

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile II

Procedura esecutiva n. **70/2022** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica Marrazzo**

Creditore procedente: ***

Creditori intervenuti:

- ***

Debitore: ***

Esperto Stimatore: ***

Custode: ***

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

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

LOTTO 2



arch. **Marco Filipponio**

Via Sacchini, 4

80078 Pozzuoli (NA)

tel. e fax 081.303.24.29

mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com

marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio *architetto*, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, **ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 70/2022 del R.G.E. ad istanza della *** contro ***.**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:

1. Diritto di piena proprietà dell'**appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**
2. Diritto di piena proprietà del **terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIa 937, consistenza 12 are.**
3. Diritto di proprietà pari ad **1/4 del locale deposito sito in Giugliano in Campania**, Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano seminterrato, immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 4, cat. C/2, classe 5, , rendita catastale € 742,72, piano S1, scala U.**

In data 14/05/2024 il Giudice dell'esecuzione in persona della dott.ssa Fabrizia Fiore; letti gli atti del procedimento RGE n. 70/2022; presa contezza dell'atto di rinuncia da parte del creditore procedente limitatamente al diritto di proprietà pari ad 1/4 (un quarto) del locale deposito al piano seminterrato; rilevato che il predetto immobile risulta non di proprietà dell'esecutato; ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva n. 70/2022 limitatamente al diritto di proprietà pari ad 1/4 del locale deposito al piano seminterrato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 1789, sub 4.

Pertanto a seguito del suddetto provvedimento gli immobili oggetto di perizia immobiliare sono:

1. Diritto di piena proprietà dell'**appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.IIa 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**
2. Diritto di piena proprietà del **terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIa 937, consistenza 12 are.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **17/09/2023**, e sono proseguite il giorno **11/10/2023**, come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica [ALL. 1/9], sono continuate poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al **creditore procedente ***** rappresentata e difesa dal Avv. ***, ai creditori intervenuti ***, rappresentata e difesa dall'avv. ***, *** rappresentata e difesa dall'avv. ***, *** rappresentata e difesa dall'avv. *** al custode dott. Luigi Tropeano, nonché al debitore esecutato signor *** e difeso dall'avv. *** presso l'indirizzo di residenza via Carlo Levi n°3, Giugliano in Campania (NA).

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

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

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

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

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

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

Il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva**.

Tale certificazione, redatta dal notaio Pasquale Cante, notaio in Sant'Antimo, **certifica alla data del 04/05/2022 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per i seguenti immobili oggetto della procedura:

1. **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**
2. **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937, consistenza 12 are.**

In ordine alla provenienza, il notaio afferma che il signor Cimmino Francesco è titolare dell'intero diritto di proprietà dei suddetti immobili **in forza dell'atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612.**

La certificazione, inoltre, con riguardo all'unità immobiliare pignorata riportata al numero **1) - appartamento foglio 64 p.lla 1789, sub 2** - risale sino all'atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente al ventennio, ossia **atto di compravendita a firma del Notaio Salvatore Sica del 19/01/1980 rep. 7997**, trascritto il 16/02/1980 ai nn. 3901/4486, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2.

Riguardo all'unità immobiliare pignorata riportata al numero **2), - terreno foglio 80 p.lla 937** - la certificazione risale sino alla successione della signora Guarino Adelaide, nata a Marano di Napoli il 7 dicembre 1925 e deceduta, ab intestato, in Napoli il 7 marzo 1990, giusta denuncia di successione del 7 marzo 1991, Numero 86, Volume 412. Il notaio, dunque, **non ha individuato un atto derivativo inter vivos antecedente al ventennio che precede il pignoramento, bensì un atto avente natura mortis causa.** Pertanto la certificazione notarile in oggetto andrebbe integrata relativamente alla provenienza dell'unità immobiliare riportata al numero **2) Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) identificato al foglio 80 p.lla 937, consistenza 12 are.**

Lo scrivente esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, eseguite sull'immobile e sul nominativo del debitore esecutato. Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie, **si rileva che l'unità immobiliare di cui al numero 2), ossia il terreno identificato al foglio 80, particella 937 di are 12, è nella titolarità del debitore esecutato per acquisto dal signor *****, in forza dell'atto di **compravendita del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007 rep. 112901**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111 e non per atto di compravendita del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, come riportato nella certificazione notarile.

In ordine alla provenienza si rileva che il cespite in oggetto è pervenuto al signor *** per successione alla signora ***, giusta denuncia di successione del 7 marzo 1991, Numero 86, Volume 412, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21 giugno 1993, ai numeri 15747/20236 e successivo atto di Divisione del notaio Armida Lombardi del 25/01/2007 rep. 37987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/02/2007 ai nn. 12001/6157. Si rileva altresì la trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16/01/2008 ai nn. 2639/1688. In ordine al titolo derivativo ultraventennale si rileva che **alla signora *****, la maggiore consistenza del fondo in località Rannola, nel comune di Giugliano in Campania identificato al catasto terreni al foglio 80, particella 19 per un'estensione di 15 ettari, 62 are e 15 centiare, da cui è derivato per frazionamento del 20/11/2006, l'attuale consistenza, **è pervenuto per atto di Divisione del notaio Amedeo Sica di Napoli del**

24/11/1958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 26/11/1958, ai nn. 39163/28657. Orbene vista la sentenza n. 25021/2019, con la quale le Sezioni Unite civili della Suprema corte, hanno stabilito che la divisione di una comunione ereditaria è un atto tra vivi e non a causa di morte e, pertanto, a esso si applica la medesima normativa dettata per gli atti tra vivi traslativi di beni immobili, salvo diverso parere dell'III.mo G.E., lo scrivente esperto ritiene che sia rispettata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico dei beni pignorati, né risulta presente in atti l'estratto di mappa foglio 64 p.IIIa 1789 e l'estratto di mappa foglio 80, p.IIIa 937.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per l'immobile pignorato e l'estratto di mappa terreni foglio n.64, particella n.1789, e l'estratto di mappa foglio 80, p.IIIa 937. [ALL. 5/9].

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato.

Lo scrivente esperto ha richiesto e ottenuto l'estratto di Matrimonio con annotazioni marginali.

Da tale certificato emerge che i signori *** hanno contratto matrimonio in data ***. Dalle annotazioni si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 7/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia conforme del titolo d'acquisto in favore del debitore.

I dati dei titoli d'acquisto a favore del debitore sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, rep. 11572, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612, con il quale ha acquistato l'appartamento.
- **Atto di compravendita** del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007, rep. 112901, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111, con il quale ha acquistato il terreno.

Tali copie sono allegate alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

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

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come riportato nella sez. C soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 28/03/2022 ai nn. 14372/11036.

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

- **Atto di compravendita** del notaio Concetta Valentino del 21/12/2006, rep. 11572, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 ai nn. 519/612 (appartamento foglio 64 p.IIIa 1789, sub 2)
- **Atto di compravendita** del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007, rep. 112901, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111 (terreno foglio 80 p.IIIa 937).

I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

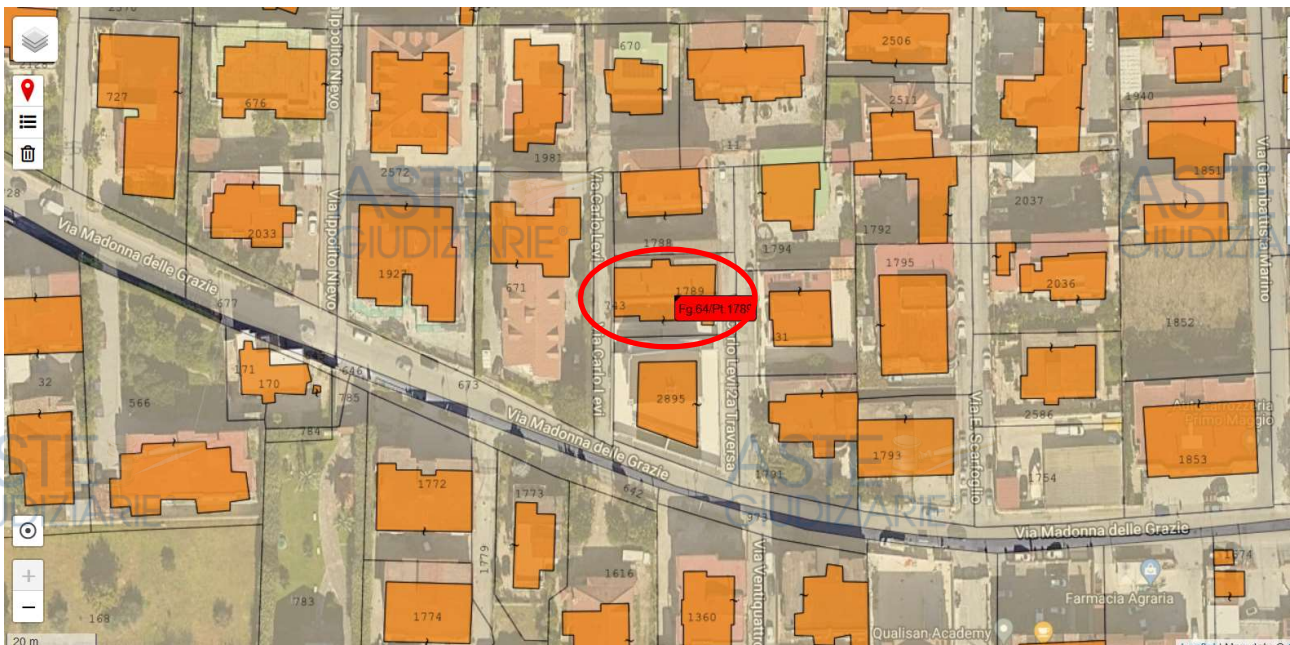
unità negoziale 1 (immobile 1):

- **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2**, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.
- **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937**, consistenza 12 are.

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

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

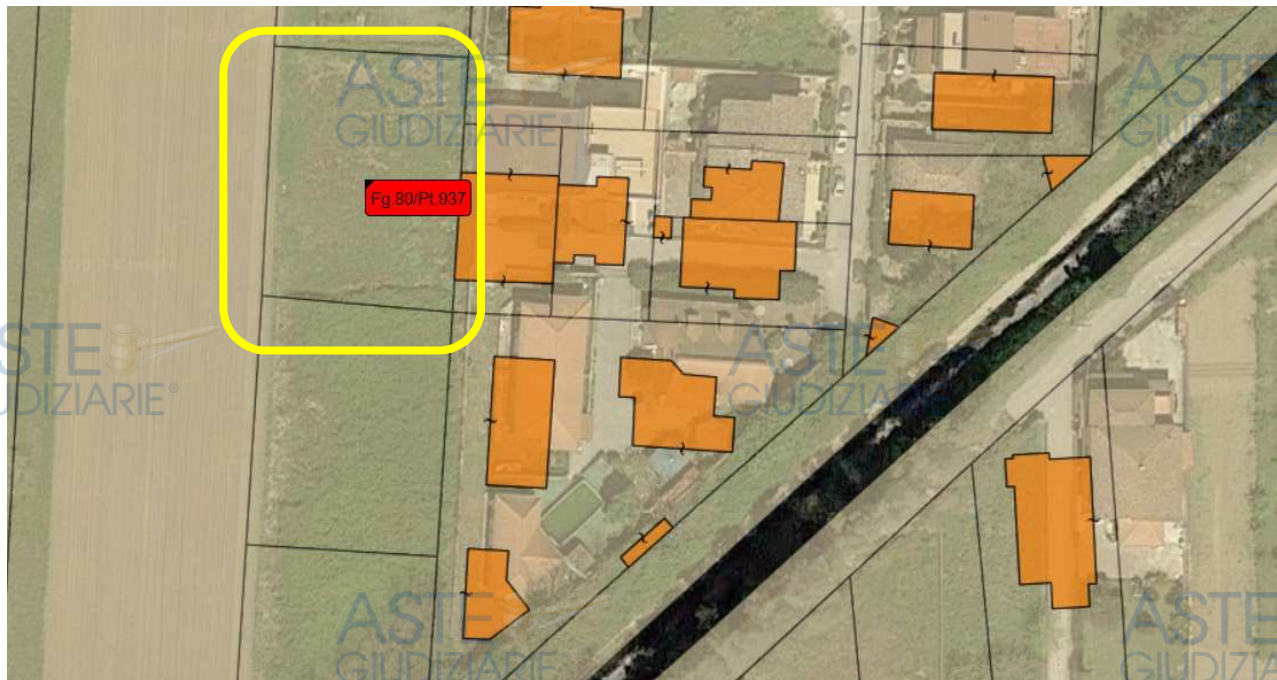
siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Carlo Levi 2^a traversa n. 5, piano terra
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 64, particella 1789, subalterno 2**



ESTRATTO DI MAPPA SOVRAPPOSTO ALLE IMMAGINI DI GOOGLE MAPS

per l'identificazione univoca dei beni immobili

siti nel comune di **Giugliano in Campania (NA)**, Via Rannola n. 7
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 80, particella 937**



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

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un appartamento e di un terreno. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano formare due lotti di vendita.

Quindi si ipotizza:

LOTTO 1

- **Appartamento in Giugliano in Campania (NA)** Via Madonna delle Grazie n°287, ora I Trav via Carlo Levi n°3, piano terra, Scala U; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 64 p.lla 1789, sub 2, cat. A/2, classe 6, vani 7, rendita catastale € 596,51.**

LOTTO 2

- **Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.la 937, qualità frutteto, cl. 2, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11.**

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

LOTTO 2

Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937**, qualità frutteto, cl. 3, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11

2.1. Descrizione dell'immobile

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

Descrizione del contesto	Il bene pignorato è posto in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania. L'area a prevalente carattere agricolo, ha una bassa densità abitativa. Nelle immediate vicinanze non sono presenti scuole, attività commerciali di ristoro e alimentari di vendita al dettaglio. La zona non è servita dal trasporto pubblico.
Descrizione del bene Caratteristiche interne ed esterne	<p>Il bene pignorato è un appezzamento di terreno di circa 12 are.</p> <p>Il terreno è raggiungibile da una traversa di via Rannola civico 7. Per l'individuazione della posizione del terreno si indicano di seguito le coordinate geografiche:</p> <ul style="list-style-type: none">• Latitudine: 40.89782265• Longitudine: 14.06250068 <p>L'appezzamento di terreno è classificato catastalmente come frutteto. In sede di sopralluogo è risultato ricoperto da vegetazione spontanea. Sul lato est è delimitato da un muretto basso. Non è stato possibile verificare la presenza di altri confini materiali perché la presenza della coltre vegetale a reso difficoltoso l'ispezione del fondo.</p>
Superficie calpestabile e commerciale	La superficie commerciale totale è di 1.200 mq.
Pertinenze	L'immobile non ha pertinenze esclusive.
Confini	L'immobile confina sul lato nord con la particella 938, ad est con le particelle 687 e 1121 a sud con la particella 936, ad ovest con la particella 934.

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

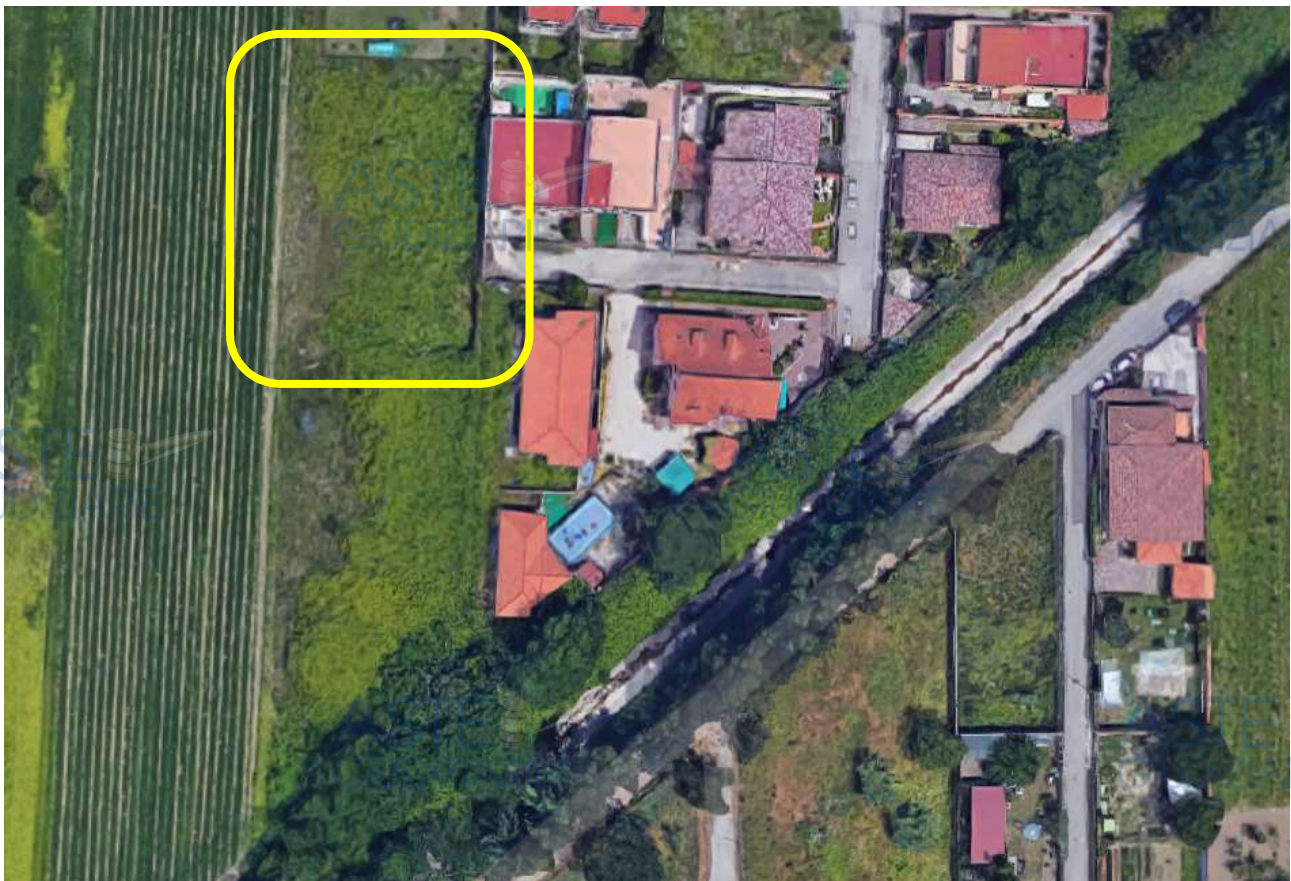
La scheda, di seguito riportata, sintetizza quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

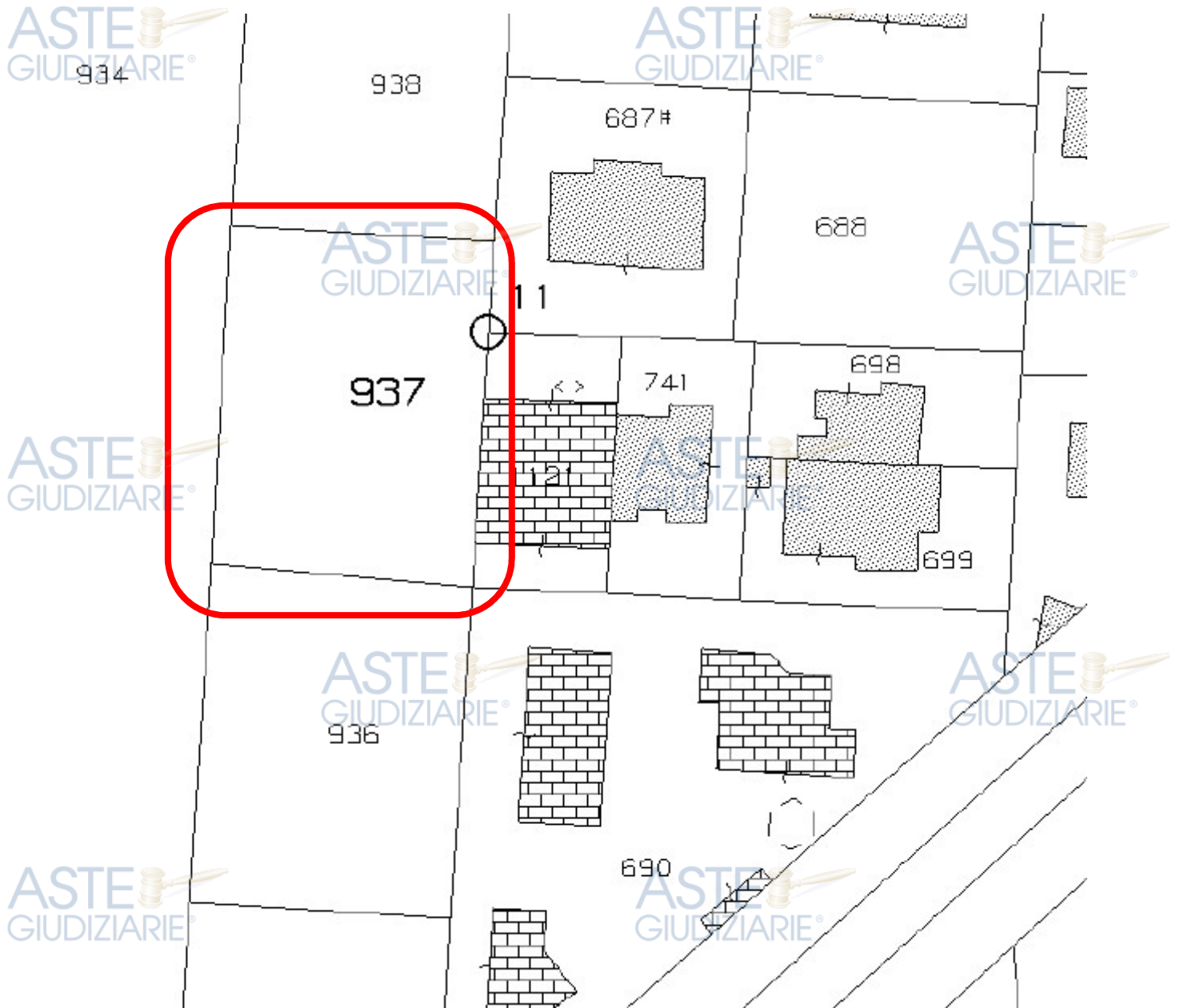
Tabella n. 1: Caratteristiche del terreno

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

* Solo costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi

** Vincolo Ambientale ai sensi della Legge 431/85 lettera C





Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1. Viale di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Terreno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3. Terreno



Foto 4. Terreno

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico.

In primis si riporta che l'unità immobiliare è **accatastata, ed è riportata in mappa.**

Il sottoscritto ha estratto il foglio di mappa 80 con l'individuazione del fondo pignorato, contraddistinto dalla particella 937. [ALL. 5/9].

3.2. Identificazione catastale del bene pignorato

Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.lla 937**, qualità frutteto, cl. 2, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

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

Storia catastale dell'unità immobiliare

In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **vi sono state variazioni dei dati identificativi**. Lo scrivente ha estratto la visura storica, nella quale sono annotate le seguenti variazioni catastali:

- **Dal 12/09/1973** - foglio 80, p.la 19, qualità frutteto, cl. 3, superficie ha 5, are 79, ca 54, r.d. L. 2.549976, r.a. L.1506804. Impianto meccanografico del 12/09/1973.
- **Dal 12/09/1978** - foglio 80, p.la 279, qualità frutteto, cl. 3, superficie ha 2, are 25, ca 00, r.d. L. 990000, r.a. L.585000. FRAZIONAMENTO del 12/09/1978 in atti dal 27/05/1986 GAMBARDELLA A (n. 35081). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:80 Particella:19 ; Foglio:80 Particella:280 ; Foglio:80 Particella:281 ; Foglio:80 Particella:282 ; Foglio:80 Particella:283 ;
- **Dal 22/11/2006** - foglio 80, p.la 937, qualità frutteto, cl. 3, superficie ha 00, are 12, ca 00, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11. FRAZIONAMENTO del 20/11/2006 Pratica n. NA0722160 in atti dal 20/11/2006 (n. 722160.1/2006). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:80 Particella:934 ; Foglio:80

Particella:935 ; Foglio:80 Particella:936 ; Foglio:80 Particella:938; Foglio:80 Particella:939; Foglio:80 Particella:940 ; Foglio:80 Particella:941 ; Foglio:80 Particella:942;

- **Dal 22/11/2006** - foglio 80, p.lla 937, qualità frutteto, cl. 3, superficie ha 00, are 12, ca 00, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11. VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/11/2006 Pratica n. NA0727546 in atti dal 21/11/2006 ANNOTAZ.U.C. (n. 722160.1/2006). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:80 Particella:934 ; Foglio:80 Particella:935 ; Foglio:80 Particella:936 ; Foglio:80 Particella:938; Foglio:80 Particella:939 ; Foglio:80 Particella:940 ; Foglio:80 Particella:941 ; Foglio:80 Particella:942;

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

- **Dal Dal 12/09/1978** intestato a ***, GRNDLD25T47E906R; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Dal 12/09/1978** ***; dati derivanti da: Atto del 12/09/1978 Pubblico ufficiale GAMBARDELLA A Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 2450 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9346 registrato in data 27/09/1978 - Voltura n. 35081 in atti dal 27/05/1986;
- **Dal 07/03/1990** ***, proprietà per la quota 250/1000 fino al 20/11/2006; MARZANO Arturo nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 04/05/1952 MRZRT52E04E906X proprietà per la quota 250/1000 fino al 20/11/2006; *** proprietà per la quota 250/1000 fino al 20/11/2006; *** proprietà per la quota 250/1000 fino al 20/11/2006; dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/03/1990 - US Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione Volume 412 n. 86 registrato in data 07/03/1991 - SUCCESSIONE DI *** Voltura n. 51120.1/2005 - Pratica n. NA0713296 in atti dal 15/11/2005;
- **Dal 20/11/2006** ***, proprietà per la quota 250/1000 fino al 25/01/2007; *** proprietà per la quota 250/1000 fino al 25/01/2007; *** proprietà per la quota 250/1000 fino al 25/01/2007; *** proprietà per la quota 250/1000 fino al 25/01/2007; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/11/2006 Pratica n. NA0722160 in atti dal 20/11/2006 (n. 722160.1/2006);
- **Dal 25/01/2007** *** per la quota di proprietà di 1/1 Regime: bene personale fino al 25/01/2007. Dati derivanti da: Atto del 25/01/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDI ARMIDA Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37987 - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6157.3/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 19/02/2007.
- **Dal 25/01/2007** intestato a ***, proprietà per la quota di 1/1. Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 25/01/2007 Pubblico ufficiale LOMBARDI Sede QUALIANO (NA) Repertorio n. 37987 - TRASCRIZIONE N.6157/2007 Voltura n. 40685.1/2007 - Pratica n. NA0646367 in atti dal 06/09/2007.
- **Dal 17/05/2007** intestato a ***, proprietà per la quota di 1/1. Dati derivanti da: Atto del 17/05/2007 Pubblico ufficiale MUSTO GIOVANNIBATTISTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 112901 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 21111.1/2007 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 14/06/2007.
- **Dal 17/05/2007** intestato a ***, proprietà per la quota di 1/1. Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 17/05/2007 Pubblico ufficiale MUSTO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 112901 - TRASCRIZIONE N.21111/2007 Voltura n. 62436.1/2007 - Pratica n. NA0816715 in atti dal 26/10/2007

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

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

- i dati **identificativi catastali attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento, e a quelli riportati nell'atto di compravendita. Pertanto gli immobili in oggetto **sono identificati univocamente**;
- i **dati soggettivi** indicati nell'**atto di pignoramento** e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

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

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

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

In particolare si riporta che:

I dati identificati catastali presso il Catasto Terreni sono:

- Comune di **Giugliano in Campania**, foglio n. **80**, particella n. **937**.

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

L'attuale intestatario, secondo quanto riportato nella visura storica per immobile è il debitore eseguito:

***, proprietà per la quota di 1/1.

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2

Terreno sito in Giugliano in Campania (NA) località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania foglio 80 p.lla 937, qualità frutteto, cl. 2, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11.

Il terreno è raggiungibile da una traversa di via Rannola civico 7. Per l'individuazione della posizione del terreno si indicano di seguito le coordinate geografiche:

- Latitudine: 40.89782265
- Longitudine: 14.06250068

L'appezzamento di terreno è classificato catastalmente come frutteto. In sede di sopralluogo è risultato ricoperto da vegetazione spontanea.

L'immobile confina sul lato nord con la particella 938, ad est con le particelle 687 e 1121 a sud con la particella 936, ad ovest con la particella 934.

La **superficie commerciale** totale è di **1.200 mq.**

Il prezzo a base d'asta è di € 45.100,00 come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

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

- L'immobile oggetto della presente procedura, ossia **Terreno** sito in Giugliano in Campania (NA) località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania foglio 80 p.lla 937, qualità frutteto, cl. 2, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11. è di **proprietà**, a del signor *******, in forza dell'atto di **compravendita del notaio Giovannibattista Musto del 18/05/2007 rep. 112901**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 13/06/2007 ai nn. 43504/21111.

NOTA: Dalla lettura dell'atto si rileva che *"la vendita dell'immobile è stata fatta a corpo, nello stato di fatto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti. Nella zona di terreno compravenduta è compreso il contributo in ragione di metri lineari quattro lungo il lato ovest che unitamente ad analogo contributo a carico della stante proprietà della parte venditrice, darà luogo alla formazione della strada campestre di nuova apertura che dovrà servire sia per l'accesso alla zona di terreno compravenduta sia alla restante proprietà della parte venditrice"* [ALL.4/9]

- al signor ***** per successione** alla signora *******, giusta denuncia di successione del 7 marzo 1991 , Numero 86, Volume 412, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 21 giugno 1993, ai numeri 15747/20236 e **successivo atto di Divisione** del notaio Armida Lombardi del 25/01/2007 rep. 37987 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 16/02/2007 ai nn. 12001/6157. Si rileva la trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16/01/2008 ai nn. 2639/1688.
- Alla defunta *******, l'appezzamento di terreno della maggiore consistenza identificato al foglio 80, p.lla 19, frutteto, di ha 5, are 79, ca 54, è pervenuto **per atto di Divisione** del Notaio Amedeo Sica del 24/11/1958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 26/11/1958 ai nn. 39163/28657.

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

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giugliano in Campania è il P.R.G. adottato con Decreto del Commissario ad Acta. n.2 del 11/06/1985. L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni del P.R.G. è Zona E1 – Zona Agricola normale. Il terreno rientra inoltre nella perimetrazione della carta del rischio idraulico e nella perimetrazione delle aree di servitù militare, ricade altresì in zona con Vincolo Ambientale ai sensi della Legge 431/85 lettera C.

Come richiesto il mandato lo scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, a cui si rinvia per le prescrizioni normative del PRG in vigore per la zona E1 –Zona Agricola Normale - [ALL.6/9].

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 11/10/2023 alle ore 10.00, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode Prof. Bruno Matera.

L'accesso è stato consentito dal signor *******. Il fondo è libero ed è coperto da vegetazione spontanea [ALL. 1/9].

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1 Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

Per l'immobile in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE N. 23336/2307 del 05/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/04/2013 rep. 629 per la somma totale di € 30.000,00, A favore di *** Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.
- ISCRIZIONE N. 23337/2308 del 05/06/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/05/2013 rep. 440 per la somma totale di € 18.000,00, A favore di *** Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE N. 14372/11036 del 28/03/2022 verbale di pignoramento notificato dall' UFFICIALE GIUDIZIARIO presso il TRIBUNALE di NAPOLI NORD in data 26/01/2022 rep 11494 A favore *** con sede a ARZANO Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

8.2 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Il terreno rientra nella perimetrazione della carta del rischio idraulico e nella perimetrazione delle aree di servitù militare, ricade altresì in zona con Vincolo Ambientale ai sensi della Legge 431/85 lettera C

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

Trattasi di un terreno incolto. Dalle indagini eseguite non risultano ulteriori procedimenti in corso eccetto la procedura esecutiva in epigrafe.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

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

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

LOTTO 2

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Terreno in Giugliano in Campania (NA) foglio 80 p.lla 937	
Superficie	mq 1.200
Totale	1.200 mq comm.

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

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

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

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

Criteri e metodologia stimativa applicata

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

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

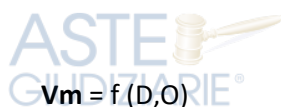
La formula del valore di mercato è data da:



D= domanda del bene

O= offerta del bene

V_m= valore di mercato



$V_m = f(D, O)$

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

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

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

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

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Comune di Giugliano in Campania (NA);

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

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Terreno

DESTINAZIONE: Agricola

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:

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

FASE DEL MERCATO: Fase di contrazione

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna.

Criteri e metodologia estimativa applicata

Nel caso di specie, non si è ritenuto opportuno far riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, essenzialmente utilizzati nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

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

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

COMPARABILE	SUPERFICIE	PREZZO DI OFFERTA	PARAMETRO €/MQ
Terreno agricolo in Vendita Via Grotta dell'Olmo, Giugliano in Campania (NA)	1.551 mq	€ 55.000,00	€ 35,46
Terreno agricolo via Vicinale Rannola, Giugliano in Campania (NA)	1.000 mq	€ 42.500,00	€ 42,50
Terreno agricolo via Vicinale Rannola, Giugliano in Campania (NA)	1.100 mq	€ 42.000,00	€ 38,20
Terreno agricolo via Ripuarìa 47, Giugliano in Campania (NA)	1.600 mq	€ 60.000,00	€ 37,50

LOTTO 2

Determinazione valore dell'immobile.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore medio, **il più probabile valore di mercato del terreno in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola snc; immobile identificato attualmente presso il catasto terreni di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIIa 937, frutteto, are 12,00**

$$Vm = 1.200 \text{ mq} \times 38,40 \text{ €/mq} = 46.098,00 \text{ €}$$

Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **agosto 2024**, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, in **€ 46.098,00 per il terreno**.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il valore di mercato dell'immobile staggito in euro in **€ 46.098,00 per il terreno** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a euro 38,40 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), dal più probabile valore di mercato come sopra calcolato ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- una riduzione in percentuale del 2% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 921,96**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 46.098,00 per l'appartamento è riferibile precipuamente all'immobile in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive del bene. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti, ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione. La riduzione del prezzo di stima per le correzioni applicate è pari a € 921,96

Pertanto il valore a base d'asta proposto è pari a **€ 45.100,00, arrotondato per difetto per il Terreno sito in Giugliano in Campania (NA)** località Rannola; immobile identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Giugliano in Campania **foglio 80 p.IIIa 937**, qualità frutteto, cl. 3, consistenza 12 are, r.d. € 27,27, r.a. € 16,11

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

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

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di matrimonio dei debitori.

Il sottoscritto ha estratto il certificato di matrimonio. Da tale certificato emerge che i signori *** hanno contratto matrimonio in data ***. Dalle annotazioni si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.

Inoltre, lo scrivente ha richiesto e ottenuto, il certificato di residenza del debitore esecutato, da cui risulta residente nel Comune di Giugliano in Campania alla Traversa prima di via Carlo Levi n.3. Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9]

Indicazioni alle parti

Allegati

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

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

Invio e osservazioni

In data 14 ottobre 2024, la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alle parti.

Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

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

Privacy

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

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

Pozzuoli, 14 ottobre 2024

L'esperto

arch. Marco Filipponio