
TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile II

Procedura esecutiva n. **205/2020** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott. **Paola Caserta**

Procedura promossa da INTESA SAN PAOLO SPA

Creditore: **ORGANA SPV SRL**

Interventore: **FOUND INVESTMENT SRL**

Interventore: **INVESTMENTI SRL**

Interventore: **AVV. ANTONIO PANICO**

Interventore: **INTESA SAN PAOLO SPA**

Debitore: *******

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**

Custode: **avv.to Sabatino Madonna**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

(accertamenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)

LOTTO 2

1. **Terreno** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura A/7, consistenza are 22,57 ;

arch. Marco Filipponio

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, in data 17.05.2022, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 334/2021 del R.G.E. ad istanza della società Found Investment srl contro ***.**

In data 22.09.2022 la dott.ssa Paola Caserta, visto il provvedimento di trasmissione del fascicolo recante n. 334/2021 RGE del Presidente di Sezione, **disponeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 334/2021 del R.G.E. Imm. alla precedente procedura esecutiva iscritta al n. 205/2020 del medesimo Registro, promossa da Intesa San Paolo SpA.**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti posti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**:

1. **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
2. **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
3. **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
4. **Corte** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1**;
5. **Terreno** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57 ;

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **06/09/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [ALL. 1/9], e poi presso i competenti uffici pubblici.

Quindi, avuti a disposizione gli elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore ORGANA SPV Srl**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Dante Acierno** (studiolegale_avv.acierno@legalmail.it),

al **creditore intervenuto Avv. Antonio Panico** (antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it), al **creditore intervenuto INVESTIMENTI Srl**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Avv. Antonio Panico** (antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it), al **creditore intervenuto FOUND INVESTIMENT Srl**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Avv. Antonio Panico** (antoniopanico@avvocatinapoli.legalmail.it), al **creditore intervenuto INTESA SAN PAOLO SPA**, rappresentata e difesa dall'Avv. **Avv. Gennaro Iollo**

(gennaroiollo@avvocatinapoli.legalmail.it) al custode Avv. **Sabatino Madonna** (sabatino.madonna@legalecm.it), nonché al debitore esecutato signor *** rappresentato e difeso dall'Avv.to **Ivan Napolitano** (ivannapolitano@avvocatinapoli.legalmail.it).

Si ricorda che, entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Si ricorda che, entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica (marco.filipponio@archiworldpec.it).

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Come detto in premessa la presente esecuzione immobiliare deriva dalla riunione della procedura recante numero di RG 334/2021 alla procedura esecutiva recante numero di RG 205/2020. Dall'esame dei due fascicoli telematici, si è riscontrato il deposito di due **certificazioni notarili sostitutive**, datate 31/08/2020 la prima, 03/10/2021 quella più recente. Gli estensori delle due certificazioni sono i notai dott. Niccolò Tiecco e dott. Claudio Cusani.

Le due certificazioni individuano **le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro gli immobili oggetto della procedura** e individuano un atto derivativo *inter vivos*, ossia:

- L'atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Laurini, repertorio 23135 del 01/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/04/1980, ai nn. 10193/8954

a favore di:

- *** Nato a Napoli il 21/04/1961, per la quota della piena proprietà

contro:

- ***nato a ***il ***, per la quota della piena proprietà.

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. può ritenersi formalmente completa, perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro particolare, nominativo debitore e creditore, somma iscritta.

Inoltre, a valle delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – catasto fabbricati e terreni, nella certificazione notarile **sono indicati i dati catastali attuali ed è allegato l'estratto di mappa, ma non il certificato storico dell'immobile** richiesto ai sensi dell'art. 3 decreto legislativo 39/93 per gli immobili accatastati prima della meccanizzazione.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per gli immobili pignorati e l'estratto di mappa terreni **foglio n.72, particella n.1214 e foglio n.72 All. D, particella n.2627** [ALL. 5/9].

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il **diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1** come riportato nella sez. C soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 10/07/2020 ai nn. 23844/17519.

Tale diritto **corrisponde al diritto di piena proprietà in titolarità dell'esecutato** signor ***, **in forza dei seguenti titoli:**

- **Dichiarazione di successione testamentaria**, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 17/07/2021 al n. 1086/9990/18, in forza di testamento olografo del 24/02/2016, pubblicato in virtù di verbale di pubblicazione di testamento olografo del 2/08/2017, rep. 1990, racc. 1514 a rogito Notaio Luciana Napolitano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. /26323 a favore di *** nato a ***il ***per il diritto di piena proprietà, contro ***nato a ***il ***e deceduto il ***per il diritto di proprietà dell'intero.

- **Atto di acquisto di legato** a rogito del Notaio Luciana Napolitano rep. 1990/1514 del 02/08/2017, presso l'Agencia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. 37091/29090 a favore di *** nato a ***il ***per il diritto di piena proprietà, contro ***nato a ***il ***e deceduto il ***per il diritto di proprietà dell'intero.

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, gli immobili in oggetto sono stati univocamente individuati. Si riporta qui lo screen-shot della sovrapposizione effettuata. [ALL. 3/9]

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS

per l'**identificazione univoca dei beni immobili**

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n. 70
identificati presso il Catasto Fabbricati al foglio 72, particella 1214, subalterni 3, 4 e 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

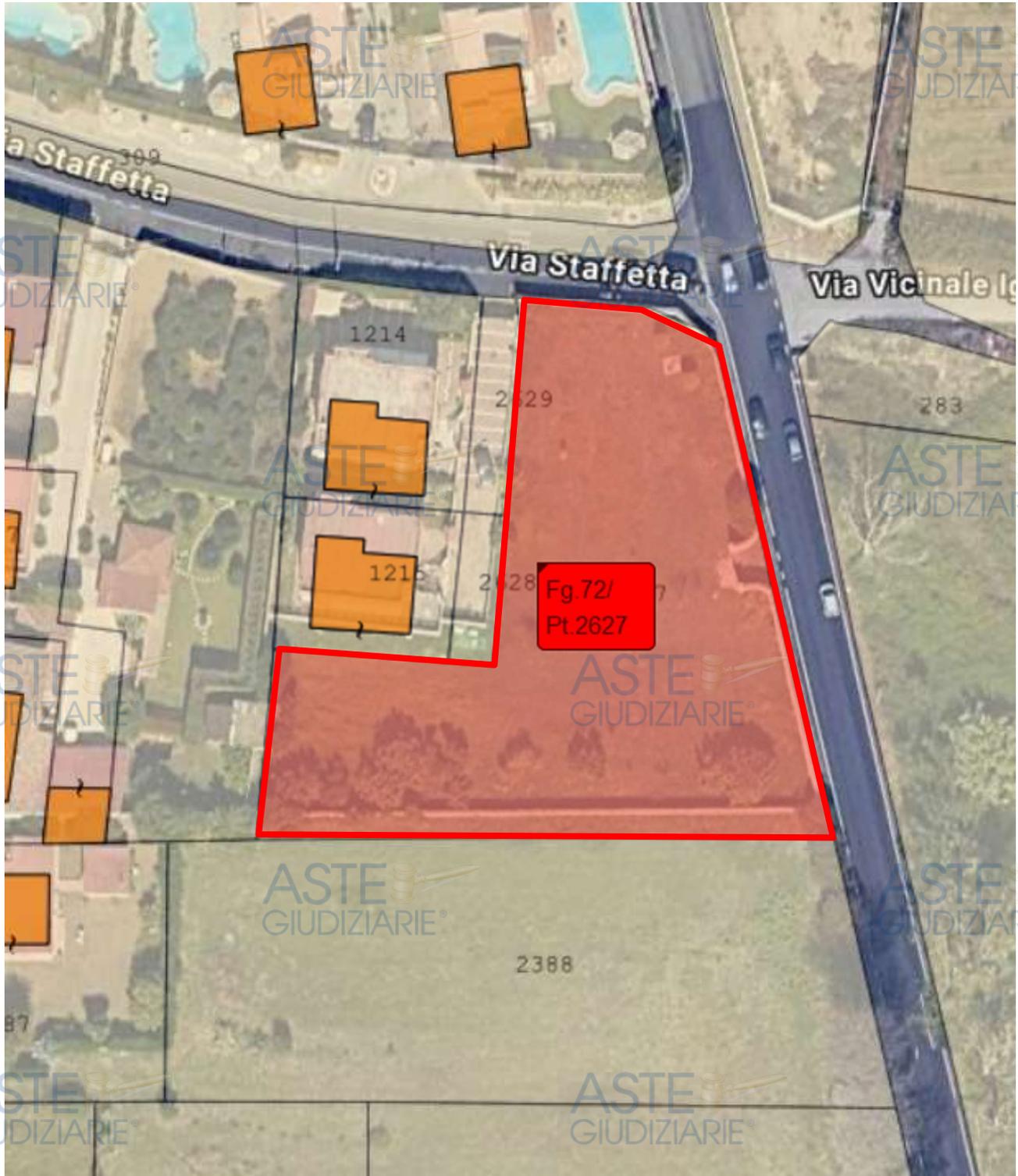
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS
per l'identificazione univoca dei beni immobili

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 2627**



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di 5 unità immobiliari. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano essere venduti in **due lotti di vendita** così formati:

LOTTO 1

- **Abitazione** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano T-1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 6**, natura A/7, cl. 1, consistenza 10,5 vani, R.C. 894,76;
- **Locale deposito** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 4**, natura C/2, cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. 209,17;
- **Lastrico solare** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), piano S1, identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 3**, natura F/5;
- **Corte** sita in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Staffetta n.70 (già via Baggiana), identificata presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 1214, subalterno 1**;

LOTTO 2

- **Terreno agricolo** sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano, identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57 ;

Al fine di agevolare la pubblicazione sul portale di vendita e di favorire l'immediata individuazione dei beni oggetto di vendita alla platea degli offerenti, sono state redatte **due relazioni a se stanti**, ognuna relativa ad un lotto di vendita, procedendo in maniera autonoma, all'esame urbanistico e catastale e alla determinazione del più probabile valore di mercato, fornendo singola risposta ai quesiti di cui al mandato conferito.

LOTTO 2

Terreno agricolo sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano, identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57

2.1. Descrizione degli immobili

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del contesto

Il bene pignorato è un terreno posto in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania in località Lago Patria. L'area a prevalente carattere agricolo, ha una bassa densità abitativa. Nelle immediate vicinanze non sono presenti scuole, attività commerciali di ristoro e alimentari di vendita al dettaglio. La zona non è servita dal trasporto pubblico.



Descrizione del bene
Caratteristiche interne ed esterne

Il bene pignorato è un terreno agricolo di forma irregolare di circa 2.257 mq.
L'appezzamento di terreno è classificato catastalmente come seminativo. In sede di sopralluogo è risultato ricoperto da vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato su ogni lato da un muro che ne circonda i confini. L'accesso è posto sul lato est, in via Madonna del Pantano, dove è presente un cancello metallico. Per l'individuazione della posizione del terreno si indicano di seguito le coordinate geografiche:

- Latitudine: 40.91464360051494
- Longitudine: 14.059967994689943



Superficie calpestabile e commerciale

La superficie commerciale totale è di **2.257 mq.**



Pertinenze
Confini

L'immobile non ha pertinenze esclusive.

Il fondo confina sul lato nord con via Staffetta, ad est con via Madonna del Pantano, a sud con la particella 2388, a ovest con le particelle 744, 2628 e 2629.



Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo.

La scheda, di seguito riportata, sintetizza quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:



Tabella n. 1: Caratteristiche del terreno

Terreno è considerato insalubre o inquinato	N.D.
Zona ambientale nella quale si trova il terreno	pianeggiante
Tipologie di prodotti coltivabili e lavorabili	seminativo
Eventuale presenza di corsi d'acqua o pozzi	N.D.
Eventuale presenza di strade per arrivare	presente
Accessibilità	buona
Distanza dal centro abitato	media
Eventuale edificabilità o presenza di costruzioni	non edificabile
Eventuale presenza di vincoli da rispettare	non presente



IMMOBILE (Terreno)
LOTTO 2

sito nel comune siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 72, particella 2627**



Viste aeree

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1. Accesso dalla via pubblica



Foto 2. Vista dalla via pubblica



Foto 3. Terreno



Foto 4. Terreno



Foto 5. Terreno



Foto 6. Terreno



3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto ha estratto la visura storica dell'immobile.

In primis si riporta che il fondo è **accatastato ed è riportato in mappa**. [ALL. 5/9].



3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

Terreno sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano (in pignoramento Via Staffetta), identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57 ;



Intestato a ***nato a ***(NA) il **, c.f. ***proprietà per la quota di 1/1.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

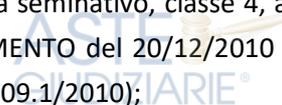
Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si legge nella visura storica estratta.

Storia catastale dell'unità immobiliare



In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **vi sono state variazioni dei dati identificativi e dei dati di classamento**.

- Dal **12/09/1973 - foglio 72, particella 112**, qualità seminativo, classe 4, are 64, ca 20, B2D, R.d. L. 96.300, R.a L64.200.
- Dal **01/04/1980 - foglio 72, particella 112**, qualità seminativo, classe 4, are 32, ca 10, B2D, R.d. L. 48.150, R.a L. 32.100 – dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 01/04/1980 in atti dal 27/05/1986 LAURINI (n. 84481).
- Dal **31/12/1991 - foglio 72, particella 112**, qualità seminativo, classe 4, are 27, ca 55, B2D, R.d. € 21,24, R.a € 14,23 – dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1991 in atti dal 06/02/1992 TM 1201/85 (n. 256.7/1991);
- Dal **03/12/2010 - foglio 72, particella 112**, qualità seminativo, classe 4, are 24, ca 55, B2D, R.d. € 18,94, R.a € 12,63 – dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/08/1985 Pratica n. NA1097842 in atti dal 03/12/2010 ACQUISIZIONE TM MOD 8 N. 57745/85 - ISTANZA (n. 3465.1/2010);
- Dal **20/12/2010 - foglio 72, particella 2592**, qualità seminativo, classe 4, are 22, ca 64, B2D, R.d. € 17,54, R.a € 11,69 – dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/12/2010 Pratica n. NA1156301 in atti dal 20/12/2010 presentato il 20/12/2010 (n. 2109.1/2010);
- Dal **11/04/2011 - foglio 72, particella 2627**, qualità seminativo, classe 4, are 22, ca 57, B2D, R.d. € 17,48, R.a € 11,66 – dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 11/04/2011 Pratica n. NA0357378 in atti dal 11/04/2011 presentato il 11/04/2011 (n. 357378.1/2011).



Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Fino al 01/04/1980** – intestato a *** nato a *** il ***, c.f. ***
- **Dal 01/04/1980** – intestato a *** nata a *** il ***, c.f. ***, proprietà della quota di 1000/1000;
- **Dal 27/04/2011** – intestato a *** nata a *** il ***, c.f. ***, proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione; *** nato a *** il ***, c.f. ***, proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Dal 21/01/2016** – intestato a *** nato a *** il ***, c.f. ***, proprietà della quota di 1000/1000;
- **Dal ***** – intestato a *** nato a *** il ***, c.f. ***, proprietà della quota di 1000/1000.

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per l'immobile in oggetto si risulta che:

- i dati **identificativi catastali (foglio e particella) del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili dell'atto di pignoramento i quali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel negozio di acquisto. Pertanto gli immobili in oggetto **sono identificati univocamente**;
- i dati **soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici del debitore esecutato, nella nota dell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

Per quanto riguarda la **corrispondenza tra i dati soggettivi dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

- i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricato **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche i **dati relativi al quadro B dei soggetti riportati nella trascrizione**.

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

In particolare si riporta che:

I **dati identificativi catastali presso il Catasto Terreni** sono:

- Comune di **Giugliano in Campania (NA)**, foglio n. **72** particella n. **2627**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa**, documento estratto dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

L'attuale intestatario, del bene pignorato, secondo quanto riportato nella **visura storica per immobile** è il debitore esecutato ossia:

*** nato a *** (NA) il ***, c.f. DNDMRT91H29F799Y, proprietà della quota di 1000/1000



4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà, dell'appezzamento di terreno **così identificato**:

Terreno agricolo sito in **Giugliano in Campania (NA)**, Via Madonna del Pantano, identificato presso il Catasto Terreni al **foglio 72, particella 2627**, natura seminativo, classe 4, consistenza are 22,57, R.d. € 17,48, Ra. 11,66;

Il bene pignorato è un terreno agricolo, di circa 2.257 mq, posto in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania in località Lago Patria. L'accesso al fondo avviene da via Madonna del Pantano. Per l'individuazione della posizione del terreno si indicano di seguito le coordinate geografiche:

- Latitudine: 40.91464360051494
- Longitudine: 14.059967994689943

L'appezzamento di terreno è classificato catastalmente come seminativo. In sede di sopralluogo è risultato ricoperto da vegetazione spontanea. Il fondo è delimitato su ogni lato da un muro che ne circonda i confini. L'accesso è posto sul lato est, in via Madonna del Pantano dove è presente un cancello metallico.

Il fondo confina sul lato nord con via Staffetta, ad est con via Madonna del Pantano, a sud con la particella 2388, a ovest con le particelle 744, 2628 e 2629.

Il prezzo a base d'asta è di € 92.500,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

Gli immobili pignorati, sono **nella titolarità dell'esecutato** signor *******, **in forza dei seguenti titoli**:

- **Dichiarazione di successione testamentaria**, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 17/07/2018 al n. 1086/9990/18, in forza di testamento olografo del 24/02/2016, pubblicato in virtù di verbale di pubblicazione di testamento olografo del 2/08/2017, rep. 1990, racc. 1514 a rogito Notaio Luciana Napolitano, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. /26323 a favore di *** nato a ***il ***per il diritto di piena proprietà, contro ***nato a ***il ***e deceduto il ***per il diritto di proprietà dell'intero.
- **Atto di acquisto di legato** a rogito del Notaio Luciana Napolitano rep. 1990/1514 del 02/08/2017, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2 il 23/07/2018 ai nn. 37091/29090 a favore di *** nato a ***il ***per il diritto di piena proprietà, contro ***nato a ***il ***e deceduto il ***per il diritto di proprietà dell'intero.

Al signor **Panico Giovanni Battista**, l'appezzamento di terreno è pervenuto in virtù dell'atto notarile pubblico di **Donazione** a rogito Notaio Napolitano Luciana, rep. 1195, racc. 877 del 21/01/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 19/02/2016 ai nn. 6821/5259; la parte donante è costituita dai signori *******, nato a ***il *** Codice Fiscale ***e *******, nata a ***il *** Codice Fiscale ***;

- Ai signori ***e ***, il bene pignorato è pervenuto in virtù di atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Notaio Monda Alfonso, rep. 177020, racc. 35058 del 27/04/2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 05/05/2011 ai nn. 18960/3052, per acquisto dalla signora ***, nata a *** il ***, Codice Fiscale ***.
- Alla signora ***, l'appezzamento di terreno è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Laurini, repertorio 23135 del 01/04/1980, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/04/1980 ai nn. 10193/8954, per acquisto dal signor ***nato a ***il ***.

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giugliano in Campania è il P.R.G. adottato con Decreto del Commissario ad Acta. n.2 del 11/06/1985. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. è Zona E1 – Zona Agricola normale.

Come richiesto il mandato, lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001. Di seguito si riporta uno stralcio delle prescrizioni dettate dalla normativa di attuazione del P.R.G. per la Zona E1 -. Tali prescrizioni sono allegate al C.D.U. acquisito dallo scrivente, cui si rinvia per completezza [ALL.6/9].

- E1: ZONA AGRICOLA NORMALE
- Destinazione d'uso :
agricola con possibilità di costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi, come : case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli.
- Strumento attuativo
concessione di edificare
- Area minima d'intervento :
mq. 10.000 (diecimila). Oss.prot.N° 101.
- Indice di fabbricabilità fondiaria :
Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq
Per le aree seminative e a frutteto : 0,03 mc/mq
Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi :
fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti del fondo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a: 0,10 mc/mq.



7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 21/07/2022 alle ore 9.30, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, congiuntamente al delegato custode avv.to Sabatino Madonna.

L'accesso è stato consentito dal debitore esecutato. L'immobile è nel possesso del debitore esecutato [ALL. 1/9].



8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- **TRASCRIZIONE NN. 38492/29756 del 08/08/2018** nascente da **DOMANDA GIUDIZIALE** – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI CAUSA DI MORTE del 19/07/2018 Numero di repertorio 35892 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di ***nato a *** il ***, contro *** nato a ***il ***e *** nata a *** il ***, derivante da impugnazione di acquisti per causa di morte.

NOTA - di seguito si riportano le informazioni indicate nella Sezione D della trascrizione:

CON IL TITOLO ALLEGATO, SI TRASCRIVE DOMANDA GIUDIZIALE RIVOLTA AL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD AD OGGETTO DI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI: "A) PREVIA DECLARATORIA DI AMMISSIBILITA' E FONDATEZZA DELLA DOMANDA E PREVIA DECLARATORIA DI ACCERTAMENTO DELLA QUALITA' DI EREDE LEGITTIMO DEL DEFUNTO FIGLIO GIOVANNI BATTISTA PANICO, ACCERTARE E DICHIARARE CHE L'ISTANTE E' STATO LESO NELLA SUA QUOTA LEGITTIMA SPETTANTE SUL PATRIMONIO EREDITARIO DEL DE CUIUS; B) ACCERTARE E DICHIARARE, DI CONSEGUENZA LA INVALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE (LEGATI, DONAZIONI INDIRETTE E LASCITI EREDITARI) NELLA MISURA IN CUI NON VIENE RISERVATO L'UN TERZO DEL PATRIMONIO RELITTO IN FAVORE DELL'ISTANTE; C) RIDURRE, DI CONSEGUENZA, I LEGATI, EVENTUALMENTE IN CONCORSO CON LE OPERATE DONAZIONI IN FAVORE DEL LEGATARIO ***, IN SUBORDINE, CON LE RESTANTI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE, FINO ALLA CONCORRENZA DEL VALORE SPETTANTE ALL'ISTANTE EREDE LEGITTIMO DEL PATRIMONIO RELITTO. D) EMETTERE OGNI ALTRO PROVVEDIMENTO NECESSARIO E CONSEGUENZIALE IN RAGIONE DELLA DOMANDA GIUDIZIALE FORMULATA;"... (OMISSIS). SI PRECISA CHE I DATI ANAGRAFICI CORRETTI DEL SIG. ***SONO QUELLI RIPORTATI NEL QUADRO C DEI SOGGETTI. SI PRECISA, INOLTRE, CHE LE UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL FOGLIO 72, PARTICELLA 1214, SUBALTERNO 1 E 5, INDICATI, NEL QUADRO B DELLA PRESENTE, COME DI NATURA "FABBRICATO", SONO, PER LA PRECISIONE, "BENI COMUNI NON CENSIBILI". PER QUANT'ALTRO CI SI RIPORTA AL TITOLO. IL TUTTO CON ESONERO DEL CONSERVATORE DEI RR.II. DI NAPOLI 2 DA QUALSIVOGLIA RESPONSABILITA' IN MERITO.

Lo scrivente esperto si riserva di acquisire entro la prossima udienza, copia dell'atto introduttivo del procedimento giudiziale che ha dato luogo alla trascrizione della domanda giudiziale.



8.2. Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE NN. 18960/3052 del 05/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/04/2011 numero di repertorio 177021/35059, Notaio Monda Alfonso; A favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. Sede NAPOLI, codice fiscale 04485191219 (Domicilio ipotecario eletto NAPOLI VIA TOLEDO 177), contro *** nato il ***a Mugnano Di Napoli; in qualità di terzo datore d'ipoteca i signori ***nato a ***il *** ; capitale € 300.000,00; totale € 600.000,00; durata 30 anni.

TRASCRIZIONI:

- **TRASCRIZIONE NN. 23844/17519 del 10/07/2020** nascente da VERBALE Di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/06/2020 Numero di repertorio 3342/2020 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Sede AVERSA (CE) A favore di INTESA SAN PAOLO SPA, con sede in Torino, via Anfiteatro Laterizio 132, contro *** nato a ***il ***.

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

I beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto, di cui non sono state reperite informazioni su eventuali costi di gestione.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte dai dati agli atti del catasto terreni del comune di Giugliano in Campania (mappa e dati di classamento).

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Terreno in ***foglio 72, particella 2627	
Superficie	mq 2.257
Totale	2.257 mq comm.

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che **il valore di un bene economico dipende dallo scopo** ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (Vm)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme al valore di costo, rappresenta il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (Vm) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la **comparazione di mercato**, come metodologia, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:



D= domanda del bene
O= offerta del bene
Vm= valore di mercato



$$Vm = f(D,O)$$

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico al quale poi comparare l'immobile oggetto di stima.**

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato, come detto, si adotterà il **metodo di stima mediante comparazione di mercato (Market Comparison Approach)**.

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato.



Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Comune di Giugliano in Campania (NA);

Zona OMI: E2/Suburbana/VARCATURO, VIA SAN NULLO, VIA RIPIUARIA

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Terreno

DESTINAZIONE: Agricola

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:

- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Domanda: singolo privato
- Offerta: Tribunale
- Motivazione a vendere: Vendita forzata
- Motivazione a comprare: uso, cessione in uso.

FASE DEL MERCATO: Fase di contrazione

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna.





Criteri e metodologia estimativa applicata

Non essendo disponibili dati recenti di compravendite aventi ad oggetto terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, sono stati ricercati i prezzi di offerta di terreni posti in vendita nello stesso segmento di mercato, ed è stato individuato il valore medio per mq.

TABELLA 1 (Cfr. all. 7 Comparabili per la stima prezzi di offerta)

COMPARABILE	SUPERFICIE	PREZZO DI OFFERTA	PARAMETRO €/MQ
Terreno agricolo in Vendita Via Madonna del Pantano, Giugliano in Campania (NA)	1.300 mq	€ 60.000,00	€ 46,15
Terreno agricolo via Vicinale Rannola, Giugliano in Campania (NA)	1.000 mq	€ 42.500,00	€ 42,50
Terreno agricolo via Vicinale Rannola, Giugliano in Campania (NA)	1.100 mq	€ 42.000,00	€ 38,20
Terreno agricolo via Grotta dell'Olmo, Giugliano in Campania (NA)	1.500 mq	€ 60.000,00	€ 40,00



LOTTO 2



Determinazione valore dell'immobile.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore medio, **il più probabile valore di mercato del terreno**

agricolo in *località Lago Patria; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano**

in Campania foglio 72 p.IIa 2627, seminativo, are 22,57

$$Vm = 2257 \text{ mq} \times 41,71 \text{ €/mq} = 94.145,11 \text{ €}$$

Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **agosto 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 94.145,11 per il terreno.**

1.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 94.145,11 per il terreno** ed il valore precipuo al metro quadro

commerciale pari a euro 41,71 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 2% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 1.882,90**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in **€ 94.145,11** per il terreno il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 1.882,90

Pertanto il valore a base d'asta proposto è pari a € 92.500,00, arrotondato per eccesso per il terreno agricolo sito in Giugliano in Campania (NA); immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 72 p.IIIa 2627, qualità seminativo, cl. 4, consistenza 22,57 are, r.d. € 17,48, r.a. € 11,66

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non concerne il caso di specie, in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intero.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

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

Il sottoscritto esperto ha richiesto e ottenuto il certificato di stato civile, da cui risulta che il signor *** è di stato libero. [ALL. 8/9].

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti allegati:

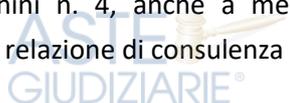
- a.1/9 Verbale di sopralluogo
- a.2/9 Documentazione fotografica
- a.3/9 Documentazione grafica
- a.4/9 Titolo di provenienza
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti



Invio e osservazioni

In data 21/08/2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alle parti. Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza**, è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.



Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 21 agosto 2024



L'esperto

arch. Marco Filipponio

