TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. **627/2015**

Promossa da:

Omissis

c/

Omissis

Udienza del 12/10/2020

RELAZIONE TECNICA

- LOTTO 59 -

Aversa, 18 settembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: studio.riboldi@gmail.com - pec: francesco.riboldi@odingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Margherita Lojodice - Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa

Con provvedimento del **21/02/2019**, la S.V.I., nominava il sottoscritto Ing. Francesco Riboldi, con studio tecnico in Pozzuoli (NA) alla Via Antiniana n. 2G, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Napoli con il n. 14263 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n. 9951, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° **627/2015**, promossa dalla Omissis c/ la società Omissis

Inoltre, a seguito di specifiche note informative sullo stato di occupazione degli immobili ispezionati depositati dallo scrivente, veniva nominato in data 08/04/2019 l'avv. Giorgia Viola quale custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento, che accettava l'incarico con atto del **10/04/2019**.

Il giorno **28/02/2019**, il sottoscritto prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatogli, composto dei quesiti posti dalla S.V.I. di cui al verbale di conferimento.

In data 12/03/2019, il sottoscritto, a mezzo pec, comunicava all'avvocato Omissis , costituito per i debitori nella procedura espropriativa, ed agli avvocati Omissis ed Omissis , procuratori legali del creditore procedente, la data del primo accesso, fissato per il giorno **21/03/2019** alle ore 9:00, e finalizzato all'ispezione di alcuni degli immobili pignorati, siti in Frattaminore alla via Spagnuolo n. 24.

All'accesso era presente, l'Ing. Omissis giusta delega del dott. Omissis legale rappresentante della Omissis ed il sig. Omissis esecutato. Il sottoscritto consegnava:

- una copia del foglio informativo al sig. Omissis , debitore, al fine di renderlo edotto in merito alla procedura;
- n. 2 copie del foglio informativo all'Ing. Omissis , la quale si impegnava a consegnare suddetto modulo ai restanti due esecutati, sig. Omissis e sig.ra Omissis .

L'Esperto faceva, altresì, sottoscrivere per ricezione, sia al sig. Omissis che all'ing. Omissis , copia del suddetto foglio informativo, che si allega alla di cui presente relazione (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

A causa dell'elevato numero di cespiti da visionare, in occasione del suddetto accesso, si è concordato con le parti di fissare ulteriori sopralluoghi. Si è inoltre ritenuto necessario

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

incaricare il geom. Omissis tecnico specializzato in rilievi topografici, al fine di identificare con precisione i confini degli stessi e la corrispondenza dello stato dei luoghi con la mappa catastale.

A partire dal giorno 17/04/2019 il tecnico incaricato ha provveduto ad effettuare le operazioni di rilievo dei terreni siti in Orta di Atella, tra cui quelli oggetto della presente relazione, identificati al N.C.T. del Comune al Fg. 7 P.lle nn. 56 e 139 (Cfr. All.16 – *Rilievi topografici*).

In occasione dell'accesso, l'ing. Omissis dichiarava, inoltre, che i suddetti terreni erano, allo stato, coltivati da terzi e si riservava di trasmetterne la relativa documentazione (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

Si precisa, infine, che in occasione dell'accesso condotto in data 24/05/2019 dal custode giudiziario, avv. Giorgia Viola, è stato appurato che gli immobili sono condotti in locazione dalla Omissis . (Cfr. *Relazione sulle operazioni di accesso* depositata agli atti in data 29/07/2019)

* * *

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate (anche presso Pubblici Uffici), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I. nel "Verbale di Giuramento dell'Esperto".

Controllo preliminare*: *verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (istanza di vendita, estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) presente agli atti, limitatamente ai terreni oggetto della presente relazione risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** del **Dott.ssa Giulia Messina Vitrano,** Notaio in Corleone (PA), redatta in data 04/12/2015, contenente: le generalità anagrafiche dei debitori, l'ubicazione, i dati catastali attuali e storici e le intestazioni nei registri immobiliari dell'immobile pignorato (di cui alla presente relazione), la Conservatoria dei RR. II. consultata (Napoli 2), lo storico ventennale delle provenienze e dei gravami relativi all'immobile in esame (Cfr. All. 2 – *Certificazione notarile*).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.serviziitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che, i terreni pignorati sono attualmente censiti al N.C.T. del Comune di Frattaminore al Fg. 7, p.lle 56 e 139 e non hanno subito variazioni sin dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Relativamente alla provenienza dei beni si rappresenta che la certificazione risale sino all'atto di compravendita per Notaio Sergio Mililotti del 01/08/1995 rep. n. 4154 racc. n. 1088, trascritto in data 08/09/1995 ai nn. 19013/15634, con il quale viene acquistata la particella n. 139, ed all'atto di compravendita per Notaio Leopoldo Chiari del 20/12/1976 rep. n. 81492 racc. n. 4890, trascritto in data 29/12/1976 ai nn. 26561/23099, con il quale viene acquistata la particella n. 56; i suddetti atti risultano antecedenti ai vent'anni che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015,** e costituiscono, quindi, atti ultraventennali *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*).

* * *

Si precisa, infine, che, attesa l'ampia consistenza del compendio pignorato, composto da 86 immobili, ivi compresi alcuni terreni, lo scrivente ha individuato **più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato**, per ciascuno dei quali, come espressamente richiesto dal mandato conferito dal G.E., è stata prodotta una relazione tecnica su fascicolo separato.

Sulla scorta di considerazioni relative al rapporto che intercorre tra la dimensione del terreno e la forza lavoro richiesta per coltivarlo, lo scrivente ha operato una classificazione degli appezzamenti tale da ottenere, considerate le dimensioni di ciascun cespite, dei lotti di vendita la cui superficie fosse pari a circa un ettaro, così da aumentarne l'appetibilità sul mercato e di ampliarne il bacino di utenza di potenziali acquirenti. Si ritiene utile evidenziare, infatti, che un terreno agricolo le cui dimensioni si agirano intorno ad un ettaro, ben si presta alla lavorazione diretta ad opera di un singolo coltivatore e senza il necessario ausilio di macchinari complessi.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopraesposte e tenuto conto delle dimensioni dei beni in oggetto, che come riscontrato in sede di rilievo e confermato dalle visure catastali corrispondenti risultano, complessivamente, pari a 8.311 mq circa, si precisa che la presente relazione è relativa unicamente al **Lotto 59**, costituito da costituito da tre terreni di proprietà della sig.ra Omissis ed identificati al N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al **Fg. 7, P.lle 56 e 139**.

Si ritiene utile sottolineare inoltre che la scelta di raggruppare i suddetti terreni si è rivelata opportuna, non solo per le già citate cause dimensionali, ma anche in ragione della prossimità e dell'uniformità della qualificazione delle stesse, entrambe destinate a colture di tipo seminativo arborato.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

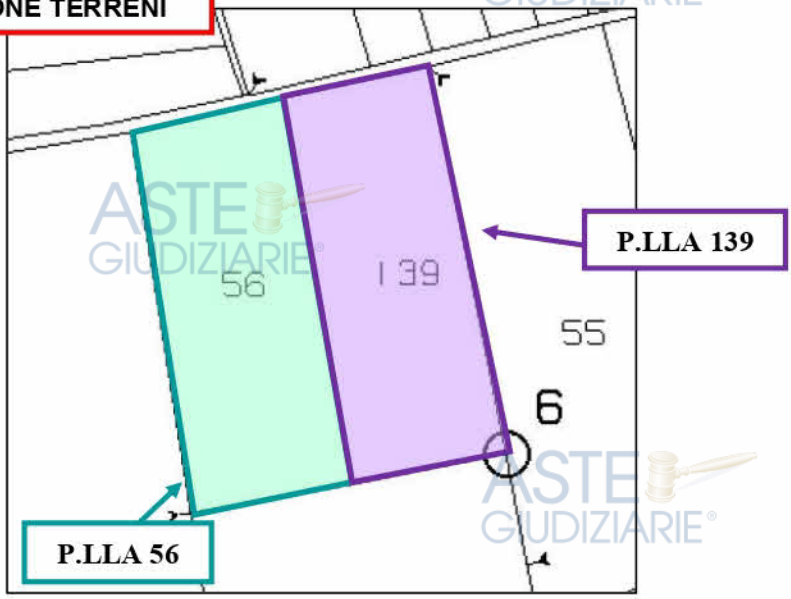
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

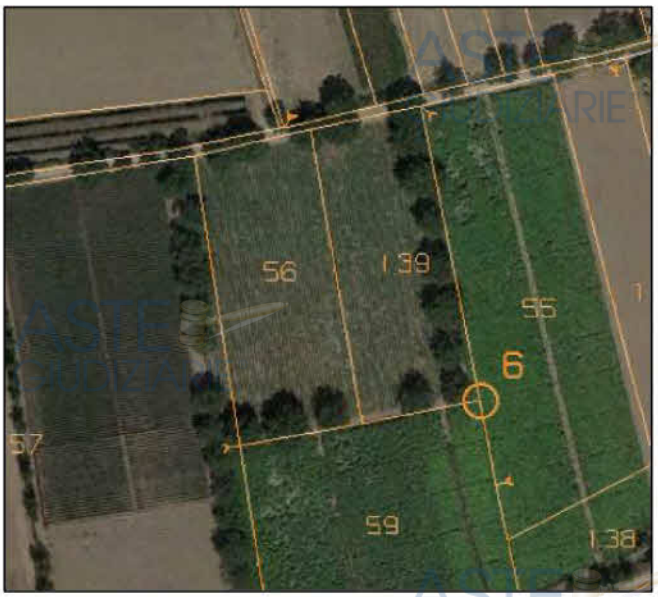
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Al fine dell'esatta **individuazione dei terreni** e delle relative particelle catastali, si riportano di seguito un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una **sovrapposizione dei due elaborati,** così come richiesto nel presente quesito (Cfr. All. 3 - *Dati catastali* e All. 7 - *Grafici di inquadramento*):

Ortofoto



Stralcio mappa catastale Fg. 7 P.lle 56 - 139



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 7 P.lle 56 - 139

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Dal confronto tra l'ortofoto estratta dal web e la mappa catastale e dalla loro sovrapposizione è possibile osservare una sostanziale corrispondenza tra i terreni in oggetto e quanto riportato nella mappa catastale acquisita.

Si precisa, infine, che i beni oggetto di pignoramento **non risultano** interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

* * *

I cespiti oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al Foglio **7**:

- p.lla **56**, Qualità **Seminativo Arborato**, Classe **1**, superficie **43 are 67 ca**, Reddito Dominicale **€ 137,58**, Reddito Agrario **€ 53,00**;
- p.lla **139**, Qualità **Seminativo Arborato**, Classe **1**, superficie **41 are 70 ca**, Reddito Dominicale **€ 131,37**, Reddito Agrario **€ 50,61**;

(Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

Per quanto concerne i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che gli stessi risultano conformi rispetto a quanto indicato nella visura catastale storica aggiornata acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – Dati catastali).

In occasione dell'accesso, è stato rilevato che, allo stato attuale, i terreni identificati con le particelle 56 e 139 risultano coltivati da terzi e non presentano difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella mappa catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

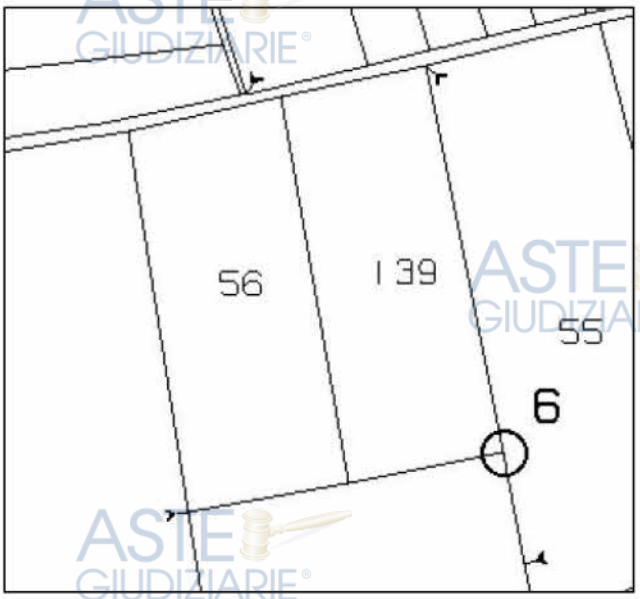
Per comodità di lettura, si riportano di seguito uno stralcio della mappa catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.serviziitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Planimetria stato attuale al rilievo



*Stralcio di **mappa catastale** al 16/04/2019*

* * *

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano del 04/12/2015, nonché secondo quanto si evince dagli atti di possesso acquisiti dallo scrivente (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta al quesito n. 5), la signora Omissis, debitrice esecutata, dispone della **piena proprietà** del bene in oggetto.

Pertanto, si può affermare che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde con quello in titolarità al debitore**.

* * *

Il terreno catastalmente identificato con il **Fg. 7 particella 56** confina a Nord con la strada interpoderale, a Sud con p.lla 59, ad Est con la p.lla 139 (inclusa nel presente lotto di vendita) e ad Ovest con la p.lla 57.

Il terreno catastalmente identificato con il **Fg. 7 particella 139** confina a Nord con la strada interpoderale, a Sud con p.lla 59, ad Est con la p.lla 55 e ad Ovest con la p.lla 56 (inclusa nel presente lotto di vendita).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I cespiti in oggetto, identificati al N.C.T. del Comune di Orta di Arella con il Fg. 7 p.lle n. 56 e 139, sono due terreni di natura agricola ubicati a circa 1,5 km ad Est della frazione di Casapuzzano, sita a Nord del centro abitato del Comune di Orta di Atella.

Durante il sopralluogo, effettuato unitamente al tecnico specializzato in rilievi topografici incaricato di effettuare una ricognizione dei terreni in esame, il sottoscritto ha constatato che gli stessi si presentavano arati, privi di fonti di irrigazione e di elementi di recinzione e lungo tutto il perimetro esterno, perimetrati da un filare di alberi ad alto fusto. Contraddistinti da forme regolari, sono tra loro attigui e confinano sul lato Nord e per tutta la lunghezza, con la strada interpoderale, dalla quale vi si accede.

Si riportano di seguito alcune foto, scattate in occasione dell'accesso.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Si riporta, altresì, di seguito la planimetria di rilievo del terreno (Cfr. All. 8 – *Rilievo planimetrico dei terreni*).

Planimetria stato dei luoghi

Inoltre, dal rilievo effettuato, si evince che i beni pignorati presentano un'area totale pari a circa 8.310,94 mq (ottenuta sommando l'area delle p.lle 56, e 139, rispettivamente di circa 4.221,70 e 4.089,24 mq).

Si precisa, inoltre, che sul terreno, al momento del sopralluogo, non risultava esser presente alcuna fonte di irrigazione. A tal proposito lo scrivente ha provveduto a contattare per le vie brevi il Consorzio di Bonifica del Bacino Inferiore del Volturno che ha confermato che, per il Comune di Orta di Atella, non esiste una rete irrigua.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- il **foglio di mappa**; (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si evidenzia che, nonostante gli sforzi compiuti non si è riusciti a reperire la mappa di impianto catastale, pertanto l'unico riferimento relativo al mappale catastale Fg. 7 p.lle 56 e 139, risultano essere le rispettive visure catastali storiche, dalle quali si evince una sostanziale invariabilità dei beni, sin dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

La suddetta ricostruzione è confermata anche da quanto riportato negli atti di trasferimento dei beni, come meglio chiarito in risposta al quesito n. 5.

Si può, dunque, affermare che dall'esame degli atti notarili acquisiti dallo scrivente, relativi ai passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento, nonché dalla ricostruzione sopra riportata, si può desumere che:

- **non sussistono difformità formali né sostanziali** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, ed i dati catastali attuali;
- **non sussistono variazioni** riguardanti i dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) richieste dall'esecutato, né da terzi, né disposte di ufficio.

* * *

I beni oggetto di procedura sono identificati presso il N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al Foglio **7**:

- p.lla **56**, Qualità **Seminativo Arborato**, Classe **1**, superficie **43 are 67 ca**, Reddito Dominicale **€ 137,58**, Reddito Agrario **€ 53,00**;
- p.lla **139**, Qualità **Seminativo Arborato**, Classe **1**, superficie **41 are 70 ca**, Reddito Dominicale **€ 131,37**, Reddito Agrario **€ 50,61**;

(Cfr. All. 3 – *Dati Catastali*).

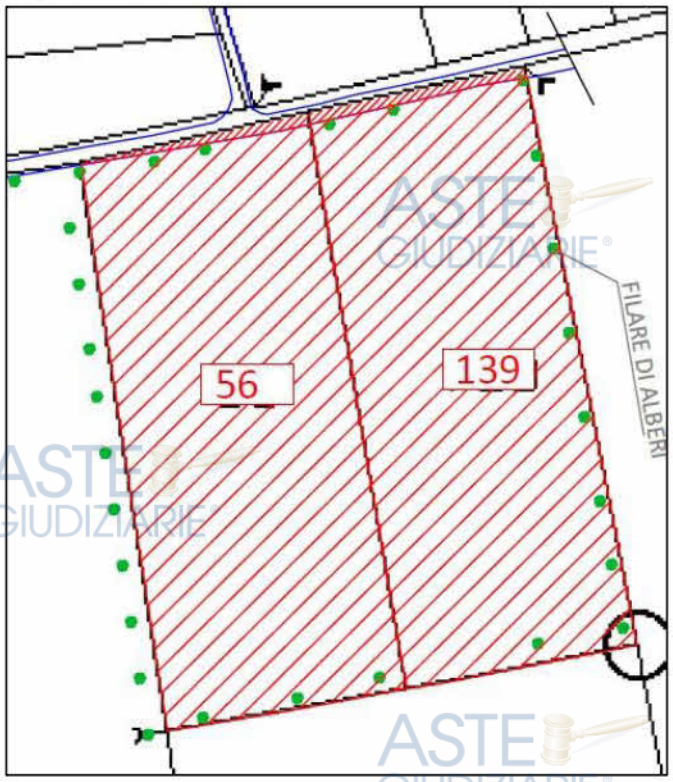
* * *

In merito alla corrispondenza tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nel foglio di mappa in cui ricade il terreno pignorato**, da un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, è stato riscontrato quanto segue.

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Al fine di identificare con precisione le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella mappa catastale corrispondente, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una sovrapposizione tra la mappa catastale (di colore nero) e quella di rilievo (di colore rosso), che si riporta di seguito in formato ridotto (Cfr. All. 15 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la mappa catastale*).



Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con la mappa catastale (nero)

*P.lle **56 e 139***

Dall'esame della sovrapposizione sopra riportata, è possibile osservare **che non si sono riscontrate difformità formali né sostanziali tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale**.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'esperto stimatore riporta di seguito un **prospetto sintetico** per il lotto di vendita n. 59, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti. Si precisa che, come già indicato in risposta al quesito n. 1, si è proceduto, con riferimento al compendio pignorato, con **l'individuazione di più lotti di vendita, che possono ritenersi più idonei e praticamente più appetibili sul mercato.**

LOTTO 37

Piena ed intera proprietà due terreni destinati a colture seminative ed arborate ubicato nella zona Nord-Est della periferia di Orta di Atella (CE), confinanti a Nord con la con la strada interpoderale, a Sud con la p-lla 59, ad Ovest con la p.lla 57 e ad Est con la p.lla55; tutte appartenenti al medesimo foglio catastale n. 7.

I terreni, caratterizzati da forme regolari e tra loro attigui, sono identificati al N.C.T con il Fg. 7 p.lle n. 56 e 139, classe 1 ed hanno una superficie totale pari a circa 8.311 mq.

Privi fonti di irrigazioni e di recinzioni, indivisi tra di loro e rispetto all'adiacente particella n. 57, risultano coltivati.

Allo stato, il comune di Orta di Atella, in ragione della delibera n. 15 del 14/07/2020 della Commissione Straordinaria di annullamento del P.U.C., risulta privo di strumenti urbanistici e, pertanto, ricorrono le fattispecie di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 4 della L.R. n. 17/82.

PREZZO BASE € 43.920,00

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La debitrice, signora Omissis , ha acquistato i terreni oggetto della presente relazione, con all'atto di **compravendita** per Notaio Sergio Mililotti del 01/08/1995 rep. n. 4154 racc. n. 1088, trascritto in data 08/09/1995 ai nn. 19013/15634, con il quale viene acquistata la particella n. 139, ed all'atto di **compravendita** per Notaio Leopoldo Chairi del 20/12/1976 rep. n. 81492 racc. n. 4890, trascritto in data 29/12/1976 ai nn. 26561/23099, con il quale viene acquistata la particella n. 56, acquisiti entrambi in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). I suddetti atti notarili superano il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**. Pertanto non è stato necessario acquisire ulteriore documentazione.

Dallo studio degli atti reperiti e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma del dott. Notaio Giulia Messina Vitrano del 04/12/2015, lo scrivente, come riportato di seguito, ha ricostruito sia i passaggi di proprietà che le variazioni catastali eseguite nel tempo, accertando che il bene trasferito coincida effettivamente con quello pignorato.

Atteso che il presente lotto si compone di due immobili, pervenuti alla debitrice esecutata in momenti differenti ed attraverso due atti distinti, si è ritenuto opportuno analizzare separatamente le due particelle.

P.lla n. 139

A partire dal 16/01/1981, si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

1) con atto di acquisto per Notaio Luigi D'Anna del **16/01/1981** registrato a Napoli il 02/02/1981 al n. 1140/8.
   dal **16/01/1981** al **01/08/1995:**
   Omissis
   (piena proprietà);

2) con atto di procura speciale per Notaio Mililotti Sergio del 07/06/1977 registrato a Napoli il 12/06/1995, il sig. Omissis conferisce alla sig. Omissis il potere di compiere atti giuridici in propria vece.

3) con atto di compravendita per Notaio Mililotti Sergio, del **01/08/1995** rep. n. 4154 racc. n. 1088, trascritta in data 08/09/1995 ai nn. 19013/15634, la sig. Omissis in qualità di Procuratore Speciale, ha venduto alla sig.ra Omissis un *"appezzamento di*

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

terreno della superficie di are 41 e centiare 70, confinante a nord con strada comunale Cesalunga, a sud con particella 59, a est con particella 55 ad ovest con restante proprietà Omissis *plla 56 nel nuovo catasto terreni alla partita 285 foglio 7, mappale 139 are 41.70 natura e classe semin. arbor. di cl. 1 (…)"*

dal **01/08/1995** ad **oggi:**

Omissis

(piena proprietà).

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati, per la particella in esame, tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

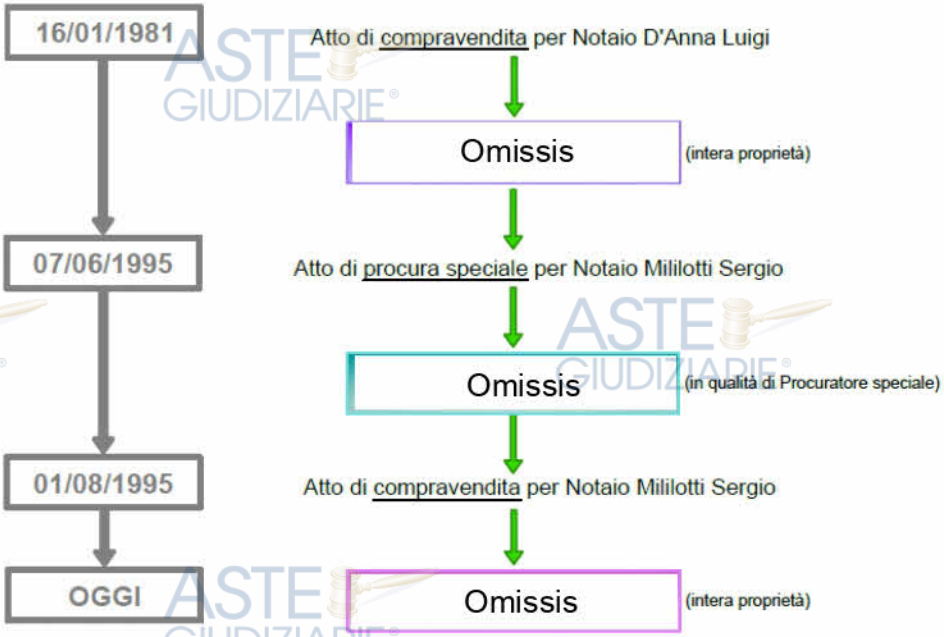


Diagramma di flusso passaggi di proprietà – P.lla 139

* * *

P.lla n. 56

A partire dal 17/02/1934, si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

4) con atto di divisione per Notaio Nicola Monda del **21/05/1969** rep. n. 64809 trascritto il 03/07/1969 al n. 19397, il sig. Omissis ha acquistato la piena proprietà del bene *"divisione seguente alla successione di* Omissis *deceduto in Napoli il 17/02/1934 che aveva disposto del suo patrimonio con testamento olografo del 02/01/1933 pubblicato con verbale per Notar Riccardo Catalano in data 27/04/1934 registrato a Napoli in data 01/05/1934 al n. 12176".*

Al **17/02/1934:**
Omissis

(piena proprietà);
dal **17/02/1934** al **21/05/1969:**
Omissis
dal **21/05/1969:**
Omissis
(piena proprietà per atto di divisione);

5) con atto di compravendita per Notaio Chiari Leopoldo, **20/12/1976** rep. n. 81492 racc. n. 4890, trascritto in data 29/12/1976 ai nn. 26561/23099, il sig. Omissis vende e trasferisce alla sig.ra Omissis *"che accetta di acquistare la zona di terreno sita in agro di Orta di Atella alla contrada Casalunga esteso are quarantatré e centiare sessantasette (…) in catasto alla partita 1539 fol. 7 particella 56/a oggi 56 (…) giusto tipo di frazionamento n.ro 23/976 (…)"*

dal **20/12/1976** ad **oggi:**
Omissis
(piena proprietà).

* * *

Per un maggiore dettaglio e per maggiore chiarezza, si rimanda al diagramma di flusso in allegato (Cfr. All. 11 – *Diagramma di flusso passaggi di proprietà*), che per comodità di lettura si riporta anche di seguito, nel quale sono riportati, per la particella in esame, tutti i passaggi di proprietà intercorsi dalla data del primo atto *inter vivos* avente carattere traslativo individuato.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

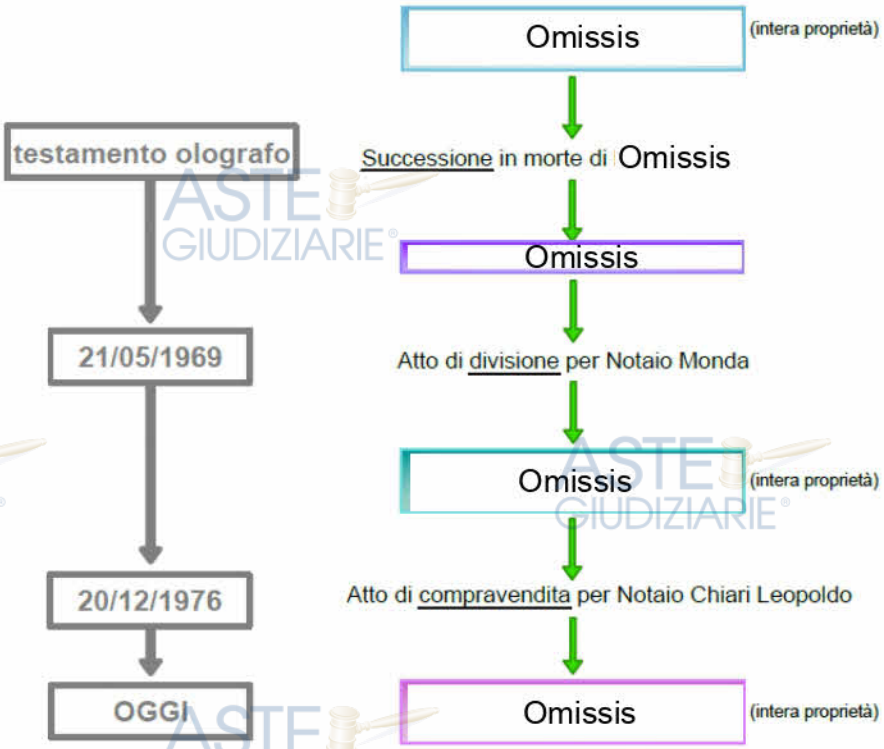


Diagramma di flusso passaggi di proprietà – P.lla 56

* * *

Si evidenzia che nel suddetto atto la debitrice esecutata, contrariamente a ciò che si evince dal certificato di matrimonio, ha dichiarato di esser coniugata in regime di separazione dei beni. Per maggiori dettagli si rimanda alla riposta al quesito 14 (Cfr. All. 12 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe sulla debitrice esecutata*).

Si precisa, infine, che lo scrivente ha provveduto, altresì, ad effettuare un'ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di pignoramento (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 10/09/1990 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nella quale non sono riportati ulteriori passaggi di proprietà rispetto a quelli precedentemente elencati (Cfr. All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Per quanto concerne il lotto in questione, nulla si evidenzia in merito alla regolarità urbanistica essendo, il bene pignorato, un terreno sul quale non sono presenti edifici.

Tuttavia si rappresenta che con pec del 09/08/2019, prot. gen. n. 15228 del 12/08/2019 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella specifica richiesta per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto.

Dal riscontro ottenuto, in data 18/10/2019, si evince che la destinazione d'uso dei beni in oggetto risulta compatibile con la zonizzazione del P.U.C. vigente, secondo cui gli stessi ricadono in Zona *"E – agricola"* e in cui, ai sensi dell'art. 37 delle N.T.A., *"è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali)."*

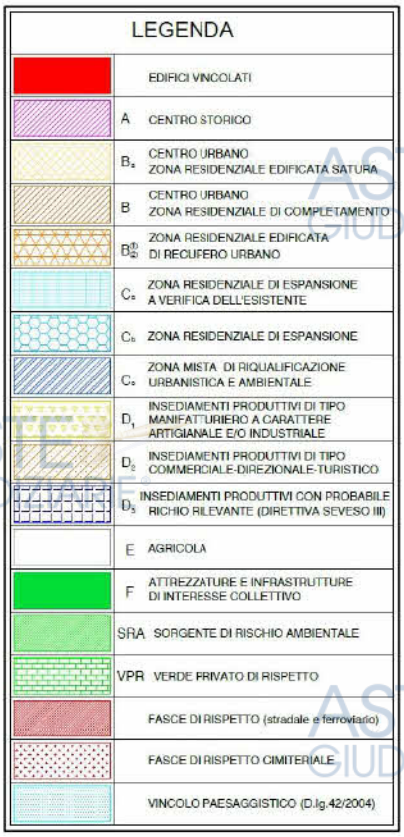
Al fine di fornire un riscontro visivo di quanto appena enunciato, si riporta di seguito una sovrapposizione della planimetria di rilievo (area individuata mediante il numero di particella e la campitura a linee diagonali di colore rosso) con la tav. 9 del PUC vigente denominata *"Nuova zonizzazione del territorio comunale* (Cfr. All.16 - *Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la tavola della zonizzazione del PUC*).

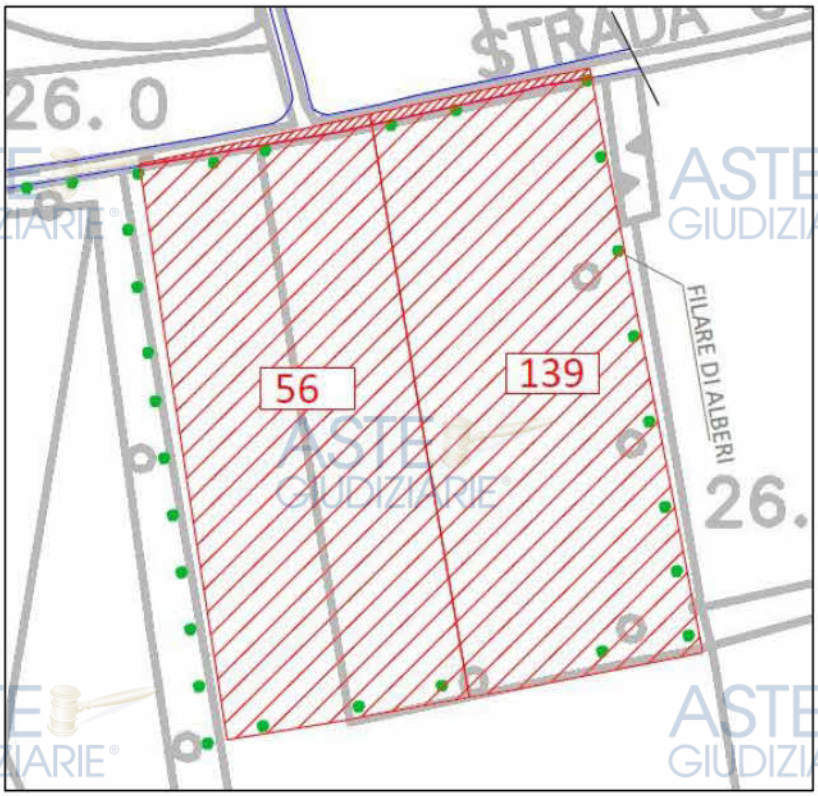
Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Legenda zonizzazione PUC





Sovrapposizione della planimetria di rilievo con la zonizzazione del PUC

* * *

In merito alle disposizioni del PUC corre d'obbligo effettuare alcune precisazioni. Secondo quanto si evince dalla nota dell'Ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica, con Delibera del C.C. n. 46 del 10/07/2019, è avvenuta la sospensione dell'efficacia e dell'esecutività delle previsioni del PUC.

La Commissione Straordinaria, insediatasi a seguito di scioglimento dell'Amministrazione Comunale, con D.P.R. n. 17284 del 22/11/2019, con Delibera Commissariale N. 1 del 20/01/2020, proponeva "*DI SOSPENDERE, ai sensi dell'art. 21-quater comma 2 della L. 241/1990, in sede di autotutela e nel perseguimento dell'interesse pubblico, secondo i principi costituzionali di imparzialità e di buon andamento dell'azione amministrativa, […], l'efficacia e l'esecutività della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 08.07.2014 avente ad oggetto "PUC (Piano Urbanistico Comunale) - Discussione e provvedimenti" nonché dell'efficacia e dell'esecuzione delle previsioni del P.U.C. con la stessa approvato e di tutti gli atti allegati e conseguenti, recependo il contenuto dell'allegata relazione conclusiva redatta dal Dipartimento di Ingegneria dell'Università degli Studi della Campania Luigi Vanvitelli e dell'allegato parere pro*

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

veritate reso dal Prof. Avv. Omissis *al fine di sviluppare l'iter procedurale per l'eventuale annullamento d'ufficio ex art 21 nonies 1. n. 241/1990 del PUC e per sviluppare e concludere l'iter procedimentale per l'adozione di un nuovo PUC che ripristini la legittimità della disciplina urbanistica del territorio e ne consenta un assetto ordinato ed un armonico sviluppo".*

* * *

Ad ogni buon fine, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare, a mezzo p.e.c. del 20/03/2020 e successivamente del 15/09/2020, specifiche richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella al fine di chiarire quale regime dei suoli vige sulla proprietà di cui trattasi (Cfr. All. 10 – *"Documentazione area tecnica Comune di Orta di Atella"*). Non ricevuta alcuna risposta, infine, lo scrivente ha provveduto a contattare il responsabile del Settore Dott. Arch. Omissis che, per le vie brevi, ha confermato che il suddetto PUC è stato annullato con delibera comunale.

A tal proposito, a seguito di ulteriori ed approfondite ricerche, lo scrivente ha potuto constatare l'annullamento del PUC, avvenuto con delibera n. 15 del 14/07/2020 prot. n. 174/S, che si allega alla presente relazione (Cfr. All. 10 - *Documentazione area tecnica Comune di Orta di Atella"*).

Alla luce di ciò, così come comunicato dal Dott. Arch. Omissis il Comune risulta sprovvisto di strumento urbanistico e pertanto, ad oggi, valgono le disposizioni all'art. 9 del D.P.R. 380/01 in tema di "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" e all'art. 4 della Legge Regionale 17/1982.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dalla documentazione depositata dalla custode avv. Giorgia Viola, in data 29/07/2019, si evince che lo stesso è concesso in locazione al sig. Omissis , in qualità di amministratore della Omissis.

Per comodità di lettura, si riportano di seguito i dati essenziali del contratto di locazione Cfr. All. 6 – *Richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione*), registrato presso l'Ufficio Territoriale di Aversa della Direzione Provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate:

- codice identificativo: TEG18T004909000ZH
- locatore: sig.ra Omissis
- locatario: sig. Omissis in qualità di amministratore della ;
- tipologia: *Affitto fondo rustico*;

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

- durata: dal 02/05/2018 al 30/12/2033;
- data di stipula: 02/05/2018;
- importo annuo del canone: € 900,00.

Si precisa che il suddetto contratto di locazione è relativo a diversi terreni, tra cui quello oggetto della presente relazione; tuttavia, il documento prevede il pagamento di un canone annuo complessivo di € 900,00, senza specificare l'aliquota attribuita a ciascuna particella. Non è possibile, pertanto, conoscere il canone attualmente corrisposto dalla società locataria per i soli cespiti oggetto del presente lotto di vendita.

* * *

Allo scopo di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione attualmente in essere intestati presso l'Anagrafe Tributaria alla sig.ra Omissis debitrice esecutata, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 6 – *Richiesta e riscontro Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione*), ottenendo i seguenti riscontri:

- l'Ufficio territoriale di Aversa, in date 05/11/2019 e 15/11/2019 ha trasmesso copia dei contratti di locazione registrati, tra i quali è presente il documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione, sottoscritto tra la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis amministratore della Omissis e confermandone, pertanto, la registrazione presso l'Anagrafe Tributaria.
- l'Ufficio territoriale di Napoli 2, nelle date 21/01/2020 e 27/02/20020, ha comunicato, che "*non sussistono contratti di locazione registrati presso lo scrivente ufficio. Risultano molti contratti di locazione c/o gli uffici di Piedimonte Matese, Caserta e Aversa, Benevento e Formia*" e nella comunicazione in cui ha integrato tale informazione comunicando che "*Si sono evidenziati tre contratti reg. c/o la DP CE UT AVERSA n. 1560/3/2010, 7419/3/2006 3 4912 serie 3T/2018*";
- l'Ufficio territoriale di Benevento, in data 27/01/2020, ha comunicato che "*non risulta alcun contrato di locazione intestato ai soggetti specificati nell'istanza*"
- l'Ufficio territoriale di Caserta, in data 25/02/2020 ha trasmesso copia delle visure dei contratti di locazione registrati.

* * *

Alla luce delle informazioni sopra riportate, pertanto, si può concludere che l'immobile risulta attualmente locato in virtù di contratto **non opponibile** alla procedura, in quanto stipulato in data successiva (02/05/2018) alla trascrizione del pignoramento (18/11/2015).

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.serviziitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Infine, come espressamente richiesto dal mandato del G.E., lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura camerale della società occupante locataria (Cfr. All. 17 – *Visura camerale società locataria*), dal quale si evince che la società ha sede in Frattaminore alla via Nuova 18.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Come espressamente richiesto dal mandato del G.E., poiché l'immobile risulta attualmente occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura, si riporta di seguito la stima del canone di locazione di mercato, nonché la determinazione di una eventuale indennità di occupazione.

In particolare, per il lotto in questione, attesa l'impossibilità di reperire quotazioni di riferimento relative ad immobili che presentino medesime specifiche, tramite compravendite similari, è stato utilizzato il metodo dell'***Income Capitalization Approach***.

Considerando che:

- le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinarie per sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 15%;
- il saggio di capitalizzazione, usualmente, varia entro i limiti di quatto punti percentuali aventi come estremi 2% e 6% e che per il bene in esame è ragionevole utilizzare un valore medio pari al 4%

si ottiene un valore di locazione mensile pari a € 170,00, pari a 205 €/ha. Tale valore risulta coerente con quello del contratto di locazione, che prevede un costo medio di 160 €/ha.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che relativamente ai terreni pignorati:

SEZIONE A

a) non sussistono vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, archeologici come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattaminore (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Frattaminore*);
b) non sussistono atti di asservimento urbanistico né cessioni di cubatura;
c) non sussistono servitù di passaggio attive o passive;

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

d) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE B

e) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi **non sussistono altre procedure esecutive**;

f) dalle ispezioni ipotecarie condotte, sia sulla società esecutata che sull' immobile pignorato (per il quale il periodo informatizzato, che va dal 01/06/1994 ad oggi, comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 18/11/2015), nonché sulle particelle di terreno originarie e dalle informazioni riportate nella certificazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente (Cfr. All. 2 - *Certificazione Notarile* e All. 4 – *Ispezioni ipotecarie*), risulta quale formalità pregiudizievole unicamente il **verbale di pignoramento immobili** rep n. 10551 del 08/10/2015, trascritto il 18/11/2015 ai nn. 33921/42683 ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord contro il la società Omissis

a favore di Omissis

* * *

Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sono i costi necessari per la **cancellazione delle trascrizioni** relative al **pignoramento**, pari ad € 394,00. Non sussistono, inoltre, né vincoli né oneri che sono stati cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Si precisa che, come espressamente indicato nel mandato conferito dal G.E i suddetti costi di cancellazione non sono stati detratti dal valore di mercato determinato in risposta al quesito n. 12.

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale. In particolare, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche sulla piattaforma web "*Open Demanio*", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni*", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato,

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale (Cfr. All. 7 – *Grafici di inquadramento*).

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

Dalle indagini effettuate, è stato accertato che sull'immobile pignorato non sussistono censi, livelli o usi civici. A tal proposito, lo scrivente ha inoltrato, con pec del 03/07/2019, apposita richiesta di verifica all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania (Cfr. All. 13 – *Richiesta certificazione usi civici e riscontro*).

A tal riguardo il suddetto ufficio ha certificato che nel territorio di pertinenza del Comune di Orta di Atella (CE), non vi sono terreni gravati da usi civici.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Trattandosi di terreno ad uso agricolo, non sussistono, in relazione al bene pignorato, spese fisse o straordinarie.

Per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati, l'unico procedimento giudiziario risulta essere il presente pignoramento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale il bene potrà essere venduto, si è proceduto alla definizione del **valore di mercato** di cui agli Standard di Valutazione Internazionali **(International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS),** con particolare riferimento al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**, che ha inteso definire uno standard valutativo italiano secondo la prassi internazionale di valutazione immobiliare.

In particolare, i procedimenti di stima che la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionali prevedono sono:

a. *il metodo del confronto di mercato*: un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *market comparison approach* (MCA), che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo). Tuttavia, come riportato nella bibliografia di settore (cfr. "manuale operativo degli standard dei stima immobiliare" edito da Wolters Kluwer), è necessario considerare che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima è generalmente riferito ad un numero estremamente limitato di dati in primo luogo per il carattere di unicità del bene – circostanza che comprime molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato – e, in via subordinata, per il carattere particolare del mercato immobiliare che, soprattutto nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente. Tale circostanza è dovuta in parte alla tassazione consistente che esiste nel nostro Paese sugli immobili che innesca fenomeni di occultamento parziale o totale dei beni ed all'evasione fiscale. Per tali motivi, tale metodologia di stima non può essere applicata al caso in esame;

a. i *procedimenti per capitalizzazione del reddito*: si basano sulla trasformazione del reddito di un immobile nel valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione o il moltiplicatore del reddito e si utilizzano quando in un segmento di mercato non esistono immobili simili a quello da stimare, ai quali paragonarlo, oppure in assenza di dati di compravendite recenti. Tuttavia il carente livello di informazione rende improcrastinabile la realizzazione di un segmento immobiliare di dati affidabili, dettagliati e obiettivi e dunque, tale metodologia di stima non può essere applicata al caso in esame;

b. il *metodo del costo (cost approch):* si basa sulla circostanza che un compratore non è disposto a pagare per un immobile edificato una somma maggiore di quella richiesta per acquistare un terreno edificabile e realizzarvi fabbricati e strutture che presentano la stessa utilità funzionale di quello da valutare, sottraendo eventualmente il deprezzamento maturato; tale procedimento, tuttavia, non può essere applicato nel caso in esame in quanto trattasi di terreno agricolo che non presenta alcun costo di costruzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, dunque, a parere dello scrivente, l'unico criterio di stima possibile per il lotto in questione, è quello dell'***Income Capitalization Approach***.

Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati:

- *quotazione 1:* il "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli*" per la Provincia di Caserta, riferito all'anno 2020 con rilevazione anno 2019, prodotto

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

dall'Osservatorio dei valori agricoli, diretto dall'ing. Omissis tramite la casa editrice "Omissis ", nel quale sono presenti le quotazioni dei valori di mercato desunti da compravendite dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune. Si precisa che nell'introduzione di tale listino è specificato che *"la ragione storica della costituzione dell'Osservatorio è stata la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi V.A.M. ad opera della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011, che ha aperto un vuoto per i progettisti di opere pubbliche ed autorità espropriantì, che si è inteso colmare fornendo un ausilio parametrico coerente con il nuovo contesto giuridico, obiettivo, questo, conseguito attraverso un'attività complessa di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi";*

- *quotazione 2:* indagini di mercato condotte dallo scrivente tra le principali agenzie che operano sul territorio nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di procedura. A tal riguardo, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Vendita					
	Agenzia	Prezzo	Superficie	Prezzo unitario	Prezzo unitario finale
		€	mq	€/mq	€/mq
1	Sessa Assunta agestanet	€ 85.000,00	17000	5,00	
2	JS casa	€ 78.000,00	22800	3,42	
					4,2

Quotazione 1

Per quanto concerne i terreni con qualità di coltura "seminativo" siti nel Comune di Orta di Atella, il "*Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli*" propone un valore compreso tra un minimo di 29.000,00 €/ha e un massimo di 55.000,00 €/ha (Cfr. All. 14 – *Banca dati quotazioni immobiliari*). In ragione dello stato del terreno oggetto della procedura, che si presenta in buone condizioni, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare un valore di 45.000,00 €/ha, ovvero un valore unitario di **4,50 €/mq**.

Quotazione 2

Secondo quanto desunto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, invece, il valore di mercato di un terreno avente caratteristiche similari a quelle del bene oggetto di stima, si aggira intorno a **4,20 €/mq**.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.serviziitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

Alla luce di ciò, è stata eseguita la media tra le due quotazioni, prendendo in considerazione il valore di **4,35 €/mq**. Ne consegue che il più probabile valore di mercato, per il terreno in esame, risulta pari a:

V_m = (4,35 €/mq x 8.310,40 mq) = € **36.150,00**

valore di mercato del terreno pignorato

* * *

Considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, ed in particolare per:

- lo stato di occupazione del bene (l'immobile risulta occupato);
- l'assenza di contratto di locazione opponibile alla procedura;
- l'assenza di diritti reali e personali di terzi;
- la regolarità della sagoma e della giacitura (il terreno si presenta pianeggiante e con un perimetro regolare);
- l'immediata vicinanza alla principale viabilità di comunicazione (il terreno si trova a ridosso della strada di accesso);

si è ritenuto di applicare una maggiorazione del 35%, secondo le percentuali indicate nella tabella seguente:

stato di occupazione del bene	**- 5 %**
presenza di contratti di locazione opponibili	**0 %**
assenza di diritti reali e personali di terzi	**0 %**
regolarità della sagoma	**+ 10 %**
regolarità giacitura	**+ 10 %**
posizione su strada	**+ 20 %**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli importi stimati:

valore di mercato dell'immobile pignorato	**€ 36.150,00**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	**4,35 €/mq ca**
valore di mercato dell'immobile pignorato maggiorato del 35%	**€ 48.800,00**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda) maggiorato del 35%	**5,87 €/mq ca**

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

V MERCATO = € 48.800,00

Si quantificano, inoltre, in **€ 394,00** i costi di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

* * *

In merito al valore di mercato determinato per il bene oggetto di procedura, si rappresenta che considerando le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

- la **disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- **le modalità fiscali** tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione,

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta, ridotto rispetto al valore sopra determinato, pari al 10%** ovvero pari a:

V asta = € 43.920,00
DEBITO COMPLESSIVO: € 1.729.355,77 oltre spese e interessi (Cfr. *Atto di pignoramento e successiva transazione con* Omissis)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto della presente procedura espropriativa risulta pignorato per intero.

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

L'intestatario del bene oggetto della presente procedura è la sig.ra Omissis ; pertanto, come espressamente richiesto dal giudice, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare specifica richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Frattaminore al fine acquisirne i certificati di residenza storico e di stato civile, che si allegano alla presente relazione (Cfr. All. 12 – *Richiesta e riscontro ufficio anagrafe sulla debitrice esecutata*).

Dal certificato di residenza storico, si desume che la sig.ra Omissis ha **trasferito la propria residenza in data 12/11/2004** (e, dunque, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) dal Comune di Frattaminore al Comune di Napoli.

Dall'analisi dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, completo di annotazioni a margine, si evince che la debitrice esecutata, sig.ra Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis nel Comune di Napoli in data 01/07/1972. Al riguardo, occorre evidenziare che nel documento prodotto dal Comune di Frattaminore non è riportata alcuna annotazione, sebbene dagli atti di possesso risulti che i coniugi abbiano scelto il regime della separazione dei beni. Al fine di chiarire tale incongruenza ed accertare, dunque, la correttezza delle quote di proprietà dei cespiti pignorati, lo scrivente ha acquisito, altresì, l'atto di matrimonio presso il Comune di Napoli (dove i sig.ri Omissis e Omissis si sono uniti in matrimonio). Nel suddetto documento è riportato che "*Con atto in data 19/12/1990 rep. 16188 del Notaio dr. Ennio Del Giudice del distretto Notarile di Napoli,* ***i coniugi*** Omissis ***residenti in Frattaminore hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni".***

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 **Verbali di accesso e fogli informativi**

Allegato 2 **Certificazione notarile** del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 04/12/2015

Allegato 3 **Dati catastali**

- Visura storica N.C.T. Fg. 7, P.lla 47;
- Visura storica N.C.T. Fg. 7, P.lla 153;
- Mappa catastale Fg. 7.

Allegato 4 **Ispezioni ipotecarie**

Allegato 5 **Atti di possesso:**

- Atto di **compravendita** del 01/08/1995 per Notaio **Sergio Mililotti** rep. n. 4154 racc. n. 1088;
- Atto di **compravendita** del 16/01/1981 per Notaio **Luigi D'Anna** rep. n. 44654 racc. n. 5191;

Allegato 6 **Richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione esistenti e relativo riscontro**

Allegato 7 **Grafici di inquadramento**

- Vista satellitare e sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale;
- Aerofotogrammetria;
- Stralcio tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate;
- Stralcio cartografia Open Demanio;

Allegato 8 **Rilievo planimetrico dei terreni**

Allegato 9 **Documentazione fotografica e planimetria con l'indicazione dei coni ottici**

Allegato 10 **Documentazione Area Tecnica Comune di Orta di Atella**

- Richieste avanzate all'Amministrazione Comunale;

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.serviziitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7

- Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato 11 **Diagramma di flusso passaggi di proprietà**

Allegato 12 **Documentazione ufficio anagrafe Comune di Frattaminore in merito alla debitrice esecutata**

Allegato 13 **Richiesta certificazione per usi civici e riscontro**

Allegato 14 **Banca dati quotazioni immobiliari**

Allegato 15 **Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la mappa catastale**

Allegato 16 **Documentazione prodotta dal tecnico incaricato dei rilievi topografici – Geom. Omissis**

Allegato 17 **Visura camerale società locataria**

Allegato 18 **Prove delle spedizioni della relazione peritale ai debitori, al Custode ed al creditore procedente**

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n. 29 pagine (1 facciata) oltre n. 18 allegati, inviandone copia al creditore procedente secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Come disposto dal Magistrato con provvedimento del 21/02/2019, le parti hanno facoltà di far pervenire all'esperto, entro 15 giorni prima dell'udienza di comparizione e secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc, note critiche alla relazione.

Aversa, 18 settembre 2020

L'Esperto Stimatore
Ing. Francesco Riboldi

Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

Firmato Da: RIBOLDI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: af1df7