

TRIBUNALE DI NAPOLI

V[^] Sezione Civile

Procedura: _____ N. c/o _____

R.G.E. n. 860/2006

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO

GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dr.ssa Elisa ASPRONE

OGGETTO:

Perizia di stima di appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania alla Via Madonna del Pantano distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: **3.070 m2**

e dell'immobile, su esso edificato, sito in Giugliano in Campania alla Via Madonna del Pantano piano terra, distinto al N.C.E.U. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIIa Cat. A/3 Cl 2 Consistenza 113 mq
Rendita 302,13

CREDITORE
PROCEDENTE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nato a _____
CF _____ rappresentato e difeso dall'avv. _____
pec: _____

DEBITORE
ESECUTATO:

_____, nata a _____
C.F. _____ ed ivi _____

C.T.U.:

Arch. Cosimo ALTERIO, nato a Napoli il 29.11.1976, con recapito professionale in Napoli alla Via Dante n. 80, c.a.p. 80144, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088,

CUSTODE
GIUDIZIARIO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avv. Sofia NAZZARO con recapito professionale in Napoli, alla Via Alcide de Gasperi n.33 – iscritto all'Albo degli Avvocati della Provincia di Napoli
pec: **sofianazzaro@avvocatinapoli.legalmail.it**

MANDATO:

All'udienza del 25.02.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elisa ASPRONE, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto l'incarico di provvedere, nella procedura in oggetto, agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

<u>CONTROLLO PRELIMINARE:</u>	verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
<u>QUESITO n.1:</u>	identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
<u>QUESITO n. 2:</u>	elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
<u>QUESITO n. 3:</u>	procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
<u>QUESITO n. 4:</u>	procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
<u>QUESITO n. 5:</u>	procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
<u>QUESITO n. 6:</u>	verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
<u>QUESITO N. 7:</u>	indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
<u>QUESITO n. 8:</u>	specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
<u>SEZIONE A:</u>	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
<u>SEZIONE B:</u>	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
<u>QUESITO n. 9:</u>	verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
<u>QUESITO n. 10:</u>	verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
<u>QUESITO n. 11:</u>	fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
<u>QUESITO n. 12:</u>	procedere alla valutazione dei beni.
<u>QUESITO n. 13:</u>	procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
<u>QUESITO n. 14:</u>	acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Il sottoscritto, Arch. Cosimo ALTERIO, veniva, quindi, incaricato quale Esperto Stimatore nella procedura in oggetto, promossa dalla _____ nato a _____ CF _____, in _____, davanti ai _____, C.F. _____, per i diritti da lei vantati sui beni così descritti negli atti di pignoramento:

Immobili di cui

è pieno ed esclusivo proprietario:

LOTTO UNICO

Appezamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.lla Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58

Superficie: 3.070 m2

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.lla Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

Il manufatto esistente è sito al piano terra; esso si presenta come rudere in pietra, senza intonaci esterni e/o interni, senza infissi, senza impianti e/o qualsiasi altra dotazione che possa connotarlo come abitazione.

Allo stato, il manufatto appare un comodo rurale utilizzabile come deposito

II) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE:

Verifica completezza dei documenti in atti (art. 567 – comma 2 – c.p.c.):

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, esaminato il carteggio del fascicolo d'ufficio, ha constatato, in primo luogo, la completezza dei documenti di cui all'art. n. 567 – 2° comma - c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito in atti di certificazione notarile datata 24.07.2023, a firma del Notaio SERGIO MILIOTTI di FRATTAMINORE (NA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, antecedenti al ventennio che precede il pignoramento.

La certificazione notarile sostitutiva, depositata in atti, risale ad atto di acquisto derivato, trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ed è allegata alla presente relazione **Allegato n. 1**).

Il creditore procedente Non ha depositato estratto catastale storico ma i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati risultano correttamente indicati nella certificazione notarile in atti.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare verifica delle trascrizioni ed iscrizioni contro il soggetto pignorato, tale _____ nata a _____ C.F. _____ (proprietario per 1/1) ed ivi deceduta il _____

Il sottoscritto ha provveduto, altresì, ad effettuare ispezioni relative agli immobili pignorati.

Il debitore esecutato, alla data di acquisto del bene di cui trattasi, (09/03/1984) era vedova.

Il certificato di morte del debitore esecutato è riportato all'**Allegato n. 15**).

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Dal controllo della suddetta relazione notarile, dai controlli effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e dallo studio delle successive ispezioni effettuate (**vedi ispezioni ipotecarie allegate, Allegato n. 2**), è stata accertata, relativamente ai beni sopra indicati, l'esistenza delle seguenti formalità:



In merito alla provenienza:

a) trascrizione in data 984 nn. nascente da atto di acquisto per rogito Notaio Francesco MUSTO di Caivano (NA) del 09.03.1984, rep. 56258 col quale il sig. _____ (_____ nata a Napoli il _____) (proprietario per 1/1) acquistava da _____ nata il _____ (NA) C.F. _____ la quota pari alla piena proprietà di appezzamento di terreno sito in Giugliano in Campania alla via Madonna del Pantano piano terra e riportata al N.C.E.U. al:

Fg p.IIIa **Redditi:** dominicale **Euro 50,42** agrario **Euro 24,58**
Superficie: **3.070 m2**

Nel detto atto, il cespite in capo al soggetto pignorato è così indicato:

"appezzamento di terreno agricolo a forma di poligono irregolare dell'estensione di are 31,80 sito in agro di Giugliano in Campania, alla località "Licola", confinante ad Ovest con la strada statale variante 7 quater, ad Est con proprietà aventi causa _____ a Nord con proprietà aventi causa _____ e con proprietà _____ (avente causa di _____) e a Sud con proprietà _____, salvo altri".

- riportato nel catasto fabbricati del comune di **Giugliano in Campania al**

Fg p.IIIa **Redditi:** dominicale **Euro 50,42** agrario **Euro 24,58**
Superficie: **3.070 m2**

(vedi atto di acquisto di cui all'allegato 4)

Il bene sopra descritto deriva da precedente identificativo catastale Fg p.IIIa (frazionamento n. 123.F03/1981 in atti dal 23/01/1989), già foglio mappale _____ di ha 4.24.07 in ditta (frazionamento n. 123/F01/1981 in atti dal 23/01/1989).

In merito alle formalità pregiudizievoli:

b) trascrizione in data 87 nn. nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 16/04/1987 rep. 14510/1987, a favore di _____ nato a _____ e contro _____ Napoli il _____ .F. _____ (proprietario per 1/1) gravante sul diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIIa **Redditi:** dominicale **Euro 50,42** agrario **Euro 24,58**
Superficie: **3.070 m2**

Ai cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIIa **Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13**



c) trascrizione in data : 2006 nn. , nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Napoli datato 13/06/2006 rep. 11023/2006, a favore di , nato a , CF , e contro **GIOVANNINA**, nata a Napoli il 01/10/1927, C.F. NSTGNN27R41F839H (proprietario per 1/1) gravante sul diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:
Fg p.IIIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: **3.070 m2**

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIIa . Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

Le ispezioni ipotecarie eseguite sono raccolte all'Allegato n. 2)

A conferma, poi, della provenienza del bene, il sottoscritto, come da mandato ricevuto, ha verificato, presso gli Uffici conservatori, i vari atti succedutisi nel tempo, estraendone copia, di cui all'Allegato n. 2)

Il pignoramento risulta correttamente notificato al/ai soggetto/i pignorato/i.

Corrispondenza dei dati:

Esperiti i necessari controlli presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio e presso il Tribunale di Napoli – Sezione Civile e Sezione Penale, si è constatato che i dati riportati nella suddetta certificazione notarile corrispondono a pieno con quelli effettivi.

QUESITO n. 1) Proprietà del bene alla data di trascrizione del pignoramento Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (106) l'immobile, oggetto della presente relazione, era nella piena proprietà di , nata a Napoli il , C.F. (proprietario per 1/1).

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Francesco MUSTO di Caivano (NA) del 09.03.1984, rep. 56258, trascritto in data + nn.

L'unità immobiliare pignorata è un appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: **3.070 m2**

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIIa . Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Acquisizione titolo di provenienza del bene:

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato ricevuto, ha prodotto copia del/i titolo/i di acquisto in favore del/dei debitore/i, che si riporta all' **Allegato n. 4)**.

Formazione di lotti:

Possibilità di vendita in uno o più lotti:

Verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto del procedimento, analizzato lo stato reale dei luoghi ed analizzato l'attuale mercato immobiliare della zona, si ritiene che l'unità immobiliare sopra descritta possa costituire **LOTTO UNICO**.

Possibilità di divisione del bene:

Il bene oggetto di provvedimento è pignorato nella quota di piena proprietà e non divisibile in natura, per quanto ampiamente sopra descritto.

Difformità formali dei dati di identificazione catastale:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

QUESITO n. 2) Identificazione e descrizione dei beni pignorati

1) Identificazione dei beni:

Il sottoscritto C.T.U. eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di stima in data **22.02.2024**, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. SOFIA NAZZARO e in tale data fu possibile accedere all'immobile pignorato, in quanto il fondo risulta aperto e libero da persone e cose.

Il verbale di sopralluogo redatto nella data sopraindicata è riportato all' **Allegato n. 3)**.

Il sottoscritto effettuò i rilievi visivi, metrici, energetici e fotografici del caso, effettuando un riscontro dello stato dei luoghi con la documentazione acquisita preventivamente presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, quale:

- Estratto di mappa catasto terreni;
- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale del subalterno, inerente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Trattasi di n. 1

Appezamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: **3.070 m2**

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIa Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

L'immobile di mq 3180 è ubicato in località LICOLA, del Comune di Giugliano in Campania, in zona periferica rispetto al centro cittadino, in prossimità della bretella stradale di connessione (con cui confina verso Est) tra la "Variante Domitiana SS7 quater" e la "SS162" (asse mediano). (Zona vicina al Airpatria club ASD)

Al suo interno, verso il confine nord-ovest del lotto, in epoca pregressa, è stato realizzato un manufatto in muratura, di circa 100 mq, costituito dal solo piano terra, di cui, ad oggi, si riscontra la sola struttura muraria di chiusura.

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava in stato di abbandono, come da rilievi fotografici.

Per una migliore e puntuale individuazione della zona sulla quale insiste il fabbricato è stata prodotta planimetria Vax, (estratto di mappa) di cui all' **Allegato n. 5)**,

2) Variazioni catastali:

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Non vi sono difformità che impediscano l'univoca individuazione del cespite pignorato.

Non Esistono variazioni catastali intervenute dopo il pignoramento aventi carattere sostanziale.

L'esperto prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, alla data del pignoramento.

3) Acquisizione mappe censuarie:

La vax catastale acquisita, con l'individuazione del fabbricato in cui è compreso l'immobile pignorato, è riportata nell' **Allegato n. 5)**.

4) Descrizione dei beni:

L'immobile di mq 3180 è ubicato in località LICOLA, del Comune di Giugliano in Campania, in zona periferica rispetto al centro cittadino, in prossimità della bretella stradale di connessione (con cui confina verso Est) tra la "Variante Domitiana SS7 quater" e la "SS162" (asse mediano).

Al suo interno, verso il confine nord-ovest del lotto, in epoca pregressa, è stato realizzato un manufatto in muratura, di circa 100 mq, costituito dal solo piano terra, di cui, ad oggi, si riscontra la sola struttura muraria di chiusura.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano, con murature portanti di chiusura dello spessore di circa 30 cm e solai latero-cementizi; il piano di posa delle fondazioni è regolare; le fondazioni poggiano su piano orizzontale; NON è fornito di tutti i servizi a rete (acqua, gas, energia elettrica, scarichi fognari e telefono);

Al fine della esatta individuazione del fabbricato, in cui è allocato il bene oggetto di pignoramento si rimette foto aerea-satellitare con individuazione dell'edificio.



Comune: (NA) GIUGLIANO IN CAMPANIA Scala originale: 1:2000
Foglio: 45 Dimensione cartacee: 334.000 x 378.000 metHrotcollo pratica T183924.2023
4-Dic-2023 11.12.13

Estratto di mappa - COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA Foglio p.IIa

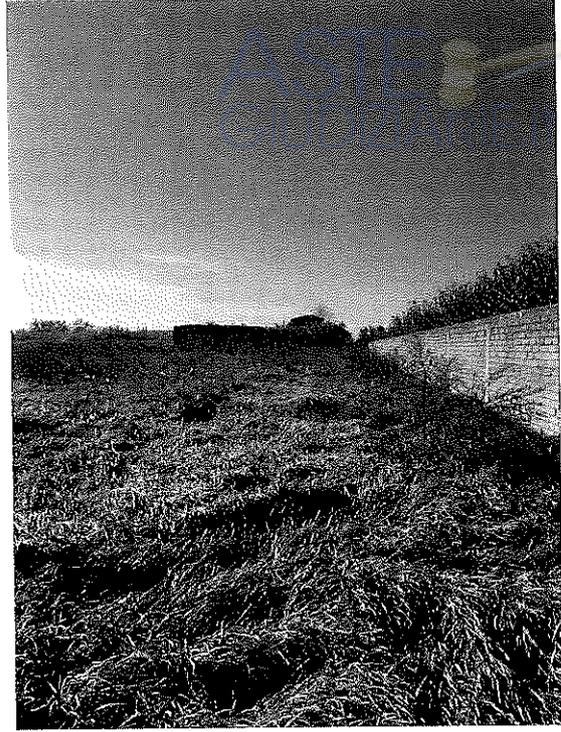
Dalla sovrapposizione dello stralcio aerofotogrammetrico con la foto satellitare e con l'estratto di mappa il sottoscritto CTU può affermare che l'individuazione del bene oggetto di pignoramento è esattamente individuato.



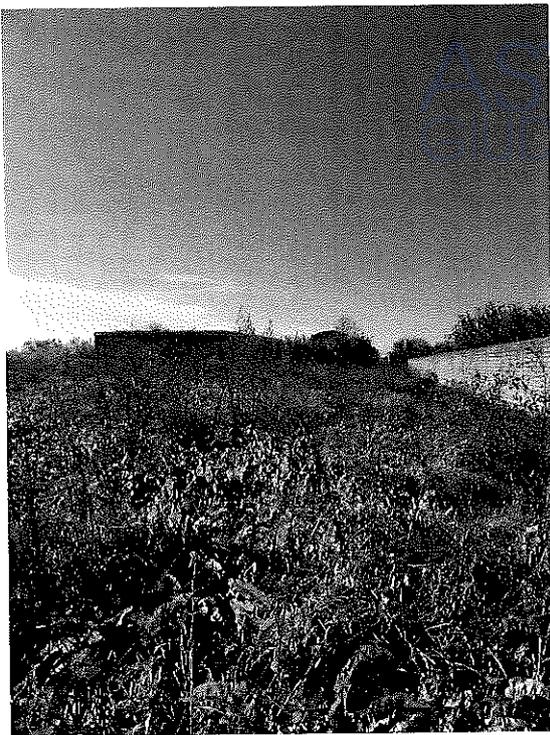
Zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista Fondo agricolo pignorato



Vista Fondo agricolo pignorato

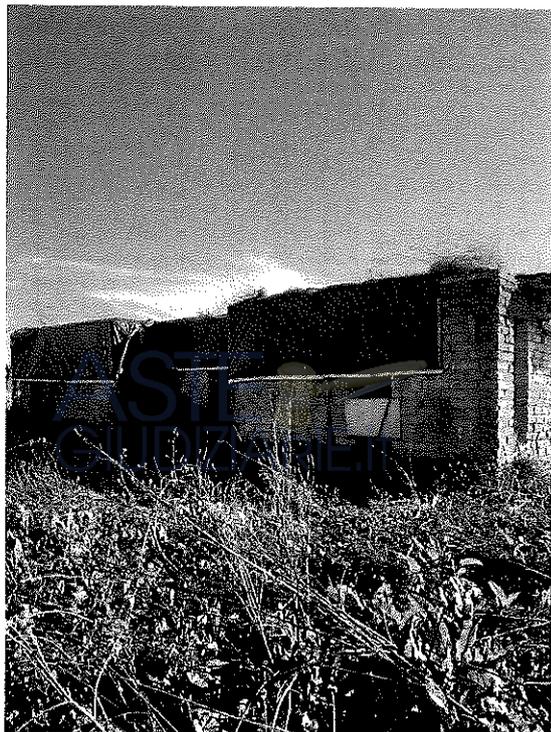


Vista Fondo agricolo pignorato

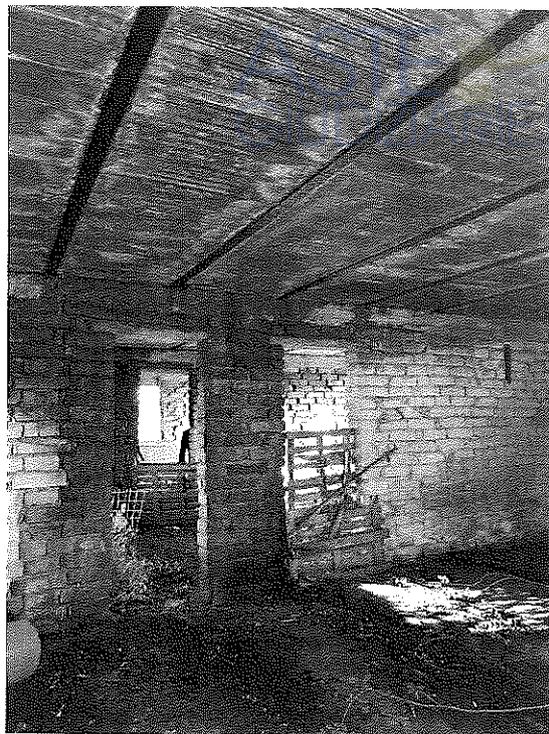


Vista Fondo agricolo pignorato

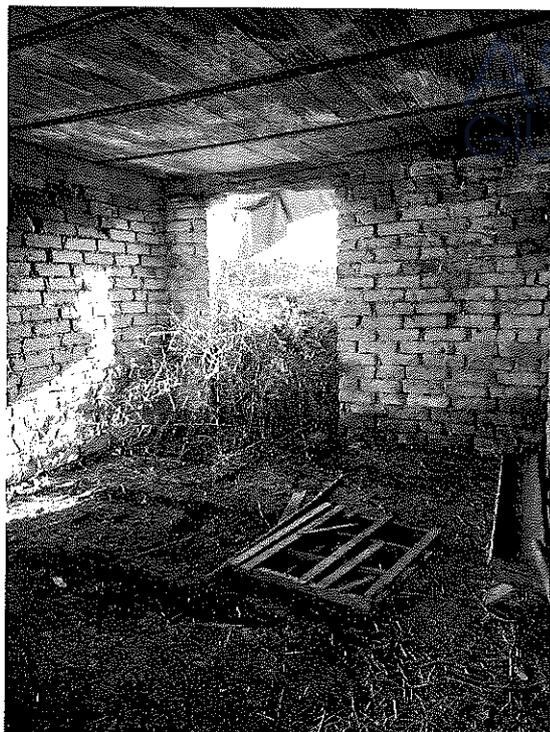
Fotografie interne del bene pignorato



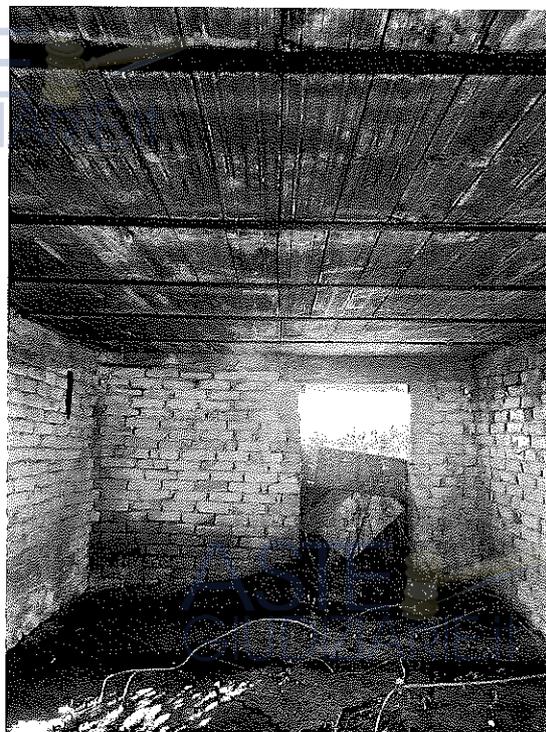
Vista immobile insistente sul fondo agricolo



Vista immobile insistente sul fondo agricolo



Vista immobile insistente sul fondo agricolo



Vista immobile insistente sul fondo agricolo

Appezamento di terreno agricolo:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra e trattasi, specificatamente, di

Appezamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto, con destinazione SEMINATIVO, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: 3.070 m2

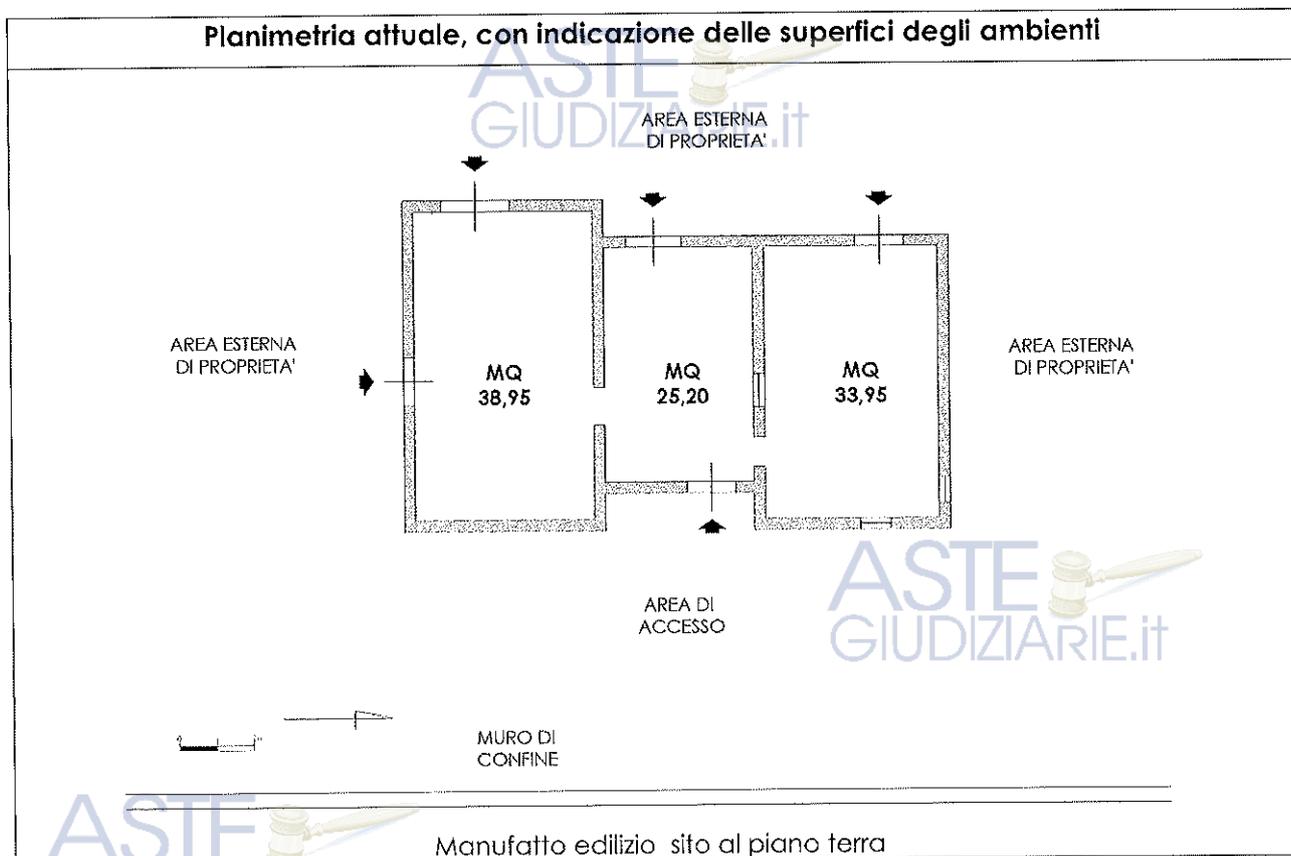
Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIa Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

Di altezza interna fissa pari a 3,00 m, sviluppa una superficie utile netta di mq 98,10 così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie interna utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Superficie tramezzi interni (mq)	Superficie murature portanti (mq)
1	Manufatto grezzo in muratura	98,10			
	Totali	98,10	0,00	0,00	14,00

Il sottoscritto specifica che il detto manufatto, benchè NON abbia legittimazione urbanistica, essendo le ragioni del credito per cui si interviene anteriori all'entrata in vigore della Legge 47/1985, appaiono sussistere i requisiti per avvalersi della sanatoria prevista secondo Legge (art. 40, comma 6 Legge 47/1985) presentando domanda di condono entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene di cui trattasi.



Caratteristiche della zona, servizi offerti, zone confinanti:

Il contesto nel quale si trova il fabbricato in oggetto è di tipo agricolo.

La strada di accesso non è dotata delle infrastrutture primarie essenziali (acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione).

L'immobile è ubicato in località LICOLA, del Comune di Giugliano in Campania, in zona periferica rispetto al centro cittadino, in prossimità della bretella stradale di connessione (con cui confina verso Est) tra la "Variante Domifiana SS7 quater" e la "SS162" (asse mediano).

Le principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili e distanti nell'arco spaziale di 1+2 Km.

Descrizione del fabbricato, tipologia, ubicazione, accessi:

Il bene oggetto di pignoramento, formante un unico lotto di vendita, è costituito da un appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto, con destinazione SEMINATIVO, al cui interno, trovasi, un vecchio manufatto in muratura, allo stato grezzo.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano con murature di spessore pari a 30 cm.

L'accesso al cespite è libero.

Al fondo agricolo suddetto si accede da un viale comune largo costantemente 6 metri lineari.

La copertura del fabbricato è latero-cementizia con soprastante masso delle pendenze, senza strato di impermeabilizzazione in bitume.

Caratteristiche interne del bene pignorato:

Il fabbricato, è in stato di abbandono, senza allacci ai pubblici servizi.

QUESITO n. 3) Identificazione catastale del bene pignorato:

L'immobile, di cui trattasi, sito al piano terra e trattasi, specificatamente, di

appezzamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto, con destinazione SEMINATIVO, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: **3.070 m2**

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIa Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerca storica catastale dei beni e ha riscontrato variazioni intervenute nel tempo, per fusione/frazionamento e/o variazioni di destinazione, presentate all'U.T.E. di Giugliano in Campania in data antecedente al pignoramento.

Il bene sopra descritto deriva da precedente identificativo catastale Fg p.IIa (frazionamento n. 123.F03/1981 in atti dal 23/01/1989), già foglio mappale di ha 4.24.07 in ditta (frazionamento n. 123/F01/1981 in atti dal 23/01/1989).

NON vi sono state variazioni catastali, per diversa disposizione interna dei locali, antecedenti alla data del pignoramento.

Conformità della descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene, contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

Eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

La situazione reale dei luoghi è conforme con quella riportata nella planimetria catastale agli atti dell'ufficio dell' Agenzia del Territorio.

QUESITO n. 4) Schema sintetico-descrittivo del lotto:

LOTTO UNICO:

Appezamento di terreno agricolo in stato di abbandono, incolto, con destinazione SEMINATIVO, sito in Giugliano in Campania (NA), alla Via Madonna del Pantano, di are 31,80, distinto al N.C.T. di Giugliano in Campania al:

Fg p.IIa Redditi: dominicale Euro 50,42 agrario Euro 24,58
Superficie: 3.070 m2

Al cui interno, insiste un manufatto edilizio, così riportato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania:

Fg p.IIa Cat. A/3 Cl 2 vani 4,5 Consistenza 113 mq Rendita 302,13

L'immobile di mq 3180 è ubicato in località LICOLA, del Comune di Giugliano in Campania, in zona periferica rispetto al centro cittadino, in prossimità della bretella stradale di connessione (con cui confina verso Est) tra la "Variante Domitiana SS7 quater" e la "SS162" (asse mediano). (Zona vicina al Airpatria club ASD)

Al suo interno, verso il confine nord-ovest del lotto, in epoca pregressa, è stato realizzato un manufatto in muratura, di circa 100 mq, costituito dal solo piano terra, di cui, ad oggi, si riscontra la sola struttura muraria di chiusura.

Confinante ad Ovest con la strada statale variante 7 quater, ad Est con proprietà aventi causa _____, a Nord con proprietà aventi causa _____ e con proprietà _____ e (avente causa di _____) e a Sud con proprietà _____, salvo altri

Alla data del detto sopralluogo, il bene risultava in stato di abbandono, come da rilievi fotografici.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/gli esecutato/i in forza di atto di acquisto per rogito Notaio Francesco MUSTO di Caivano (NA) del _____ 1984, rep. _____, trascritto in data _____ 984 nn.

lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, giusta relazione peritale Arch. Cosimo ALTERIO depositata in atti il 04.04.2024;

Il sottoscritto specifica che il detto manufatto, benchè NON abbia legittimazione urbanistica, essendo le ragioni del credito per cui si interviene anteriori all'entrata in vigore della Legge 47/1985, appaiono sussistere i requisiti per avvalersi della sanatoria prevista secondo Legge (art. 40, comma 6 Legge 47/1985) presentando domanda di condono entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene di cui trattasi.

La struttura portante del fabbricato è in tufo giallo napoletano, con murature portanti di chiusura dello spessore di 30 cm e solai latero-cementizi.

Si riscontrano abusi da regolarizzare;

Il cespite pignorato non è dotato di pertinenze

La Superficie Lorda Vendibile ovvero la Superficie Commerciale è pari a mq 100,00 (arrotondato).

Lo stato di conservazione è SCARSO.

La particella su cui ricade l'immobile rientra in parte in **zona E1, zona agricola normale** e parte nella zona H/2, zona di rispetto infrastrutturale ed urbanistico della variante al piano regolatore generale in vigore, vedi stralcio del PRG del Comune di Giugliano in Campania di cui all'**Allegato n. 12**).

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

PREZZO BASE: € 24.000,00 (quota pari alla piena proprietà)

QUESITO n. 5) Ricostruzione delle vicende traslative del bene pignorato:

L'immobile, oggetto della procedura, ha subito, dalla data di trascrizione del pignoramento (**29.07.2006**) e fino al titolo originario, antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, i seguenti passaggi di proprietà:

al . 2006 e dal 84 di proprietà

, nata c

, per 1/1)

le variazioni registrate sono quelle appresso elencate:

dall'impianto al 23/01/1989: Impianto meccanografico del 12/09/1973

dal 23/01/1989 al 23/01/1989: FRAZIONAMENTO in atti dal 23/01/1989 (n. 123.F03/1981)

Si specifica che, per il presente cespite **la partita catastale precedente è scomparsa**, lasciando il posto al semplice nominativo degli intestatari del bene: la **ditta catastale**.

I dati di cui alla partita precedentemente menzionata corrispondono all/agli intestatario/i dei beni.

Inerentemente all'immobile di cui al Fg **p.IIa** **Cat. A/3**

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione **1986, prot. n. I**

A tale data l'immobile suddetto (rudere) era esistente ed accatastato come sopra descritto.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento.

La rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali è verificata.

Gli immobili, alla data odierna, risultano ancora in capo alla debitrice esecutata, benchè la stessa risulti deceduta in data 13.06.2010.

QUESITO n. 6) verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico:

Precisazione circa la consistenza originaria:

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del/degli esecutato/i, conseguito con l'atto trascritto a suo/loro nome.

Inclusione di porzioni aliene e/o non pignorate:

Gli identificativi catastali dell'immobile in questione non includono altre porzioni di diversa proprietà e/o comuni; non sussistono immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni:

Il fabbricato insistente sull'appezzamento di terreno pignorato non ha, ad oggi, alcuna regolarità urbanistica, ma benchè NON abbia legittimazione urbanistica, essendo le ragioni del credito per cui si interviene anteriori all'entrata in vigore della Legge 47/1985, appaiono sussistere i requisiti per avvalersi della sanatoria prevista secondo Legge (art. 40 , comma 6 Legge 47/1985) presentando domanda di condono entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento del bene di cui trattasi.

La planimetria attuale dell'immobile riportato come abitazione è corrispondente con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti dell'ente comunale non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità inerente al fabbricato in oggetto.

Previsione dello strumento urbanistico comunale:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Giugliano in Campania è emerso che l'area, in cui trovasi l'immobile oggetto della presente relazione, ricade, in parte, in **zona E1, zona agricola normale** e parte nella zona H/2, zona di rispetto infrastrutturale ed urbanistico della variante al piano regolatore generale in vigore, vedi stralcio del PRG del Comune di Giugliano in Campania di cui all'**Allegato n. 11**).

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo paesaggistico, idrogeologico, e geomorfologico.

L'immobile non è sito in area sottoposta a vincolo archeologico.

Destinazione urbanistica del terreno:

In quanto alla destinazione urbanistica dell'area su cui sorge il bene si evidenzia che l'immobile oggetto di perizia è assoggettato al regime della zona A *insediamenti di interesse storico* (articolo 26 norme di attuazione variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale, zona nord occidentale).

Dallo studio del PRG del Comune di Napoli in vigore, si evidenzia che:

L'area su cui ricade l'immobile:

- è classificata come area **stabile**, secondo la **tav. 12** dei vincoli geomorfologici, in esito alla delibera di Giunta Regionale n. 83/AC del 25.03.2004,;
- **non rientra** nel perimetro delle aree di interesse archeologico;

Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e di quelli risultanti nei registri immobiliari:

Il sottoscritto, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco dichiara che i dati catastali sono conformi a quelli risultanti nei registri immobiliari.

La planimetria corrispondente allo stato attuale dei luoghi è conforme a quella agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Esistenza di abusi edilizi e loro sanabilità:

vi sono abusi da sanare.

Gli oneri, per le determinazioni assunte nella stima degli immobili, sono detratti dal prezzo a base d'asta e resteranno a carico dell'acquirente.

Epoca di realizzazione dell'immobile:

Il fabbricato, insistente sull'appezzamento di terreno posto a base di gara, è stato edificato in data antecedente al 1985.

Istanze di condono presentate:

Non risultano istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n°47/85, 724/94, 236/2003, come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania

Ordinanza di demolizione dell'immobile:

Non è stata emessa alcuna Ordinanza di demolizione dell'immobile da parte dell'ente comunale e/o da altro ente ad esso sovraordinato.

QUESITO n. 7) Stato di possesso attuale del bene:

Il bene pignorato è nel possesso materiale e giuridico del Custode nominato (**Avv. Sofia NAZZARO**).

Assegnazione della casa coniugale:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

NON SUSSISTONO SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE e NON ANCORA SCADUTE

QUESITO n. 8) Formalità, vincoli ed oneri, gravanti sul bene:

Dallo studio dei documenti in atti, riportati nelle certificazioni notarili a firma del Notaio SERGIO MILIOTTI di FRATTAMINORE (NA), depositata agli atti della procedura, degli atti traslativi di provenienza, reperiti dal sottoscritto, fino a quello ultraventennale, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi, il sottoscritto ha accertato che sui beni pignorati:

- o **Non Pendono** trascrizioni di pignoramento diverse da quelle originanti la presente procedura esecutiva.
- o **Non risultano** trascrizioni di domande giudiziali e/o pendono procedimenti giudiziali civili che interessano, in parte o per l'intero i beni oggetto della procedura.
- o **Non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale, ma vi è ipoteca giudiziale in seguito a omologa di separazione tra i coniugi.
- o **Non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi.
- o **Non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere, a favore di terzi o di Enti.
- o **Non risultano** provvedimenti di natura penale (sequestro o altro).

Il bene non è dotato pertinenze e/o dotazioni condominiali particolari.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condono e Antiabusivismo), l'Ufficio degli Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile pignorato:

- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- o **Non presenta** pesi o limitazioni d'uso;
- o **Non presenta** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;

Inoltre, l'area su cui sorge l'intero fabbricato, in cui è allocato il bene pignorato:

- o **Non Rientra** nel perimetro del centro edificato;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli di tutela per il rischio di stabilità idrogeologico;
- o **Non Rientra** tra quelli sottoposti a vincolo di interesse idrogeologico;
- o **Non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- o **Non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;
- o **Non rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.Lgs 42 del 22/01/2004 (Codice per i Beni Culturali ed Ambientali), come modificato ed integrato dal DLgs 156 del 24/03/2006;
- o **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli;
- o **Non esistono** formalità o vincoli gravanti sul beni, che resteranno a carico dello/degli acquirenti, oltre a quelli già specificati.

Non esiste Regolamento di condominio, nè tabelle millesimali.

Non esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)** .

Non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente riguardanti:

- 1)Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 2)Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 3)Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 4)Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per quanto concerne eventuali vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, gli immobili pignorati non sono gravati da alcun vincolo specifico condominiale, né da vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo specifico a cui sono destinati, fatta eccezione a quanto disposto dall'art. 1117 c.c. e di quelli relativi ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione d'uso, così come pervenute al debitore esecutato, che, riportate nell'atto di acquisto e negli atti traslativi antecedenti, qui si intendono interamente trascritte.

QUESITO n. 9) verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, non vi è stato alcun provvedimento di declassamento e/o ne è in corso pratica per lo stesso.

Non si è rilevata, sul suolo della città di Napoli, l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, come da scheda riepilogativa dei DECRETI DI ASSEGNAZIONE TERRE A CATEGORIA DELLA PROVINCIA DI NAPOLI - Legge 16 Giugno 1927, n. 1766 – R.D. 26 Febbraio 1928, n. 332 – L.R. 17 Marzo 1981, n. 11 di cui all'**Allegato n. 13)**.

QUESITO n. 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo:

I beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

Il diritto sul bene pignorato del/i debitore/i è di piena proprietà.

QUESITO n. 11) spese di gestione e manutenzione ed eventuali procedimenti in corso:

Non esiste condominio costituito, come accertato il fase di sopralluogo, vedi **Allegato n. 3)**.

Il cespite pignorato non ha dotazioni condominiali particolari e/o altri accessori.

Non esistono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del pignoramento.

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora ripartite, nè scadute.

QUESITO n. 12) valutazione del bene:

Il bene oggetto della perizia è ubicato in zona centrale del Comune di Giugliano in Campania.

Al fine di ottenere una stima quanto più coerente possibile con il locale mercato immobiliare, la stessa è stata fatta precedere da una serie di indagini.

Il bene pignorato, identificato come **LOTTO UNICO** è un terreno agricolo, in stato di abbandono.

Lo scopo della stima è, per come già detto, rivolto alla determinazione del valore attuale che i beni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra i vari possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Gli elementi utili alla stima, in questo caso, sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie.

Trattandosi di un terreno non edificabile, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione nella Regione Agraria N.3 della pianura di Napoli, comprendente i seguenti comuni: Comprende i Comuni di Calvizzano, Giugliano, Marano, Melito, Mugnano, Qualiano, Sant'Antimo e Villaricca. Vedi **Allegato n. 14**.

Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Al fine di rendere la stima quanto più omogenea possibile ed individuare il più probabile valore di mercato che il bene potrebbe raggiungere in una libera contrattazione il dato desunto precedentemente viene interpolato con quello desunto dalla Banca dati CREA (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria).

Dalla comparazione dei dati suindicati, affidabili e pertinenti alle peculiarità delle aree, per i beni aventi destinazione a **SEMINATIVO**, si ha un Valore Fondiario medio pari a **33.063,00 €/Ha**.

Applicando, quindi, il valore agricolo medio per il tipo di coltura, il valore attuale risulta:
€ 33.063,00/Ha = €3,306/mq da cui

$$V_m = mq \ 3180 \times \text{€}/mq \ 3,306 = \text{€ } 10.513,08$$

Sul fondo di cui trattasi, insiste manufatto grezzo, in muratura non legittimato urbanisticamente, ma edificato in data antecedente al 1987.

Il sottoscritto, al fine di determinare il valore del detto manufatto in muratura, oggi allo stato grezzo,

- in considerazione dei costi occorrenti per la sanatoria da presentare al Comune di Giugliano in Campania,
- in considerazione dei costi occorrenti per il ripristino ed il completamento del detto manufatto,
- in considerazione delle condizioni dell'area circostante al manufatto e dei lavori di pulizia del fondo, occorrenti,

applica un valore al mq pari a 150 €/mq, da cui si avrà

$$V_m = mq \ 105,20 \times \text{€ } 150,00 = \text{€ } 15.780,00$$

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi i beni, per la vendita degli stessi, si possa indicare il seguente valore:

$$\text{€ } 10.513,08 + \text{€ } 15.780,00 = \text{€ } 26.293,08$$

LOTTO UNICO : valore corrispondente alla piena proprietà = € 26.293,08

Considerata, infine, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, decurtazione imposta in

maniera specifica dalle modifiche apportate all'ex art 568 c.c. dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27/06/2015, convertito in legge n. 132 del 06/08/2015, il sottoscritto ha optato per una riduzione di valore dell'ordine del 10% rispetto a quello di mercato, sicchè ne è scaturito il seguente valore, da porsi a base d'asta:

€ 23.663,77

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene che, nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi il bene oggetto della procedura, a base d'asta si possa indicare il seguente valore:

LOTTO UNICO: valore a base d'asta = € 24.000,00

QUESITO n. 13) valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota:

Non si risponde a tale quesito, non ricorrendone le circostanze.

QUESITO n. 14) certificato di stato civile:

Il debitore esecutato, alla data di acquisto del bene di cui trattasi, (09/03/1984) era vedova.

Il certificato di morte del debitore esecutato è riportato all'**Allegato n. 15**).

BIBLIOGRAFIA:

- *Come si stima il valore degli immobili*, di M. Tamborrino, edizione il SOLE 24ORE, Luglio 2012.
- *Guida alla stima delle abitazioni*, di A. Prestinenzza Puglisi e L. Prestinenzza Puglisi, Edizione DEI 5/2005.
- *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, edizione 2016.

III) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Arch. Cosimo Alterio, con studio professionale in Napoli alla Via Dante n. 80 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 10088, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 04.04.2024.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it