

TRIBUNALE DI NOLA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG**26/2023 DELLA****PERIZIA ASSEVERATA DI STIMA****SOMMARIO****A. L'INCARICO pag. 2;****B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
pag. 3;****C. RISPOSTE AI QUESITI pag. 4;****D. ELENCO ALLEGATI pag. 10.**

Il Consulente

dott.ing. Mario Ferrandino

A. L'INCARICO

In data 7.03.2024, il sottoscritto dott. ing. Mario Ferrandino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 20155 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli al n. 13167, riceveva incarico dal liquidatore del procedimento in epigrafe, dott. Mariano Rippa, nel quale è riportato: "

Il Curatore, in virtù del provvedimento del GD dott.ssa Rosa Napolitano del 14/12/2023 con il quale ha autorizzato il conferimento dell'incarico, con il presente verbale conferisce all'Ing. Mario Ferrandino incarico, di effettuare una perizia asseverata di stima sui seguenti immobili acquisiti alla massa della procedura di liquidazione giudiziale della
con le modalità e nei termini di seguito meglio evidenziati.

1) Piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Castello di Cisterna (NA), identificato catastalmente al foglio 2, particella 459, a.20, ca 62, SEMIN. IRRIG., Cl. 1, r.d. euro 70,29, r.a. euro17,57.

2) Piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Castello di Cisterna (NA), identificato catastalmente al foglio 2, particella 443, a.15, ca 43, SEMIN. IRRIG., Cl. 1, r.d. euro 49,41, r.a. euro13,15.

L'Ing. Mario Ferrandino accetta l'incarico conferito.

Il Curatore ricorda all'esperto l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere e ne riceve il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

Il liquidatore invita il consulente a procedere alla valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare ed a depositare relazione, rispondendo ai seguenti quesiti:

1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto;

2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi;

3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate;

4. provveda alla voltura catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento;

5. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione;

6. Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite.

Si Allega copia del verbale d'incarico e provvedimento di nomina (Allegato A).

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 19.03.2024 lo scrivente dava avvio alle operazioni peritali presso gli immobili in Castello di Cisterna identificati all'Agenzia delle Entrate al Foglio 2, p.lle 443 e 459.

All'accesso erano presenti il curatore dott. M. Rippa, il :
amministratore della _____ ed il geom. _____
collaboratore dello scrivente.

Letti i quesiti dell'incarico, insieme ai presenti si procedeva al rilevamento metrico e fotografico dei due fondi che risultavano incolti.

Alle 16.30 si concludevano le operazioni.

Si allega il verbale di accesso (**Allegato B**).

C. RISPOSTE AI QUESITI

1. verifichi se lo stato attuale dei luoghi corrisponda a quello indicato nel titolo di provenienza trascritto.

Come risulta dal verbale di conferimento incarico, gli immobili sono due:

Immobile 1: terreno sito nel Comune di Castello di Cisterna (NA),
identificato catastalmente al foglio 2, particella 459;

Immobile 2: terreno sito nel Comune di Castello di Cisterna (NA),
identificato catastalmente al foglio 2, particella 443.

Il curatore dott. M. Rippa ha trasmesso allo scrivente i titoli di provenienza dei due immobili: **Allegato C**.

Nello specifico l'**immobile 1** era acquistato con atto del notaio Antonio Terracciano del 16.02.2016 Repertorio 26143, Raccolta 16087, registrato all'Agenzia delle Entrate di Nola il 25.02.2016 al n. 546 serie 1T; con detto atto il _____

in qualità di rappresentante della _____

	acquistava dai coniugi	la "zona di
	terreno avente una superficie catastale di are venti e centiare sessantadue	
	confinante con le particelle 441, 460 e 443, riportata in Catasto Terreni	
	del Comune di Castello di Cisterna, foglio 2, p.lla 459 a. 20 ca. 62,	
	seminativo irriguo cl^1, r.d. euro 70,29, r.a. euro 17,57": ved. Allegato C	
	documentazione immobile 1.	
	Mentre l'immobile 2 era acquistato con atto del notaio Antonio	
	Terracciano del 24.12.2015 Repertorio 26051, Raccolta 16014, registrato	
	all'Agenzia delle Entrate di Nola il 7.01.2016 al n. 41 serie 1T; con detto	
	atto il	in
	qualità di rappresentante della	acquistava
	dal sig.	la "zona di terreno avente una superficie
	catastale di are quindici e centiare quarantatrè confinante con le particelle	
	459, 444, 173, 172, 73 e 74, riportata in Catasto Terreni del Comune di	
	Castello di Cisterna, foglio 2, p.lla 443 a. 15 ca. 43, seminato irriguo	
	cl^1, r.d. euro 49,41, r.a. euro 13,15": ved. Allegato C (documentazione	
	immobile 2).	
	Dall'esame dello stato dei luoghi eseguito in occasione dell'accesso del	
	19.03.24, non sono emerse difformità rispetto a quanto descritto nei titoli	
	di provenienza sopra richiamati: ved. Allegato D – Rilievi fotografici.	
	2. accerti se l'immobile sia di esclusiva proprietà del debitore o in	
	comproprietà con terzi estranei alla procedura determinando e valutando	
	in dette ultime ipotesi, la quota a vendersi.	
	Dall'esame degli atti notarili descritti al paragrafo precedente ed allegati	
	alla presente relazione (ved. Allegato C) emerge che i due immobili sono	
	Pagina 5 di 11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

in proprietà esclusiva della `

3. descriva compiutamente i beni immobili, eventualmente dividendoli in lotti, indicando per ciascuno di essi, la precisa ubicazione, l'accesso, i confini (almeno tre), i dati catastali e depositi certificati e planimetrie aggiornate.

Entrambi i due immobili sono terreni atti alla coltivazione orticola, ancorché in occasione dell'accesso sono risultati privi di colture in atto; agli stessi si accede attraverso una stradina interpoderale in terra battuta che si connette alla viabilità comunale. Detta stradina confina con i due fondi sul lato est.

L'immobile 1 (Comune di Castello di Cisterna, Foglio 2, mappale 459) confina a nord con la particella 441, a sud con la 443 (immobile 2), ad ovest con la 460 e ad est con la 85.

L'immobile 2 (Comune di Castello di Cisterna, Foglio 2, mappale 443) confina a nord con la particella 459, a sud e ovest con la 444 (sede del raccordo A.S.I. - ved. Allegato E, vista satellitare) e ad est con le 172, 173, 73, 571 e 569.

Le dimensioni e le conformazioni dei due terreni non richiedono il frazionamento ai fini di una vendita.

Nell'**Allegato E** si riportano la mappa catastale, le visure storiche aggiornate e la vista satellitare.

4. provveda alla voltura catastale in ditta del debitore ovvero all'accatastamento od al frazionamento qualora la partita sia diversamente intestata ovvero l'immobile non risulti accatastato o frazionato, producendo copia della scheda di voltura e relativa ricevuta ovvero copia

legale delle planimetrie o del frazionamento e ricevuta della denuncia di accatastamento o di frazionamento.

Dall'esame delle visure catastali (Allegato E) emerge la corretta intestazione dei due immobili; pertanto, non sono state necessarie attività di allineamento catastale.

5. accerti se gli immobili siano detenuti da terzi, specificando il titolo della detenzione.

Nell'ambito delle operazioni peritali non è emersa la detenzione da parte di terzi dei due immobili.

6. Indichi riassuntivamente la consistenza dell'immobile, l'ubicazione, l'accesso, i confini, i dati catastali, la provenienza del bene ed il valore del cespite.

Si riporano di seguito i dati relativi ai due immobili.

IMMOBILE 1

DATI CATASTALI: Comune di Castello di Cisterna, Foglio 2, mappale 459, seminativo irriguo cl¹, r.d. euro 70,29, r.a. euro 17,57.

UBICAZIONE: Castello di Cisterna, località Cimminola.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: 2.062 mq.

ACCESSO: strada interpoderale connessa alla viabilità comunale (via delle Magnolie).

CONFINI: a nord con la particella 441, a sud con la 443 (immobile 2), ad ovest con la 460 e ad est con la 85.

IMMOBILE 2

DATI CATASTALI: Comune di Castello di Cisterna, Foglio 2, mappale 443,

	seminativo irriguo cl ¹ , r.d. euro 49,41, r.a. euro 13,15.	
	<u>UBICAZIONE</u> : Castello di Cisterna, località Cimminola.	
	<u>CONSISTENZA DELL'IMMOBILE</u> : 1.543 mq.	
	<u>ACCESSO</u> : strada interpoderale connessa alla viabilità comunale (via delle Magnolie).	
	<u>CONFINI</u> : a nord con la particella 459, a sud e ovest con la 444 (sede del raccordo A.S.I. – ved. Allegato E, vista satellitare) e ad est con le 172, 173, 73, 571 e 569.	
	Il valore dei cespiti, inteso come più probabile valore che in una libera contrattazione di compravendita, ovvero il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo, è stato ricercato in relazione alle finalità della stima, alla disponibilità di informazioni del mercato nonché alle caratteristiche del bene da stimare.	
	Segnatamente, sono state eseguite indagini di mercato presso le agenzie immobiliari che hanno reso disponibili indicazioni sui valori medi (più probabili) dei beni in relazione alle loro caratteristiche intrinseche (proprie dell'immobile: destinazione, dimensioni, ubicazione, ecc.) ed estrinseche (esterne all'immobile che esercitano il loro effetto sul valore di tutti gli immobili: vie di comunicazione, servizi pubblici, densità e distribuzione della popolazione, mezzi di collegamento con i centri, mercati, stazioni, ecc.), nell'ambito dello specifico e particolare "mercato omogeneo" di cui l'immobile fa parte.	
	In tal modo, si è potuto operare con il criterio di "stima per comparazione	
	Pagina 8 di 11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

diretta" per il quale, avendo preliminarmente individuati i beni comparabili attraverso le ricerche di mercato e definito il parametro di confronto (ad es. il metro quadro), è stato possibile definire il valore di mercato del singolo bene nelle condizioni normali (più probabili del mercato).

La destinazione urbanistica dei terreni è "verde agricolo di rispetto industriale ed infrastrutturale" come riportato nei certificati allegati ai titoli di provenienza e verificato dallo scrivente presso gli uffici del Comune di Castello di Cisterna.

Le indagini di mercato condotte dallo scrivente, finalizzate all'individuazione di beni ricadenti in mercati omogenei aventi caratteristiche simili a quello nel quale ricadono i due terreni, hanno portato alla scelta degli annunci che seguono:

- Terreno non edificabile in Vendita, Castello di Cisterna Via C. Mimmola, € 65.000, 1.000 m² - Annuncio aggiornato il 26/10/2023: **6,5 €/mq.**

Descrizione: *ZONA A.S.I. ARIA DI SVILUPPO INDUSTRIALE, ben recintato con muratura in cemento armato, ampio fronte strada, (circa 20 ml) cancello scorrevole di 6,00 ml, pozzo con pompa, contatore energia elettrica 380, tettoia di circa 50 mq, pianeggiante, di forma rettangolare, con affaccio diretto su principale strada pubblica/industriale, strada ampia ed asfaltata (fronte area industriale P.I.P di Brusciano) a pochi metri dalla Variante 7 Bis.*

- Terreno agricolo in Vendita, Marigliano Via Nuova del Bosco, € 30.000, 4.170 m², Annuncio aggiornato il 12/04/2023: **7,20**

€/mq.

Descrizione: *Terreno agricolo pianeggiante di circa 4170 mq,
Seminativo.*

- Terreno agricolo in Vendita, Marigliano Strada Vicinale Sentino, €
50.000, 8.200 m², Annuncio aggiornato il 28/02/2024: **6,10**

€/mq.

Descrizione: *Vendesi terreno agricolo a Marigliano, zona esterna al
centro abitato nei pressi della zona industriale, di 8200 mq.
Il terreno non è recintato.*

Il valore medio che sarà adottato è 6,6 €/mq.

Pertanto, si avrà:

Valore di mercato immobile 1 = 6,6 x 2.062 mq = **13.609 €**;

Valore di mercato immobile 2 = 6,6 x 1.543 mq = **10.184 €**.

Napoli, 15.06.24

dott. ing. Mario Ferrandino

D. ELENCO ALLEGATI

Allegato A: provvedimento di nomina e verbale di giuramento;

Allegato B: Verbale di accesso;

Allegato C: Titoli di provenienza immobili;

Allegato D: Rilievi fotografici;

Allegato E: Certificati catastali e vista satellitare;

ASSEVERAZIONE

Io sottoscritto ing. Mario Ferrandino, nato a Torre Annunziata (Na) il
04/06/1972, residente in Marigliano al corso Vittorio Emanuele III, 200,
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n°20155, in
qualità di tecnico incaricato di redigere perizia tecnica di valutazione
nell'ambito della procedura n. RG 26/2023 presso il Tribunale di Nola

ASSEVERO

che tutto quanto descritto nella perizia e rappresentato nei rilievi
fotografici, corrisponde all'effettivo stato di fatto.

15.06.2024

il tecnico

ing. Mario Ferrandino