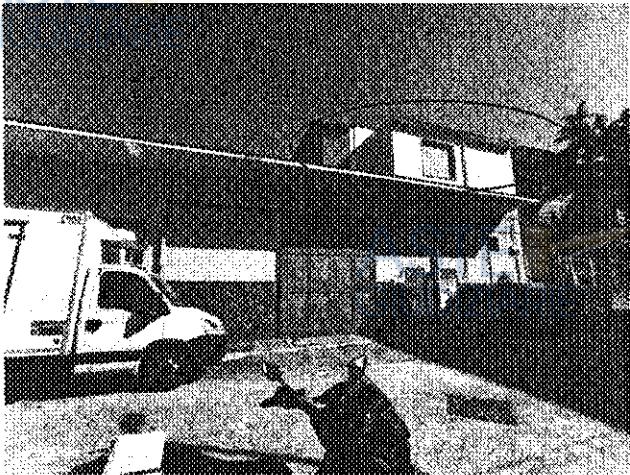
ASTE  
GIUDIZIARIE®



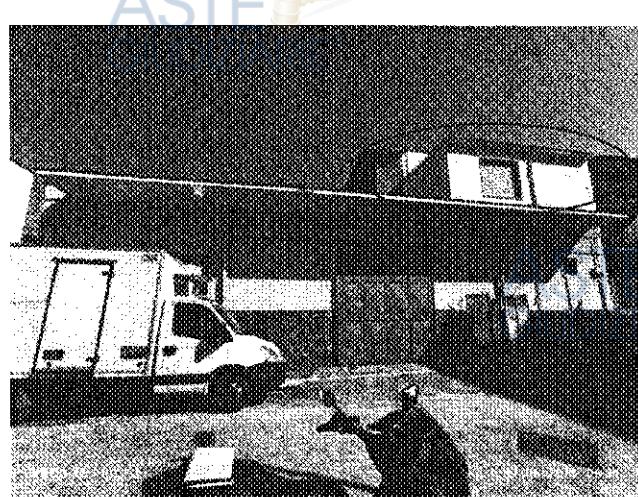
ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di attestato di prestazione energetica il cui costo per la relativa redazione ammonta a circa € 250,00.

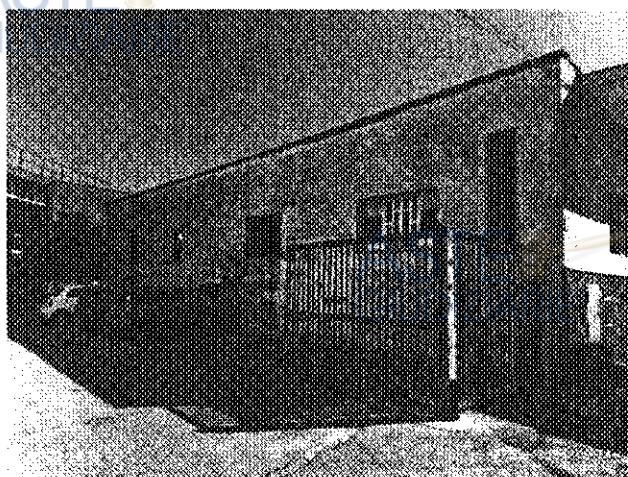
ASTE  
GIUDIZIARIE®



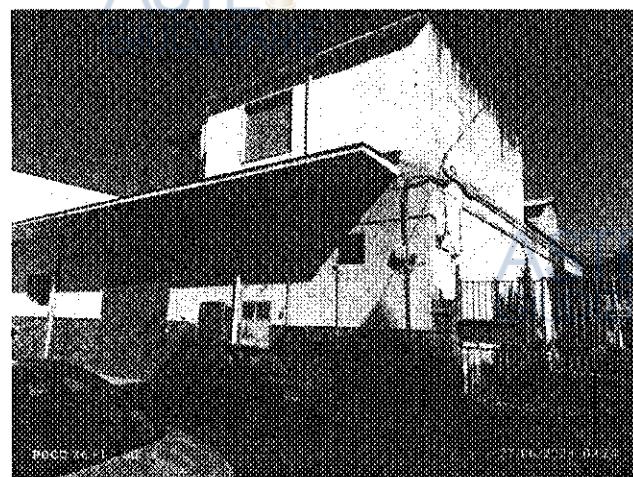
Capannone Via M. Serao n. 21



Capannone Via M. Serao n. 21



Capannone Via M. Serao n. 21



Capannone Via M. Serao n. 21



Navata centrale



Navata laterale destra



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata destra - cabina Enel



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata destra - bagni e scala



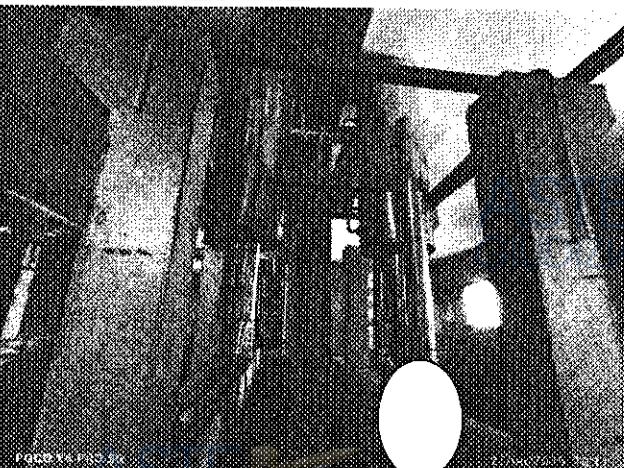
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata destra



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata centrale - vasche



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata centrale



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Navata centrale



Navata sinistra



Navata sinistra



*Immobile ad uso abitativo realizzato sull'estradosso della copertura e avente accesso esclusivamente dall'interno del locale oggetto di pignoramento*



#### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali dell'unità immobiliare possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'unità immobiliare, analizzandola in più parti della stessa, può essere giudicata nel suo complesso come appena sufficiente e conforme alle esigenze produttive; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere normalmente ventilata, garantendo, quindi, un ricambio di aria regolamentare; gli ambienti principali sono poco soleggiati; la dimensione degli ambienti è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze produttive; durante l'esame della funzionalità non sono state rilevate alcune zone morte ed inutilizzabili; il bagno risulta dotato dei sanitari necessari.

La conservazione dell'immobile nel suo complesso è risultata pessima. Pertanto, come rilevato e anticipato, saranno necessari lavori di manutenzione straordinaria volti dapprima alla rimozione di quanto oggi presente all'interno dell'immobile in questione e successivamente al recupero delle parti degradate e alla sostituzione/rinnovamento delle sue componenti edili e degli impianti.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 3:**

Unità immobiliare oggetto della presente procedura è un immobile a destinazione produttiva sito in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra, riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62.

Si è proceduto, così come da mandato, ad acquisire la documentazione catastale storica del bene pignorato (visura e planimetria) che è parte integrante della presente relazione e a cui si rimanda per tutti i dettagli del caso (Allegato n. 2).

La particella di terreno su cui il fabbricato è stato edificato risulta essere la n° 82 del foglio 2.

Dall'analisi della documentazione catastale storica acquisita (Allegato n. 2) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel corso del tempo che hanno determinato la seguente storia catastale del bene:

### **DATI CATASTALI DAL 29.10.1975**

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al TIPO P, anno 1975. Protocollo 983, partita 1008119, catg C/3, classe U, consistenza 652 mq, rendita € 6.23 – Via San Martino n. 50.

INTESTAZIONE CATASTALE = ..... Napoli 12.06.1923

### **DATI CATASTALI DAL 31.12.1998**

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al TIPO P, anno 1975. Protocollo 983, partita 1008119, catg C/3, classe U, consistenza 652 mq, rendita € 6.23 – Via San Martino n. 50.

INTESTAZIONE CATASTALE = .....

N.B.: Così come rilevabile dalla certificazione notarile (Allegato n. 4) e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (Allegato n. 3) in data 31.12.1998 per scrittura privata autenticata del notaio ..... rep. 24848, trascritta in data 22.01.1999 ai nn. 2151/1754 ..... conferiva nella società ..... la piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21 riportato al fg. 2, p.la 82. Sub 101. I confini del bene e la sua ubicazione identificano il bene oggetto di pignoramento acquistato dal sig. ..... in data 09.05.1968 con atto per notaio ..... rep. 326357 dalla sig.ra ..... (Allegato n. 11A – Titolo di provenienza originario).

Si precisa che da verifiche catastali effettuate il subalterno n. 101 non risulta essere mai esistito.

### **DATI CATASTALI DAL 24.01.2006**

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 4, particella n° 9030, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62 – Via San martino n. 50, piano T.

INTESTAZIONE CATASTALE = .....

N.B.: VARIAZIONE PER ATTRIB. IDENTIFICATIVO PROVVISORIO (n. 983.1/1975)

DATI CATASTALI DAL 03.11.2015

**Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 4, particella n° 65, sub n° 64, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, Rendita € 5.084,62 – Via San Martino n. 50, piano T.**

INTESTAZIONE CATASTALE = .....

N.B.: VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 191470.1/2015)

DATI CATASTALI DAL 06.12.2017

**Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 4, particella n° 65, sub n° 64, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, superficie 255 mq, Rendita € 5.084,62 – Via San Martino n. 50 – piano T.**

INTESTAZIONE CATASTALE = .....

N.B.: VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 170503.1/2017)

DATI CATASTALI DAL 11.12.2017 ALL'ATTUALITÀ

**Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62.**

INTESTAZIONE CATASTALE = .....

N.B.: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 171808/2017)

---

N.B.: La CABINA ENEL, più volte menzionata, ha assunto un identificativo catastale autonomo a far data dal 01.02.2000 con i seguenti dati FG. 2 – P.LLA 82 – SUB 102 – CATG. D/I – RENDITA € 113,62 e risulta intestata attualmente a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. sede in ROMA (RM) (Allegato n. 2).

---

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identificano perfettamente il bene oggetto di pignoramento.

Si evidenzia come la planimetria catastale del bene risulta difforme dallo stato dei luoghi così come rilevato durante gli accessi eseguiti per una differente distribuzione degli spazi interni, differente ubicazione e posizionamento delle aperture esterne, presenza di cabina ENEL in luogo di cella frigo e presenza di scala interna in ferro che consente l'accesso ad un'unità immobiliare ad uso abitativo (non oggetto di pignoramento) realizzata all'estradosso della copertura ed avente accesso esclusivamente dalla scala interna realizzata.

Il tutto come graficamente di seguito indicato:

**PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RILIEVO STATO DEL LUOGHI**

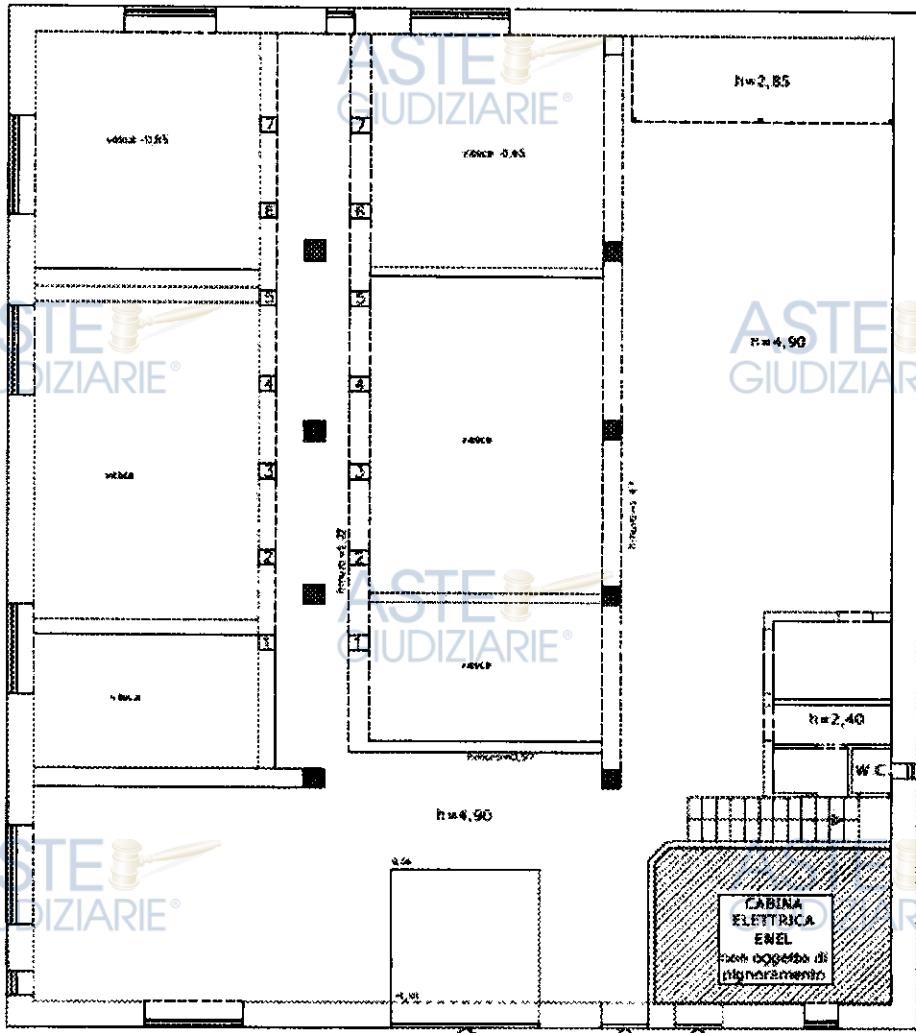
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

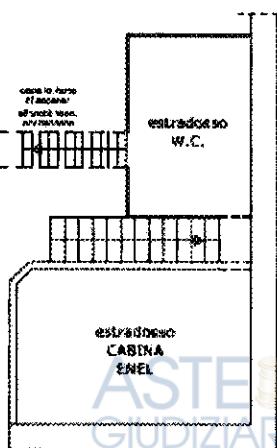
ASTE  
GIUDIZIARIE®

p.lia 1110



Area scoperta esterna

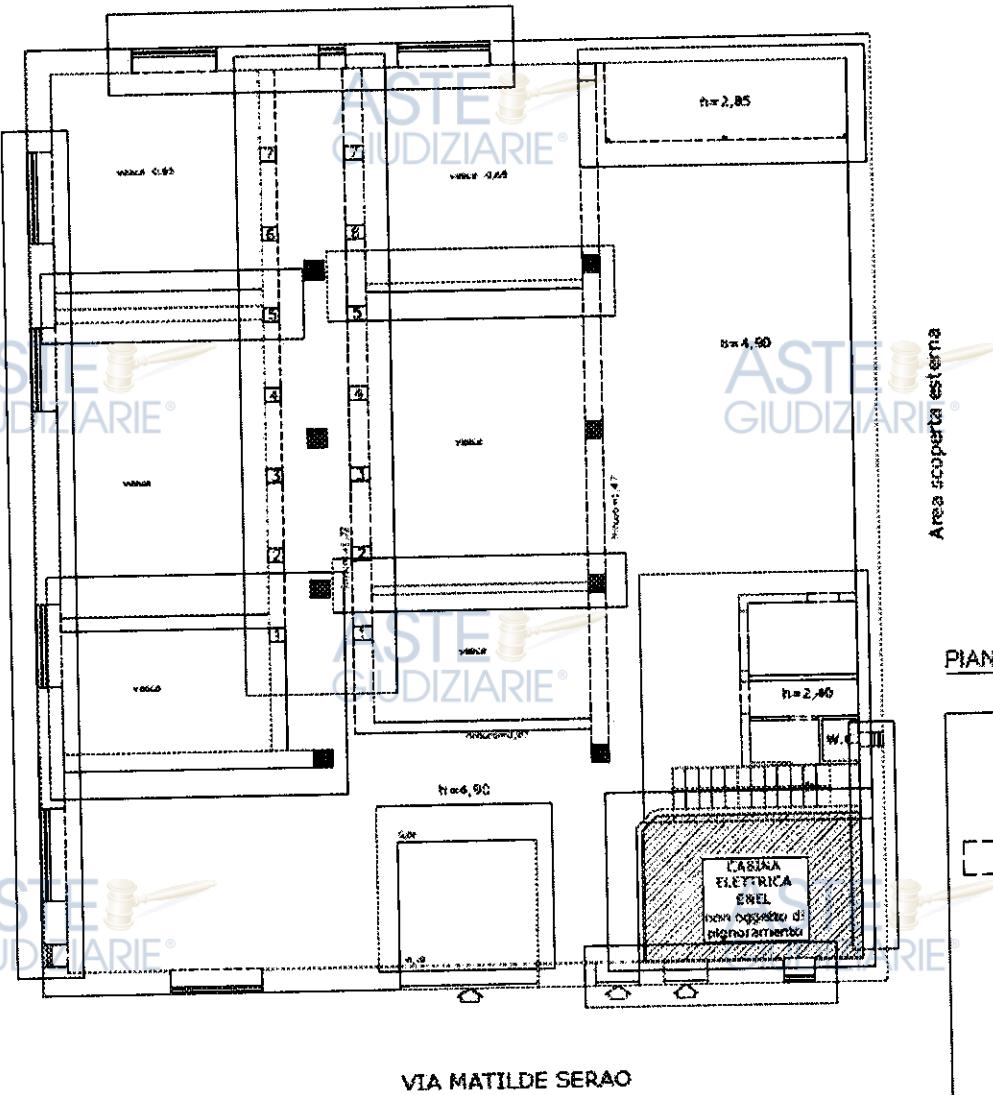
**PIANO AMMEZZATO**



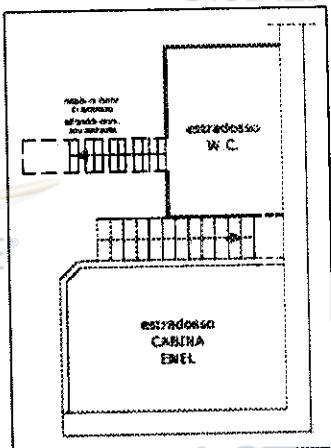
**DIFFORMITA' RILEVATE**



p.lla 1110



PIANO AMMEZZATO



Sul punto va necessariamente evidenziato come la planimetria catastale del bene risulti difforme dai grafici allegati alla Licenza edilizia rilasciata (vedasi risposta al quesito n. 6). Pertanto, i costi da stimare non risultano essere quelli per conformare lo stato dei luoghi a quanto indicato nella planimetria catastale in quanto lo stato in essa rappresentato risulta essere difforme dai titoli edili rilasciati e, di conseguenza, non regolare.

Si necessita, pertanto, di stimare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e per sanare, laddove possibile e se possibile, le difformità/abusi rilevati.

Va, infatti, precisato come l'area in questione – così come rilevabile dalla Licenza Edilizia acquisita – è sottoposta al vincolo ai sensi della legge 1497 del 26.06.1939 sulla protezione delle bellezze naturali

e panoramiche e, pertanto, tutte le difformità prospettiche rilevate dovranno essere oggetto di totale ripristino in conformità ai grafici di licenza (Allegato n. 12); grafici su cui la Soprintendenza aveva già espresso parere favorevole con nota prot. 12487 del 23.09.1964.

Il costo di tali ripristini può essere determinato nella misura di € 20.000,00.

N.B.: Nell'ambito di tali ripristini rientrerebbe anche la cabina elettrica ENEL. Pertanto, l'ente in questione (E-DISTRIBUZIONE SPA) dovrà essere allertato per i necessari e conseguenziali provvedimenti e coinvolgimento del caso.

Per quanto attiene, invece, tutte le difformità/abusì interni rilevati ed evidenziati (vedasi risposta al quesito n. 6), ivi compreso il cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio per arte e mestieri, occorre la presentazione di Accertamento di Conformità ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 + pratica Ufficio Genio Civile, previo necessario parere favorevole della Soprintendenza, per un costo stimato di € 30.000,00.

In mancanza, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici di licenza per un costo stimato sempre pari ad € 30.000,00.

N.B.: I costi di ripristino e/o sanatoria non riguardano, ovviamente, l'unità immobiliare al piano primo in quanto non oggetto di pignoramento e per la quale, in virtù di tale circostanza, non è stata eseguita alcuna indagine in tal senso.

Infine, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo stimato in € 500,00 comprensivo di oneri e spese tecniche.

Occorrerà, poi, redigere il certificato di prestazione energetica per un costo stimato in € 250,00.

Pertanto, i costi complessivi per ripristini e/o sanatorie ammontano complessivamente ad € 55.750,00.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 4:**

**LOTTO UNICO = Piena proprietà** dell'unità immobiliare a destinazione produttiva sita in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, piano terra, riportata al N.C.E.U. di San Giorgio a Cremano al foglio n° 2, particella n° 82, sub n° 1, categoria C/3, Classe U, Consistenza 652 mq, sup. catastale 255 mq, Rendita € 5.084,62 – confinante a sud con la Via Matilde Serao, a ovest con area scoperta, a nord con aliena proprietà p.lla 1110 e a est con area scoperta.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, fa parte di un corpo di fabbrica che si sviluppa su un solo livello fuori terra (fatta eccezione per un'unità immobiliare a destinazione abitativa – non oggetto di pignoramento - rilevata al piano primo, realizzata sulla copertura del detto immobile ed avente accesso esclusivamente dall'interno del detto capannone mediante scala in ferro) con struttura portante in c.a, sito in una zona centrale. Per accedervi occorre entrare al civico n° 21 di Via Matilde Serao mediante ingresso carrabile o dall'adiacente ingresso pedonale.

L'unità immobiliare a destinazione produttiva (capannone), come si presenta oggi, è costituita da un unico grande ambiente, suddiviso in tre navate da una doppia fila di pilastri.

Nella navata destra (per chi vi accede) si rinviene la presenza di una cabina ENEL avente accesso esclusivamente dall'esterno mediante apposita porta in ferro e un'ambiente (sviluppantesi su un solo livello) destinato a bagni e superiormente delimitato da partizioni in alluminio. In tale navata si rinviene la presenza di una scala in muratura che consente l'accesso all'estradosso della cabina ENEL (avente identificativi catastali autonomi ed intestata a E-DISTRIBUZIONE SPA) e dei bagni. A tale livello si rinviene, poi, la presenza di una scala (a rampante unico) in ferro, la quale tramite apposito taglio realizzato nel solaio di copertura consente l'accesso ad una unità abitativa realizzata sulla copertura dell'immobile oggetto di pignoramento costituita da un ambiente camera da letto/cucina, bagno e ambiente verandato. Tale immobile non oggetto di pignoramento, allo stato attuale, ha esclusivamente accesso dall'interno del capannone oggetto di pignoramento.

La navata centrale e quella di sinistra sono, invece, costituite per lo più da vasche adibite, a suo tempo, alla produzione di ghiaccio.

L'unità immobiliare si presenta con condizioni di manutenzione pessime.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde affatto alla consistenza catastale così come da planimetria acquisita (Allegato n. 2), ma va necessariamente evidenziato come la planimetria catastale del bene risulti difforme dai grafici allegati alla Licenza edilizia rilasciata.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in data antecedente al 01.09.1967 in virtù di L.E. n. 61 del 09.11.1964 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano alla sig.ra ..... acquisito il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Campania prot. n. 12487 del 23.09.1964 (Allegato n. 12).

In data 27.01.1966 veniva rilasciata alla medesima ..... dichiarazione di agibilità per il realizzato capannone ad uso deposito di materiale non infiammabile e servizi annessi realizzato al viale privato in Via San Martino n. 50 (Allegato n. 12).

Orbene, rispetto a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia su menzionata (vedasi grafici di progetto alla stessa allegati – Allegato n. 12) risultano, allo stato attuale, le seguenti difformità/abusì:

- 1) Difformità prospettiche lungo tutti e quattro i lati;
- 2) Diversa destinazione d'uso da deposito (catg. catastale C/2) a laboratorio per arti e mestieri (catg. catastale C/3);
- 3) Differente distribuzione degli spazi interni;
- 4) Realizzazione di cabina elettrica ENEL distaccatasi dall'originaria unità immobiliare e dotata di identificativi catastali autonomi a far data dal 01.02.2000 ed intestata a E-DISTRIBUZIONE SPA;
- 5) Realizzazione di scala in ferro di accesso alla copertura con taglio del solaio di copertura;

Pertanto, i costi da stimare non risultano essere quelli per conformare lo stato dei luoghi a quanto indicato nella planimetria catastale in quanto lo stato in essa rappresentato risulta essere difforme dai titoli edilizi rilasciati e, di conseguenza, non regolare.

Si necessita, pertanto, di stimare i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi e per sanare, laddove possibile e se possibile, le difformità/abusi rilevati.

Preliminarmente si evidenzia che l'area in questione – così come rilevabile dalla Licenza Edilizia acquisita – è sottoposta al vincolo ai sensi della legge 1497 del 26.06.1939 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Si evidenzia, altresì, che non risulta possibile procedere ad alcun condono edilizio in quanto le ragioni del credito sono successive alle scadenze dettate dalla L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/03.

Per tali motivi, dunque, tutte le difformità prospettiche rilevate dovranno essere oggetto di totale ripristino in conformità ai grafici di licenza (Allegato n. 12); grafici su cui la Soprintendenza aveva già espresso parere favorevole con nota prot. 12487 del 23.09.1964.

Il costo di tali ripristini può essere determinato nella misura di € 20.000,00.

N.B.: Nell'ambito di tali ripristini rientrerebbe anche la cabina elettrica ENEL. Pertanto, l'ente in questione dovrà essere allertato per i necessari e conseguenziali provvedimenti e coinvolgimento del caso.

Per quanto attiene, invece, tutte le difformità/abusi interni rilevati ed evidenziati (punti n. 2-3-4-5), occorre la presentazione di Accertamento di Conformità ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 + pratica Ufficio Genio Civile, previo necessario parere favorevole della Soprintendenza, per un costo stimato di € 30.000,00.

In caso di esito negativo di quanto appena sopra riportato, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici di licenza per un costo stimato sempre pari ad € 30.000,00.

N.B.: I costi di ripristino e/o sanatoria non riguardano, ovviamente, l'unità immobiliare al piano primo in quanto non oggetto di pignoramento e per la quale, in virtù di tale circostanza, non è stata eseguita alcuna indagine in tal senso.

Infine, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo stimato in € 500,00 comprensivo di oneri e spese tecniche.

Occorrerà, poi, redigere il certificato di prestazione energetica per un costo stimato in € 250,00.

Pertanto, i costi complessivi per ripristini e/o sanatorie ammontano complessivamente ad € 55.750,00.

**PREZZO BASE ASTA: € 270.374,83**

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 5:**

Il bene oggetto della presente procedura è pervenuto al debitore esecutato ..... con atto per notaio ..... del 21 luglio 2016 (Allegato n° 10), rep. n. 1344 racc. n. 954, trascritto il 26 luglio 2016

ai nn. 33147/25530 con il quale la società ..... vendeva alla ..... il bene in questione.

Alla data della compravendita l'unità immobiliare era catastalmente individuata con fg 4, p.la 64, sub 65.

Alla società ..... il bene era pervenuto in data 31.12.1998 per scrittura privata autenticata del notaio ..... rep. 24848, trascritta in data 22.01.1999 ai nn. 2151/1754 con la quale il sig. ..... conferiva nella società ..... la piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21 erroneamente riportato al fg. 2, p.la 82. Sub 101. Si precisa, infatti, che da verifiche catastali effettuate il subalterno n. 101 non risulta essere mai esistito (Allegati n° 2-3).

I confini del bene e la sua ubicazione identificano il bene oggetto di pignoramento.

Al sig. ..... il bene era pervenuto con atto di acquisto del 09.05.1968 per notaio ..... rep. 326357 racc. 3986 trascritto in data 29.05.1968 ai nn. 26383/18772 dalla sig.ra..... Il bene trasferito viene espressamente così identificato “*Capannone in fabbrica in San Giorgio a Cremano alla Via San Martino traversa privata numero cinquanta ora Via Matilde Serao, confinante con proprietà ..... da due lati, proprietà ..... da un lato e con strada privata condominiale Matilde Serao, riportato nel catasto urbano di San Giorgio a Cremano nel registro dei fabbricati esenti in quanto usufruisce l'esenzione del tributo fondiario*” (Allegato n. 10A – **Titolo di provenienza originario**).

Nello specifico, dunque, ricostruendo tutti i passaggi di proprietà relativi al bene in questione si ha quanto segue (vedasi atti acquisiti – Allegato n. 10/10A + ispezioni ipotecarie eseguite – Allegato n. 3):

1) In data 09.05.1968 con atto per notaio ..... rep. 326357 racc. 3986 trascritto in data 29.05.1968 ai nn. 26383/18772, il sig. ..... nato a San Giorgio a Cremano il 12.06.1923 acquistava dalla sig.ra ..... l'immobile oggetto di consulenza (Allegato n. 10A).

N.B.: Alla data dell'atto il bene viene indicato esclusivamente mediante ubicazione e confini non essendo registrato al N.C.E.U.

2) In data 31.12.1998 con scrittura privata autenticata del notaio ..... rep. 24848, trascritta in data 22.01.1999 ai nn. 2151/1754 il sig. ..... conferiva nella società ..... la piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21 erroneamente indicato come riportato al fg. 2, p.la 82. Sub 101. Si precisa, infatti, che da verifiche catastali effettuate il subalterno n. 101 non risulta essere mai esistito (Allegati n° 2-3). I confini del bene e la sua ubicazione identificano il bene oggetto di pignoramento.



3) In data 21.07.2016 con atto per notaio ....., rep. n. 1344 racc. n. 954, trascritto il 26 luglio 2016 ai nn. 33147/25530 la società ..... vendeva alla ..... il bene in questione che alla data della compravendita era catastalmente individuato con fg 4, p.lla 64, sub 65 (Allegato n. 10)

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 6:**



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in data antecedente al 01.09.1967 in virtù di L.E. n. 61 del 09.11.1964 rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano alla sig.ra ..... acquisito il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Campania prot. n. 12487 del 23.09.1964 (Allegato n. 12).

In data 27.01.1966 veniva rilasciata alla medesima ..... dichiarazione di agibilità per il realizzato capannone ad uso deposito di materiale non infiammabile e servizi annessi realizzato al viale privato in Via San Martino n. 50 (Allegato n. 12).

Orbene, rispetto a quanto autorizzato con la Licenza Edilizia su menzionata (vedasi grafici di progetto alla stessa allegati – Allegato n. 12) risultano, allo stato attuale, le seguenti difformità/abusi:

- 1) Difformità prospettiche lungo tutti e quattro i lati;
- 2) Diversa destinazione d'uso da deposito (catg. catastale C/2) a laboratorio per arti e mestieri (catg. catastale C/3);
- 3) Differente distribuzione degli spazi interni;
- 4) Realizzazione di cabina elettrica ENEL distaccatasi dall'originaria unità immobiliare e dotata di identificativi catastali autonomi a far data dal 01.02.2000 ed intestata a E-DISTRIBUZIONE SPA;
- 5) Realizzazione di scala in ferro di accesso alla copertura con taglio del solaio di copertura;

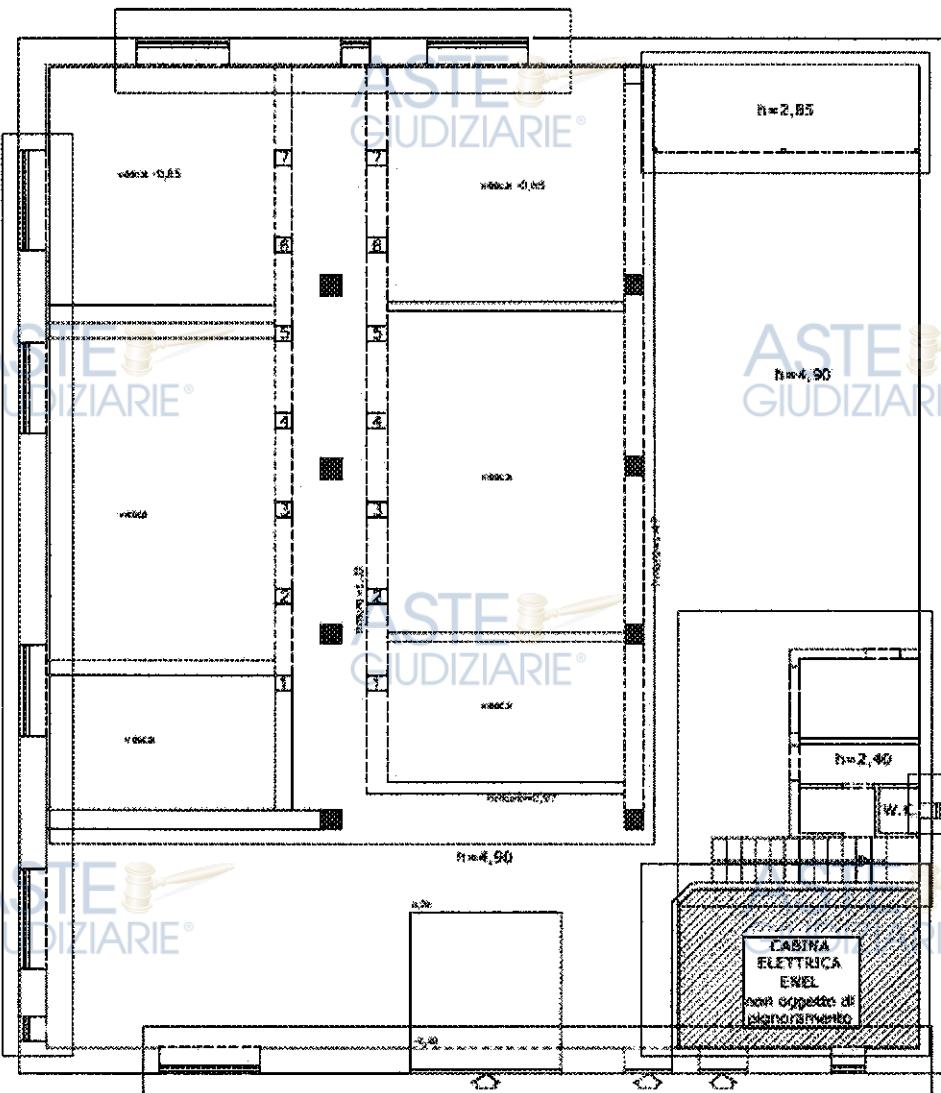
### **GRAFICO DI LICENZA**



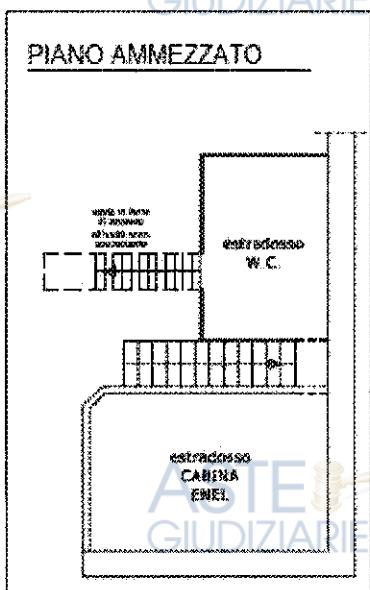


**STATO DEI LUOGHI CON DIFFORMITA'/ABUSI RISPETTO ALLA L.E. N. 61/64**

p.lta 1110



#### PIANO AMMESSATO



Preliminarmente si evidenzia che l'area in questione – così come rilevabile dalla Licenza Edilizia acquisita – è sottoposta al vincolo ai sensi della legge 1497 del 26.06.1939 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.

Si evidenzia, altresì, che non risulta possibile procedere ad alcun condono edilizio in quanto le ragioni del credito sono successive alle scadenze dettate dalla L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/03.

Per tali motivi, dunque, tutte le difformità prospettiche rilevate dovranno essere oggetto di totale ripristino in conformità ai grafici di licenza (Allegato n. 12); grafici su cui la Soprintendenza aveva già espresso parere favorevole con nota prot. 12487 del 23.09.1964.

Il costo di tali ripristini può essere determinato nella misura di € 20.000,00.

N.B.: Nell'ambito di tali ripristini rientra anche la cabina elettrica ENEL. Pertanto, l'ente in questione dovrà essere allertato per i necessari e conseguenziali provvedimenti e coinvolgimento del caso.

Per quanto attiene, invece, tutte le difformità/abusì interni rilevati ed evidenziati (punti n. 2-3-4-5), occorre la presentazione di Accertamento di Conformità ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/01 + pratica Ufficio Genio Civile, previo necessario parere favorevole della Soprintendenza, per un costo stimato di € 30.000,00.

In caso di esito negativo di quanto appena sopra riportato, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai grafici di licenza per un costo stimato sempre pari ad € 30.000,00.

N.B.: I costi di ripristino e/o sanatoria non riguardano, ovviamente, l'unità immobiliare al piano primo in quanto non oggetto di pignoramento e per la quale, in virtù di tale circostanza, non è stata eseguita alcuna indagine in tal senso.

Infine, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con un costo complessivo stimato in € 500,00 comprensivo di oneri e spese tecniche.

Occorrerà, poi, redigere il certificato di prestazione energetica per un costo stimato in € 250,00.

Pertanto, i costi complessivi per ripristini e/o sanatorie ammontano complessivamente ad € 55.750,00.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 7:**

L'immobile oggetto di pignoramento è risultato, all'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato dott. ..... in data 29.01.2025, non occupato e in totale stato di abbandono e degrado.

Si è preso atto, nel corso del detto sopralluogo, che il sig. ..... nato a Torre del Greco il 05.08.1975 occupa l'unità immobiliare realizzata all'estradosso della copertura del capannone oggetto di pignoramento, unità immobiliare che ha esclusivo accesso dall'interno del detto capannone mediante scala in ferro e taglio realizzato nel solaio di copertura.

Non si è, pertanto, reso necessario verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge o ex coniuge del debitore esecutato.



Non si necessita, pertanto, di procedere - così come da mandato - alla determinazione del valore locativo del bene oggetto di procedura.



## **RISPOSTA AL QUESITO N. 8:**

Dalle verifiche effettuate non risulta che sull'immobile oggetto del presente procedimento vi siano ulteriori procedure esecutive.

Dalle verifiche effettuate risulta che sull'immobile oggetto del presente procedimento grava una domanda giudiziaria (Allegato n. 3) definita con sentenza di I grado e successiva pronuncia della Corte di Appello.

Dalle verifiche effettuate risulta che sull'immobile oggetto del presente procedimento non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura e/o convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Dalle verifiche effettuate risulta che l'immobile oggetto del presente procedimento non ricade su suolo demaniale e non vi sono in corso pratiche di declassamento.

A seguito di accertamenti si è potuto verificare che l'immobile oggetto del presente procedimento non è gravato da censo, livello e uso civico.

Non risulta esservi un condominio e, pertanto, non si rende necessario acquisire copia del relativo regolamento.

Non risultano, dall'analisi dei Registri Immobiliari, esservi atti impositivi di servitù sul bene in questione.

Non risultano, dall'analisi dei Registri Immobiliari, esservi provvedimenti di sequestro penale sul bene in questione.

Pertanto, si avrà:

### **ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1) Domande giudiziali = SI (ma conclusa)
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura = NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge = NO
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso = NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico artistici = Il bene in questione ricade in area sottoposta a vincolo ai sensi della Legge n. 1497 del 29.06.1939 "Protezione delle belle naturali".

N.B.: Non rientrando nella presente procedura esecutiva – in quanto non oggetto di pignoramento – l'immobile realizzato all'estradosso della copertura (**salvo diverse disposizioni e decisioni dell'A.G. sul punto**) si evidenzia come l'immobile oggetto di pignoramento dovrà essere gravato di servitù di



passaggio pedonale al fine di consentire l'accesso a detto immobile. Accesso che, allo stato attuale, avviene esclusivamente dall'interno del detto capannone mediante scala in ferro.

#### ONERI E VINCOLI IN CORSO DI PROCEDURA

1) Iscrizioni ipotecarie = Sul bene in questione gravano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli sebbene erroneamente iscritte sul subalterno 101 del fg.2 particella 82 (vedasi certificazione notarile – Allegato n. 4 + ispezioni ipotecarie eseguite – Allegato n. 3).

Nello specifico:

- ISCRIZIONE DEL 29.11.2005 nn. 66538/23058 a favore di ..... contro .....
- ISCRIZIONE DEL 10.12.2014 nn. 54901/4850 a favore di ..... contro .....

Inoltre, sugli originari subalterni che hanno, poi, generato l'attuale sub si registrano le seguenti trascrizioni:

#### FG. 4 – P.LLA 9030 – SUB 1

- TRASCRIZIONE DEL 26.11.2013 nn. 50016/34678 a favore di ..... contro .....(locazione ultranovennale);
- TRASCRIZIONE DEL 26.07.2016 nn. 25530/33147 a favore di ..... contro .....(atto notaio ..);

#### FG. 4 – P.LLA 65 – SUB 64

- TRASCRIZIONE DEL 26.07.2016 nn. 25530/33147 a favore di ..... contro .....(atto notaio ..);
- TRASCRIZIONE DEL 18.11.2019 nn. 52465/40546 a favore di ..... contro .....(domanda giudiziale di revoca atti definita con sentenza e appello);

#### FG. 2 – P.LLA 82 – SUB 1

- TRASCRIZIONE DEL 11.09.2024 nn. 44671/35259 a favore di ..... contro .....(pignoramento immobiliare oggetto di consulenza);

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli = NO

3) Difformità urbanistico-edilizie = € 55.000,00 per sanatoria e/o ripristino stato dei luoghi detratto dal prezzo base d'asta.

4) Difformità catastali = € 500,00 per aggiornamento planimetria catastale del bene detratto dal prezzo base d'asta.

5) Redazione A.P.E. = € 250,00 detratto dal prezzo base d'asta.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 9:

Dalle verifiche effettuate risulta che l'immobile oggetto del presente procedimento non ricade su suolo demaniale e non vi sono in corso pratiche di declassamento.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 10:

A seguito di accertamenti si è potuto verificare che l'immobile oggetto del presente procedimento non è gravato da censo, livello e uso civico.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 11:

Per il bene in questione non si necessita di alcuna verifica di spese di gestione condominiale non essendovi un condominio.

Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativamente al bene pignorato.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 12:

### Metodo di stima adottato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della presente relazione, è stato determinato applicando un procedimento estimativo definito **metodo sintetico o di comparazione diretta**. Questo metodo consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. I prezzi di raffronto sono riferiti ad un parametro unitario che in genere è l'unità di superficie, rappresentata dal metro quadro.

La conoscenza di tali prezzi è determinata da *indagini dirette* alle quali si affiancano i dati forniti da *indagini indirette*. Entrambe concorrono all'individuazione di una scala di prezzi noti, all'interno della quale, andrà collocato il prezzo del bene oggetto di stima. Le indagini dirette sono state svolte presso agenzie specializzate nel settore immobiliare attraverso contatti con tecnici che operano nei luoghi d'ubicazione degli immobili, mediante analisi della pubblicità (bollettino aste, annunci, siti web specializzati, ecc.).

Le indagini indirette sono state svolte consultando i dati riguardanti i valori di mercato pubblicati dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Determinata la scala dei prezzi di raffronto, il *più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare* è stabilito sulla base di considerazioni che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (legate alla qualificazione infrastrutturale e ambientale della zona), di quelle posizionali

intrinseche (panoramicità, soleggiamento, esposizione, ecc.), di quelle tecnologiche (livello di rifinitura delle unità immobiliari) ed, infine, del grado di manutenzione del bene in esame. Disaminate dette caratteristiche, è stato definito il più probabile valore unitario di mercato della specifica unità immobiliare. Il valore di mercato della stessa è scaturito dal prodotto del più probabile valore unitario di mercato e della superficie commerciale (*consistenza*) dell'unità immobiliare o commerciale.

I criteri utilizzati per il calcolo della *consistenza* dell'immobile e annesse pertinenze, fanno riferimento alle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"** [redatte ai sensi del D.P.R. n. 138/98, Allegato C] (Allegato n° 6).

La consistenza dell'unità immobiliare viene resa come *superficie commerciale* espressa in metri quadri.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, per il calcolo della superficie commerciale, sempre in riferimento alle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"** [redatte ai sensi del D.P.R. n. 138/98, Allegato C] il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale delle superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi etc...);

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1.50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata tenendo conto dei criteri di seguito descritti.

#### **Vani principali e accessori diretti**

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne- perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- la superficie lorda dei piani intarsiati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

#### **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), si sono seguite le indicazioni seguenti:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

#### Pertinenze esclusive accessorie

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (soppalchi, cantine, locali a servizio dell'ambiente principale, etc.), è computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;

al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Per il calcolo della **superficie omogeneizzata** si sono utilizzati per il bene oggetto della stima i *coefficienti di ragguaglio* riportati nella tabella seguente:

Superficie reale	Sup. commerciale
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	100 %
<i>Pertinenze esclusive scoperte e di ornamento e dei locali a servizio</i>	
Balconi e terrazze	10 %
Area esterna	10 %

N.B.: La determinazione di tali coefficienti è riportata nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98.

#### Valori di mercato unitari dei beni immobili

##### **Indagini dirette**

I dati raccolti anche mediante contatti con agenzie immobiliari di zona si riferiscono ad unità immobiliari di dimensioni e tipologie simili a quella in oggetto e relative a zone prossime o molto prossime a quella in esame.

La media dei valori ricercati conduce in prima analisi ad un valore medio pari a circa **1.050,00 €/mq** (Allegato n° 8).

##### **Indagini indirette**

La consultazione dei dati forniti dall'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** ha consentito di identificare i prezzi unitari di raffronto dai quali desumere il più probabile valore unitario di mercato.

La zona di Via Matilde Serao nel Comune di San Giorgio a Cremano ricade, secondo il Sistema Informativo OMI dell’Agenzia dell’Entrate con l’ausilio del Servizio Sperimentale di navigazione territoriale (GEOPOI), nella Zona C4 (*microzona catastale 0*).

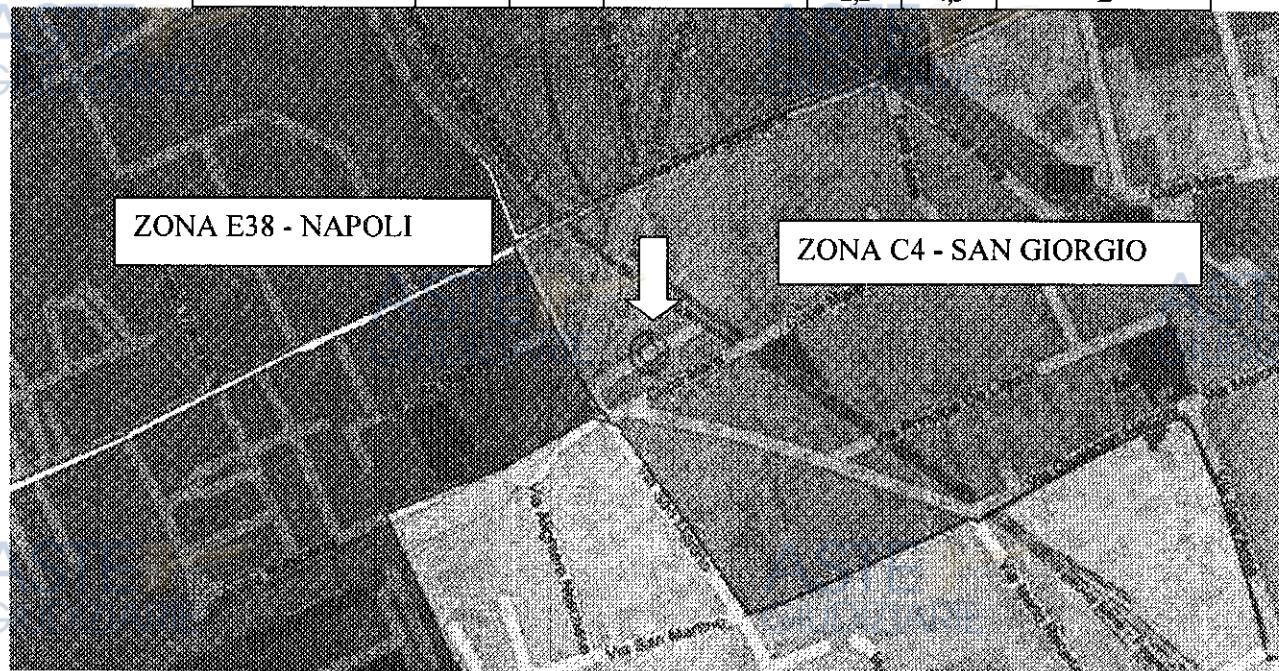
I dati forniti dallo stesso Sistema per immobili e relativi al 2° semestre 2024 (**ULTIMI DISPONIBILI E VALIDATI DALL’AGENZIA DEL TERRITORIO**), sono riassunti nella seguente tabella (Allegato n° 7):

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Magazzini	335	680	L	1,4	2,80	L
Negozi	930	1900	L	4,7	9,5	L

Dato atto che per tale specifica destinazione d’uso l’O.M.I. non restituisce alcun valore di riferimento e tenuto conto dell’ubicazione, dei collegamenti e di tutte le caratteristiche estrinseche del bene ivi compresa ovviamente la sua destinazione d’uso (laboratorio per arti e mestieri), si ritiene che il valore da utilizzare possa essere determinato pari a **1.050,00 €/mq** (valore pari all’incirca al valore medio del range complessivo).

N.B.: Tale valore risulta essere, pressochè, in linea con quanto sancito dall’O.M.I. per la zona territoriale omogenea limitrofa a quella in questione. Nello specifico, infatti, per la zona territoriale E38 di Napoli il sistema indica i seguenti parametri di riferimento:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Laboratori	520	1050	L	2,2	4,3	L



Pertanto, sulla scorta dei valori sopra determinati, il Valore unitario di mercato sarà dato dalla media dei due valori e, quindi, pari a:

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sarà dato da:

$$V_{UM} * C_r * S_c$$

Con:

$V_{UM}$  = valore unitario di mercato

$C_r$  = coefficiente correttivo

$S_c$  = superficie commerciale

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

(per la determinazione delle superfici utili lorde si rimanda alle planimetrie indicate alla presente relazione di consulenza – Allegato n°1)

Descrizione	Superficie utile londa (1) (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
Vani principali	454,40	100 %	454,40
Pertinenze (estradosso CABINA ENEL + bagni)	33,36	50%	16,68
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>471,08</b>

N.B.: Nella determinazione della superficie commerciale non si è calcolata la superficie della cabina ENEL avente, dal 01.02.2000, identificativi catastali autonomi ed intestata a E-DISTRIBUZIONE SPA. Non si è ovviamente considerata la superficie dell'unità immobiliare al primo piano in quanto non oggetto di pignoramento.

Alla luce di tutte le considerazioni sino ad ora esposte si può determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente relazione:

$$V_{UM} * S_c = \text{€ } 1.050,00 * 471,08 = \underline{\text{€ } 494.634,00}$$

All'importo sopra determinato vanno apportati gli opportuni adeguamenti così come previsto dagli artt. 568 c.p.c. e 173 bis c.p.c..

Nello specifico:

- 1) Adeguamento stato di manutenzione ed uso;
- 2) Adeguamento stato di possesso;
- 3) Adeguamento vincoli e oneri giuridici;
- 4) Adeguamento spese condominiali insolute;
- 5) Adeguamento oneri di regolarizzazione urbanistica;

Pertanto:

- 1) Adeguamento stato di manutenzione ed uso = Tale valore, in virtù del pessimo stato manutentivo dell'immobile, viene stabilito nella misura del **20%** del valore di mercato dell'unità immobiliare.
- 2) Adeguamento stato di possesso = Tale valore, in virtù del fatto che l'immobile non risulta occupato, viene stabilito nella misura del **0%** del valore di mercato dello stesso.
- 3) Adeguamento vincoli e oneri giuridici = Tale valore, in virtù dell'assenza di particolari vincoli gravanti sul bene, viene stabilito nella misura del **0%** del valore di mercato dell'unità immobiliare.  
Dato atto che, però, l'immobile pignorato dovrà essere gravato di servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile ad uso abitativo rinvenuto al piano superiore e non oggetto di pignoramento il cui unico accesso avviene attualmente dall'interno del detto capannone mediante scala in ferro si stabilisce un coefficiente di riduzione pari a **10%** del valore di mercato dello stesso dovendo prevedere una apposita "compartimentazione" nel locale per la realizzazione del detto accesso/percorso.
- 4) Adeguamento spese condominiali insolute = Non essendovi condominio non si necessita di adoperare alcuna decurtazione di spese.
- 5) Adeguamento oneri di regolarizzazione urbanistica = Tale valore, in relazione alle riscontrate difformità, ammonta a **€ 55.750,00** (€ 20.000,00 per ripristino difformità prospettiche + € 30.000,00 per Accertamento di conformità/ripristino stato dei luoghi + € 500,00 Aggiornamento planimetria catastale (Docfa) + 250,00 Ape).

Pertanto, il valore finale dell'unità immobiliare oggetto di consulenza sarà pari a:

$$V_{UM} * S_c * C_r = [(\text{€ } 1.050,00 * 471,08 * 0,80 * 1,00 * 0,90)] - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 55.750,00 = \underline{\text{€ } 300.386,48}$$

Sulla scorta del quesito posto, si stabilisce per la determinazione del prezzo a base d'asta una riduzione pari al **10%**.

Pertanto:

$$\text{PREZZO BASE D'ASTA} = \text{€ } 300.386,48 * 0,90 = \underline{\text{€ } 270.347,83}$$

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 13:**

L'immobile in questione non è stato pignorato pro quota e la quota di proprietà in capo al debitore esecutato è di piena proprietà.



## ASTE GIUDIZIARIE®

### RISPOSTA AL QUESITO N. 14:

Il debitore esecutato è una società ..... con sede legale a San Giorgio a Cremano alla Via Matilde Serao n. 21, C.F. 07566831215, costituitasi in data 05.09.2013 ed avente amministratore unico il sig. .....

Si è provveduto, pertanto, ad acquisire certificato della camera di commercio essendo il debitore esecutato una società (Allegato n° 11).

L'elaborato di stima è stato inviato a mezzo posta elettronica certificata (Allegato n° 13) in data 03/09/2025 al creditore procedente, all'interventore e al custode nominato, nonché al debitore esecutato ..... al domicilio digitale/pec .....@impresa.italia.it e.....l@pec.it

Napoli 04/09/2025

In fede

Il C.T.U.

dott. Ing. .....





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009