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 54 -

Aversa, 17 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: studioriboldi@gmail.com - pec: francesco.riboldi@archiworldpec.it

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

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. 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. 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

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 quello oggetto della presente relazione, identificato al N.C.T. del Comune al Fg. 4, p.lla nn. 22 (Cfr. All.16 – *Rilievi topografici*).

In occasione dell'accesso, l'ing. Omissis dichiarava, inoltre, che il suddetto terreno era, allo stato, coltivato e si riservava di trasmetterne la documentazione relativa all'occupazione da parte di terzi (Cfr. All.1 - *Verbale di accesso e foglio informativo*).

* * *

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 della presente relazione risulta completa.

La stessa, difatti, è sostituita dalla **certificazione notarile** della **Dott. 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*).

Per quanto concerne i dati catastali storici, si precisa che, il terreno pignorato è attualmente censito al N.C.T. del Comune di Orta di Atella al Fg. 4, p.lla 22 e non ha subito variazioni nel corso degli ultimi venti anni.

Relativamente alla provenienza del bene si rappresenta che la certificazione risale sino all'atto di compravendita per Notaio Sergio Mililotti del 10/04/1995 rep. n. 3686 racc. n. 942, trascritto in data 14/04/1995 ai nn. 8380/6829; il suddetto atto risulta antecedente ai vent'anni

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

che precedono la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015,** e costituisce, quindi, atto ultraventennale *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.

In merito all'individuazione dei lotti di vendita relativi ai terreni, si evidenzia che lo scrivente ha ritenuto opportuno operare una classificazione basata sul rapporto che intercorre tra la dimensione del lotto e la forza lavoro richiesta. Si evidenzia, 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. Si è ritenuto pertanto opportuno individuare i suddetti lotti stabilendo come parametro di base le dimensioni degli stessi, fine di aumentare l'appetibilità del bene sul mercato e di ampliarne il bacino di utenza di potenziali acquirenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e con riferimento alla presente relazione, si precisa che la stessa è relativa unicamente al **Lotto 54**, costituito da un terreno di proprietà della sig.ra Omissis ed identificato al N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al **Fg. 4, P.lla 22**.

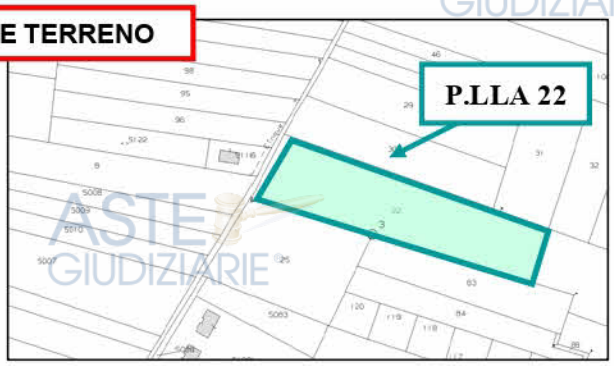
Ing. Francesco Riboldi
Via Antiniana 2G 80078 Pozzuoli (NA) tel.: 081.182.77.178 - fax: 081.182.77.159 - cell: 347.920.58.80
email: stagi.servizitecnici@gmail.com - pec: francesco.riboldi@ordingna.it

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

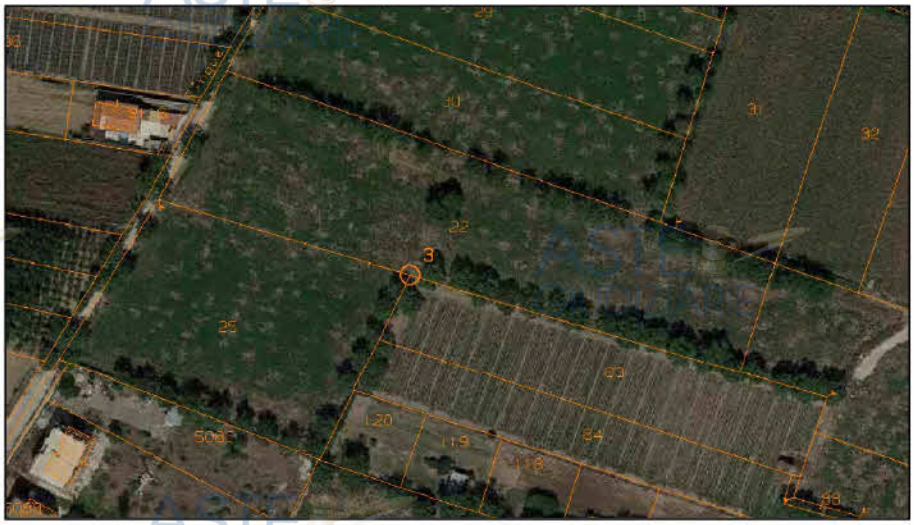
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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. 4 P.lla 22



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale Fg. 4 P.lle 22

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.

* * *

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

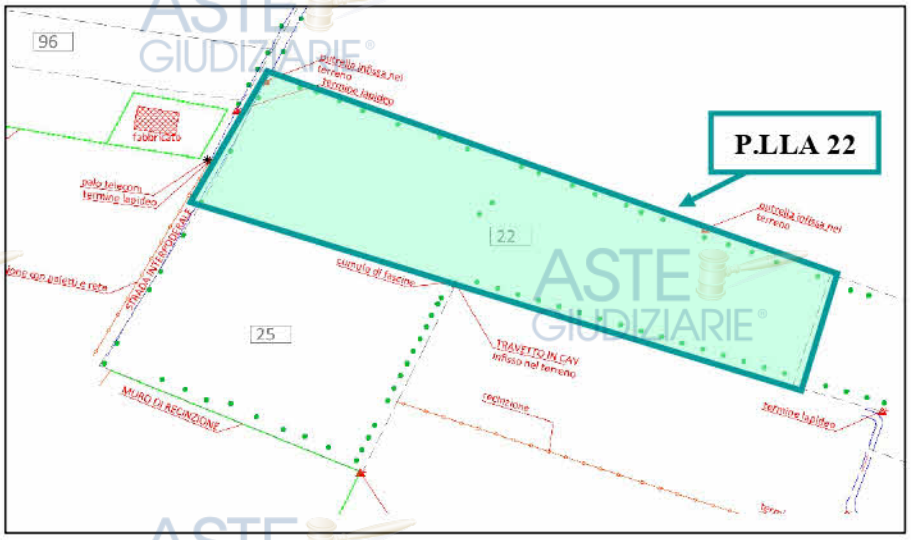
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il cespite oggetto della procedura è identificato presso il N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al Foglio **4,** P.lla **22**, Qualità **Seminativo - Arbustivo**, Cl. **2**, Sup. **1 ha 87 are 48 ca**, Reddito Dominicale **€ 347,49**, Reddito Agrario **€ 145,62** (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, il terreno identificato con la particella 22 risulta locato e coltivato da terzi, non presenta perimetrazioni a mezzo di recinzioni e non sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nella mappa catastale corrispondente, acquisita telematicamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

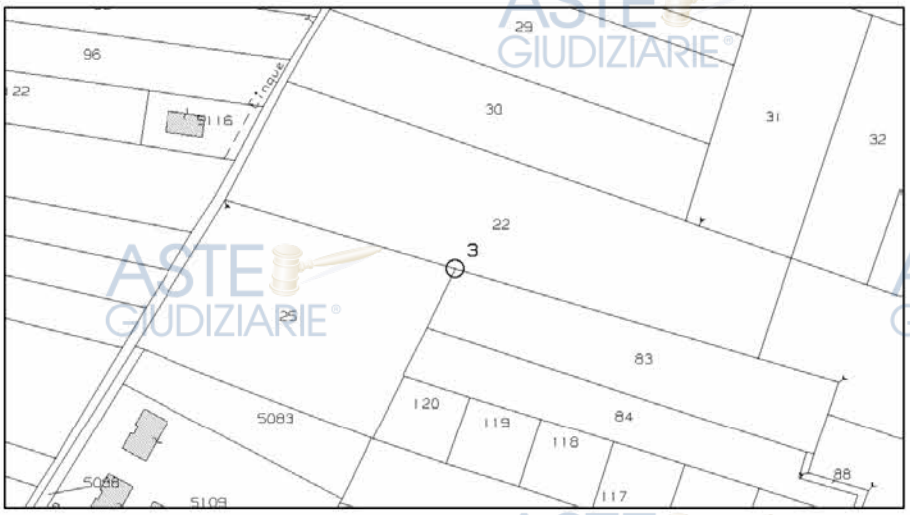
Per comodità di lettura, si riportano di seguito uno stralcio della mappa catastale e la planimetria di rilievo del bene pignorato.



*Planimetria **stato attuale** al 17/04/2019*

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



*Stralcio di **mappa catastale** al 16/04/2019 – p.lle 22 e 25*

* * *

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. 4 particella 22** confina a Nord con le p.lle n. 30 e 31, a Sud con le p.lle 25 e 83, ad Ovest con la via Marco Pantani e ad Est con la p.lla 37. Si precisa che tutte le suddette particelle fanno riferimento al medesimo foglio catastale n. 4.

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

Il cespite in oggetto, identificato al N.C.T. del Comune di Orta di Arella con il Fg. 4 p.lla n. 22, è un terreno di natura agricola ubicato a poca distanza (circa 1 km) dalla frazione di Casapuzzano, sita a Nord del centro abitato del Comune di Orta di Atella.

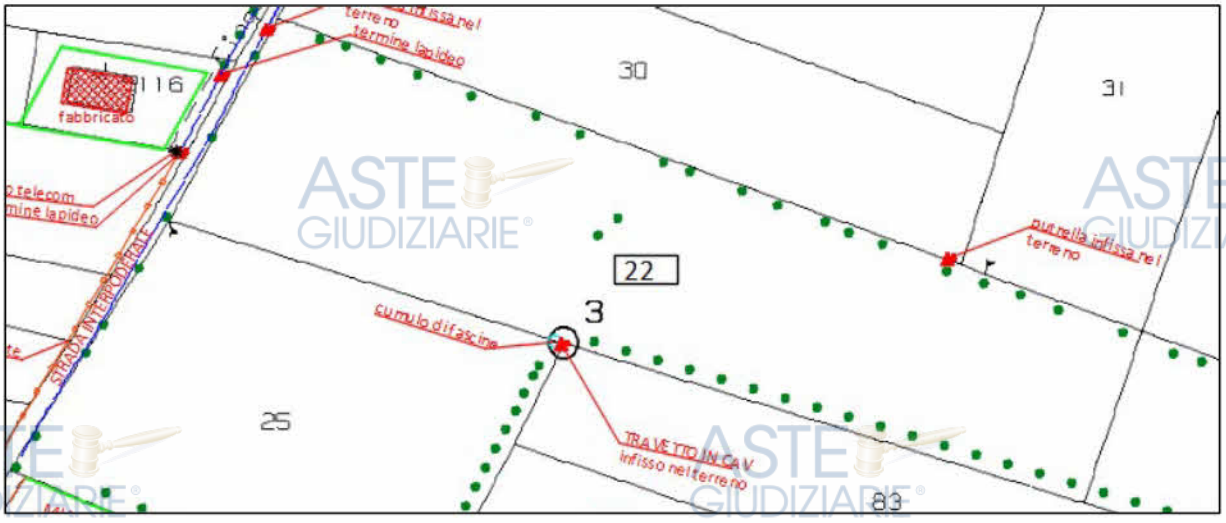
Durante il sopralluogo, effettuato unitamente al tecnico specializzato in rilievi topografici incaricato di effettuare una ricognizione dei terreni in esame, il sottoscritto ha

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

potuto appurare che lo stesso, si presenta privo di recinzione, a meno di un filare di alberi ad alto fusto, collocati lungo il perimetro più esterno.
Contraddistinto da una forma regolare, confina, sul lato Ovest e per tutta la lunghezza, con la via Marco Pantani, dalla quale vi si accede.

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

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



Planimetria stato dei luoghi al ***17/04/2019***

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

L'appezzamento pignorato presenta un'area totale pari a circa 12.848,44 mq; in accordo con quanto si evince dalle visure catastali storiche.

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.

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

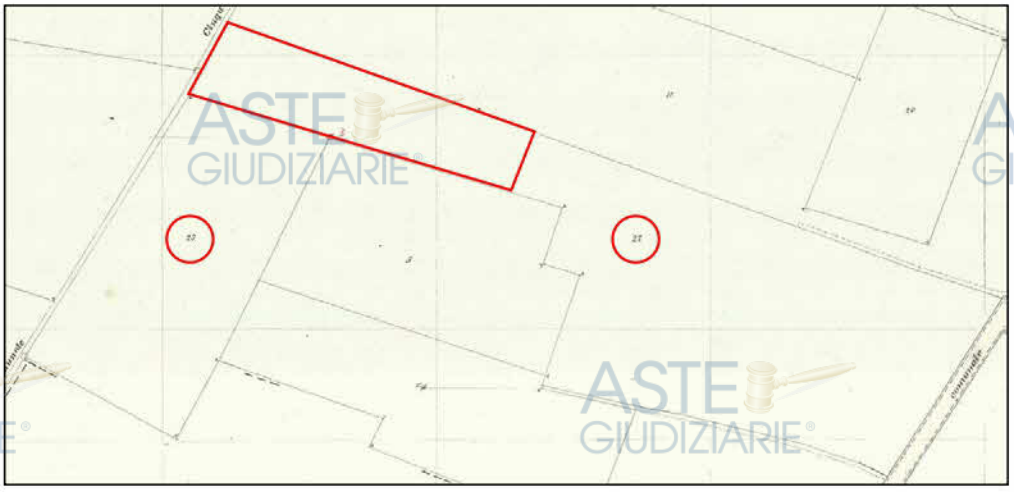
Al fine di una corretta identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad acquisire telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio):

- l'**estratto catastale storico** aggiornato all'attualità;
- **la mappa d'impianto catastale** (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Si evidenzia che dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente, relativa al mappale catastale Fg. 4 p.lla 22, che identifica il bene pignorato, si evince una sostanziale invariabilità del bene, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985.

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire la mappa d'impianto catastale, dalla quale si evince che il terreno oggetto della presente relazione peritale ha avuto origine dal frazionamento delle particelle n. 22 e 23 (Cfr. All. 3 - *Dati catastali*).

Per comodità si riporta di seguito uno stralcio della suddetta mappa d'impianto, con l'individuazione delle particelle originarie e quella pignorata (Cfr. All. 17 - *Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la mappa d'impianto catastale*).



*Stralcio di **mappa d'impianto 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

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.

* * *

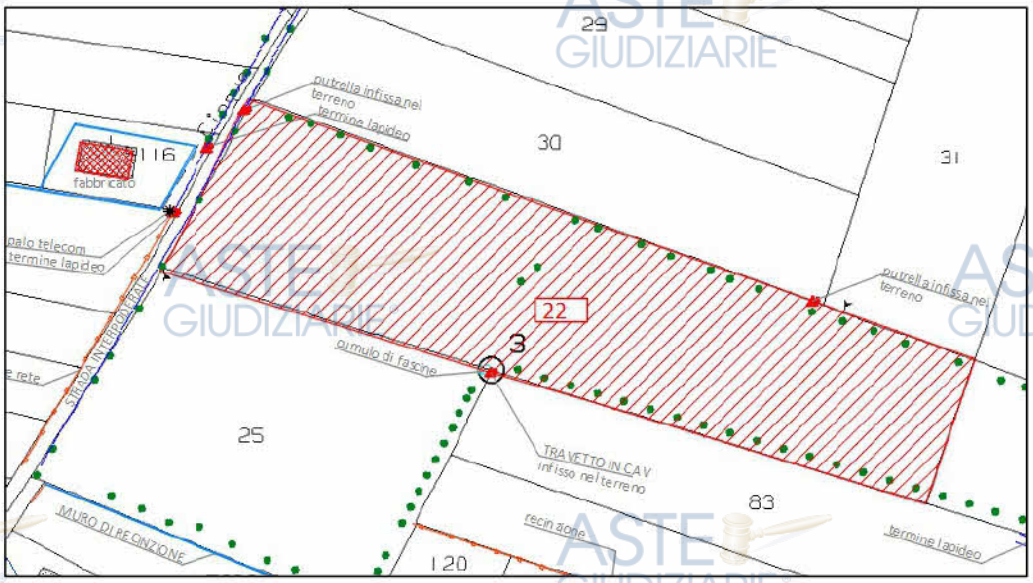
I beni oggetto della procedura sono identificati presso il N.C.T. del Comune di Orta di Atella, al Foglio **4** P.lla **22**, Qualità **Seminativo - Arbustivo**, Cl. **2**, Sup. **1 ha 87 are 48 ca**, Reddito Dominicale **€ 347,49**, Reddito Agrario **€ 145,62** (Cfr. All. 3 – *Dati catastali*).

* * *

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

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*).

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



Sovrapposizione della planimetria di rilievo (rosso) con la mappa catastale (nero) – P.lla **22**

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

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. 54, 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 54

Piena ed intera proprietà di un terreno destinato a colture seminative ubicato nella zona Nord della periferia di Orta di Atella (CE), confinanti a Nord con le p.lle n. 30 e 31, a Sud con le p.lle 25 e 83, ad Ovest con la via Marco Pantani e ad Est con la p.lla 37.

Il terreno, caratterizzato da una forma regolare, è identificato al N.C.T con il Fg. 4 p.lla n. 22, classe 2 ed ha una superficie di circa 12.848,44 mq. Si presenta caratterizzato dalla

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

presenza di un filare di alberi ad alto fusto lungo il perimetro esterno e privo di recinzione che lo separi dal terreno attiguo, identificato con la particella n. 25; risulta essere inoltre sprovvisto di fonti di irrigazione.

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 € 67.900,00

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 l'atto di **compravendita** per Notaio Mililotti Sergio del **10/04/1995** rep. n. 3686 racc. n. 942, trascritto in data 14/04/1995 ai nn. 8380/6829, acquisito in copia dallo scrivente (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*). Il suddetto atto notarile supera il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **18/11/2015**. Pertanto non è stato necessario acquisire ulteriore documentazione.

Dallo studio dell'atto reperito e di quanto riportato nella certificazione notarile a firma della dott.ssa 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.

P.lla n. 22

A partire dal 28/04/1938, si sono susseguiti i seguenti proprietari (Cfr. All. 5 – *Atti di possesso*):

1) con atto di **donazione** per Notaio Parolisi Giuseppe del **28/03/1938** registrato a Giugliano in Campania il 13/04/1938 al n. 433 vol. 86.
   dal **28/04/1938** al **10/04/1995:**
   Omissis
   (piena proprietà);

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

2) con atto di **compravendita** per Notaio Mililotti Sergio, del **10/04/1995** rep. n. 3686 racc. n. 942, trascritto in data 14/04/1995 ai nn. 8380/6829, il sig. Omissis ha venduto alla sig.ra Omissis un *"zona di terreno della superficie di mq. 12.861 (…) nel nuovo catasto terreni alla partita 597 foglio 4, mappale 22 ha. 1.28.16 natura e classe seminativo arborato di 2^ (…) confinante con le particelle 30, 31, 37, 25, 3a e strada comunale Cinque vie"*
dal **10/04/1995** 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.

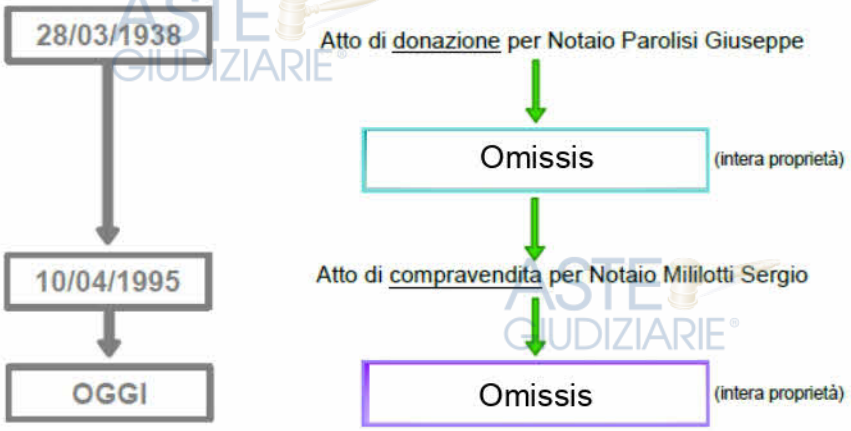


Diagramma di flusso passaggi di proprietà – P.lla 22

* * *

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

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

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*).

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, prot. gen. del 18/10/2019, si evince che il terreno oggetto della presente relazione ricade, in buona parte, in z.t.o. *"F – attrezzature ed infrastrutture di interesse collettivo"* e, per la restante parte, in *"D1 – Insediamenti di tipo manifatturiero a carattere artigianale e/o industriale"*.

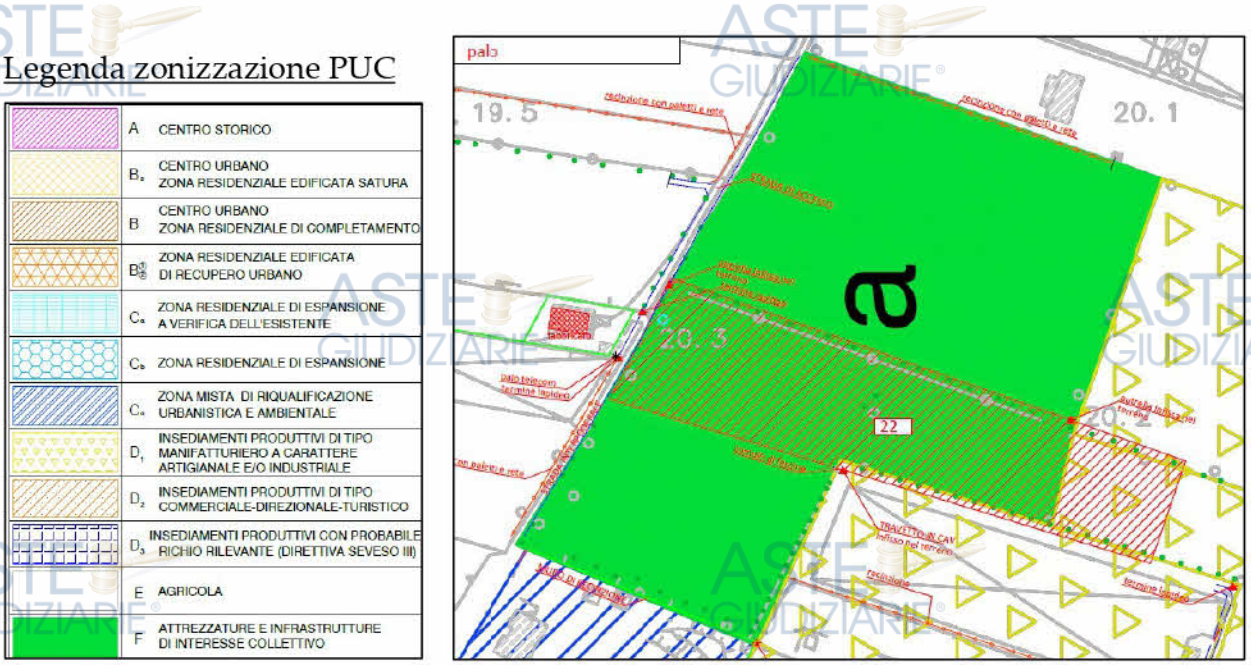
Relativamente alla prima delle suddette zone, secondo quanto sancito dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, è *"riservata all'insediamento di attrezzature per l'istruzione, per la sanità, per funzioni ed attrezzature di interesse sociale e/o religioso, per lo sport ed il tempo libero, per i parcheggi, verde pubblico attrezzato e tutto quanto altro elencato all'articolo 4 punti 32) e 33).*

*La **ZTO** "F" e individuata nelle planimetrie del **PUC**, divisa tra la parte già occupata da edifici o da funzioni svolte dalla Pubblica Amministrazione (aree distinte da numeri) e la parte di standard di previsione nel progetto di **PUC** (aree distinte da lettere)."*

La restante parte del terreno, ricadendo in z.t.o. D1 è *"destinata ad ospitare esclusivamente edifici ed attrezzature per attività, artigianali e/o industriali, razionalizzando e completando il tessuto produttivo già esistente."* (Cfr. All. 10 – *Documentazione area tecnica Comune di Orta di Atella*).

Al fine di fornire un riscontro visivo di quanto appena enunciato, si riporta di seguito una sovrapposizione della planimetria di rilievo con la tav. 9 del PUC vigente denominata *"Nuova zonizzazione del territorio comunale.*

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



Sovrapposizione della planimetria di rilievo (indicata dal numero e campitura con linee diagonali di colore rosso) con la tav. 9 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 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*".

* * *

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

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.

In occasione del primo accesso, avvenuto in data 17/04/2019, l'ing. Omissis dichiarava che il terreno era, allo stato, **locato e coltivato da terzi**, riservandosi di trasmettere copia del relativo contratto di locazione (Cfr. All. 1 – *Verbale di accesso e foglio informativo*).

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

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

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 27/02/2020, 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, tra i quali è presente il documento inerente all'immobile oggetto della presente relazione.

* * *

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).

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

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

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 € 265,00, pari a 206 €/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;
d) non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE B

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

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

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

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 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,

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

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 dall'Osservatorio dei valori agricoli, diretto dall'ing. Antonio Iovine, tramite la casa editrice *"EXEO edizioni"*, 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

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

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 espropriante, 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.

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 12.848,44mq) = € 55.890,70

valore di mercato del terreno 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.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

* * *

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	**€ 55.890,70**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda)	**4,35 €/mq ca**
valore di mercato dell'immobile pignorato maggiorato del 35%	**€ 75.450,00**
valore a €/mq (riferito alla superficie commerciale lorda) maggiorato del 35%	**5,87 €/mq ca**

V MERCATO = € 75.450,00

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

* * *

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

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} = € 67.900,00
DEBITO COMPLESSIVO: € 2.159.355,77 oltre spese e interessi (Cfr. *Atto di pignoramento*)

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.

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

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

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 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

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. 4, P.lla 22;
- Mappa catastale Fg. 4;
- Mappa d'impianto catastale.

Allegato 4 **Ispezioni ipotecarie**

Allegato 5 **Atti di possesso:**

- Atto di **compravendita** del 10/04/1995 per Notaio **Sergio Mililotti** rep. n. 3686 racc. n. 942;

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;
- Certificato di destinazione urbanistica;

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

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

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**	**Sovrapposizione delle planimetrie di rilievo con la mappa d'impianto catastale**
Allegato	**18**	**Visura camerale società locataria**
Allegato	**19**	**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. 26 pagine (1 facciata) oltre n. 19 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, 17 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.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