

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA BUFFARDO ANNAMARIA (EX RUOLO CIRMA)

PROCEDIMENTO N. 268/2024 R.G.E.

... OMISSIS ...
CONTRO
... OMISSIS ...

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2

S. Maria C.V. li 21/07/2025

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Annamaria Buffardo, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

Premessa.

In data 12/10/2024 il precedente G.E. dott. Antonio Cirma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 268/2024 R.G.E., incardinata da ... OMISSIS ... contro ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. Il G.E. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 08/04/2025, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 08/03/2025.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato il dott. Giuseppe Savona.

Successivamente lo scrivente richiedeva ed otteneva in data 07/03/2025 una proroga di sessanta giorni per il deposito dell'elaborato peritale a causa dei ritardi dell'Ufficio Tecnico comunale nel dare riscontro all'istanza presentata per l'acquisizione della documentazione necessaria alla valutazione urbanistica degli immobili pignorati, per cui il termine ultimo per il deposito della consulenza veniva posticipato al giorno 07/05/2025. Nonostante i nuovi termini concessi per il recupero della documentazione urbanistica, non è stato possibile depositare la relazione di stima in quanto la predetta documentazione veniva messa in visione solo successivamente in data 04/06/2025.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 17/06/2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Napoli - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/07/2024, Registro Generale 34930 e Registro particolare n. 27430 (Allegato 4 – Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di piena ed intera proprietà. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

- Immobile sito in Giugliano in Campania riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania, intestato a ... Omissis ..., proprietaria piena ed esclusiva per 1/1, fol. 53, part. 366, sub. 9, via Aniello Palumbo, 157, piano II, categoria A/2, classe 4, vani 5, sup. 83 mq., r.c. 309,87;
- nonché gli immobili riportati nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano, tutti intestati a ... Omissis ..., proprietaria piena ed esclusiva per 1/1, al fol. 25:
 - p.lla 168, di are 15,87, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,29, r.a. € 15,57;

- p.lla 171, di are 15,88, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,31, r.a. € 15,58;
- p.lla 174, di are 15,80, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,17, r.a. € 15,50;
- p.lla 177, di are 15,73, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 27,05, r.a. € 15,44;
- p.lla 180, di are 15,39, semin. arbor. cl. 2, r.d. € 26,47, r.a. € 15,10;
- p.lla 205, di are 3,59, frutteto cl. 2, r.d. € 9,51, r.a. € 5,01;
- p.lla 208, di are 3,68, frutteto cl. 2, r.d. € 9,75, r.a. € 5,13;
- p.lla 211, di are 3,75, frutteto cl. 2, r.d. € 9,94, r.a. € 5,23;
- p.lla 214, di are 3,83, frutteto cl. 2, r.d. € 10,15, r.a. € 5,34;
- p.lla 217, di are 3,66, frutteto cl. 2, r.d. € 9,70, r.a. € 5,10.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 02/12/2024 alle ore 15:30 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso i terreni siti in Giugliano in Campania oggetto di pignoramento, constatando che la strada interpoderale di accesso a detti terreni era chiusa mediante la presenza di una sbarra metallica munita di lucchetto. Pertanto si decideva di procrastinare il sopralluogo ai terreni previo recupero delle chiavi di apertura della suddetta sbarra. In prosieguo, lo scrivente ed il custode giudiziario si recavano presso gli immobili pignorati in Giugliano in Campania alla Via Aniello Palumbo n. 157 e, in tale circostanza, rinveniva la presenza del coniuge della debitrice sig. ... Omissis ..., il quale rappresentava che il predetto immobile era concesso in locazione ai sig.ri ... Omissis ... e ... Omissis Gli occupanti, prestando ampia collaborazione, consentivano l'accesso e l'esecuzione di un rilievo piano altimetrico e fotografico degli immobili. Considerata l'ora tarda, le operazioni di sopralluogo si concludevano alle ore 17:40.

Successivamente, in data 14/01/2025, mi sono recato nuovamente sui terreni oggetto di pignoramento accompagnato dal sig. ... Omissis ... il quale, munito della chiave della sbarra, consentiva l'accesso ai terreni. Dal sopralluogo è emerso che gli stessi erano utilizzati a prato/foraggio, il tutto come da rilievo fotografico allegato.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si

estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 24/11/1999 per tutti i terreni e ad un atto di compravendita del 28/12/1972 per l'appartamento (Allegato 4 – Atti di provenienza).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** dei seguenti beni:

1. **appartamento per civile abitazione** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Aniello Palumbo n. 157, sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, contraddistinto con il numero interno 7, censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 53, p.lla 366 sub. 9**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, R.C. € 309,87;
2. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 168**, seminativo arborato, classe 2, are 15,87, R.D. € 27,29, R.A. € 15,57;
3. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 171**, seminativo arborato, classe 2, are 15,88, R.D. € 27,31, R.A. € 15,58;
4. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 174**, seminativo arborato, classe 2, are 15,80, R.D. € 27,17, R.A. € 15,50;
5. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 177**, seminativo arborato, classe 2, are 15,73, R.D. € 27,05, R.A. € 15,44;
6. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 180**, seminativo arborato, classe 2, are 15,39, R.D. € 26,47, R.A. € 15,10;
7. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 205**, frutteto, classe 2, are 03,59, R.D. € 9,51, R.A. € 5,01;

8. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 208**, frutteto, classe 2, are 03,68, R.D. € 9,75, R.A. € 5,13;
9. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 211**, frutteto, classe 2, are 03,75, R.D. € 9,94, R.A. € 5,23;
10. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 214**, frutteto, classe 2, are 03,83, R.D. € 10,15, R.A. € 5,34;
11. **terreno agricolo** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località San Giuseppepiello, censito nel catasto terreni del suddetto comune al **foglio 25, particella 217**, frutteto, classe 2, are 03,66, R.D. € 9,70, R.A. € 5,10.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in due lotti per la vendita, come meglio precisato nel seguito.

Lo scrivente ha rilevato che l'appartamento elencato al n. 1) costituisce una unità immobiliare per civile abitazione di modeste dimensioni priva di possibilità di comoda suddivisione. Inoltre, i terreni elencati dal n. 2) al n. 11) costituiscono nell'insieme un unico appezzamento, essendo tutte le particelle contigue e confinanti tra loro ed avendo un unico accesso da strada poderale sterrata, oltre che la medesima destinazione agricola.

Pertanto, l'appartamento è stato inserito in autonomo lotto contraddistinto con il n. 1, considerata la sua natura e consistenza, mentre i terreni nel loro insieme sono stati inseriti nel lotto n. 2, in quanto più facilmente collocabili sul mercato rispetto ad una vendita in lotti singoli che richiederebbe anche la costituzione di servitù di passaggio a favore e contro le singole particelle catastali.

Nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 2, mentre i restanti immobili pignorati sono oggetto di specifica relazione su fascicolo a parte.

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

I beni in argomento facenti parte del lotto N. 2, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel comune di Giugliano in Campania (NA), alla località "San Giuseppepiello", costituito nell'insieme da dieci particelle catastali, per una estensione complessiva di mq. 9.718.

L'appezzamento di terreno pignorato è censito al NCT di Giugliano in Campania al foglio 25, p.lle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214 e 217.

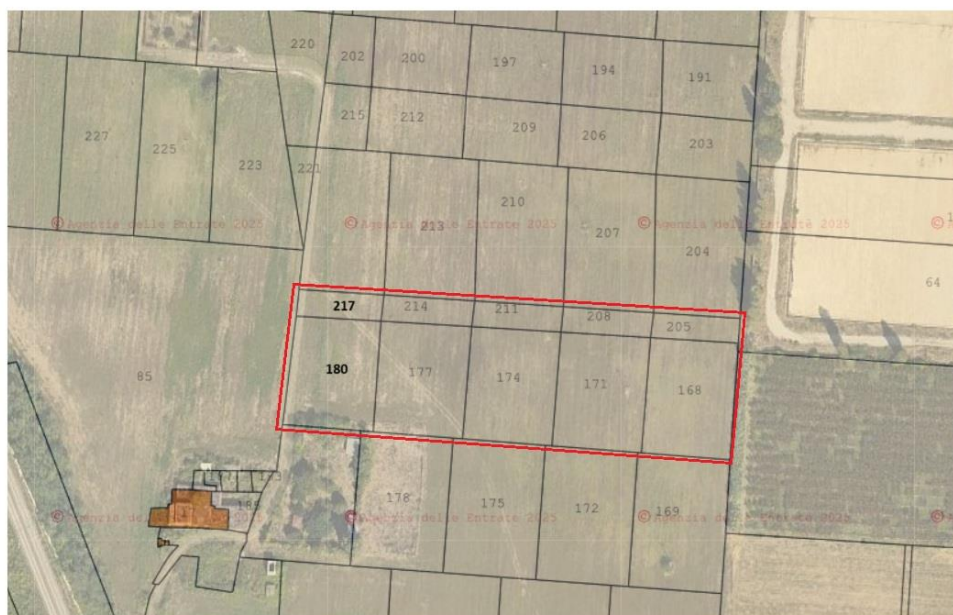
I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dalla debitrice, come pervenuto con atto di compravendita del 24/11/1999 (Allegato 4) per notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli, con il quale l'odierna esecutata acquistava la piena ed intera proprietà dei terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA) al foglio 25, particelle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214 e 217.

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Comune di Giugliano in Campania - N.C.T. foglio 25 particelle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214, 217



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

LOTTO N. 2: Diritti di piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno agricolo sito in Giugliano in Campania (NA), alla località “San Giuseppiello”, costituito da dieci particelle catastali aventi estensione complessiva di are 97,18; confina nell’insieme con particelle 204, 207, 210, 213 e

216 del foglio 25 a Nord, con particella 85 del foglio 25 a Ovest, con particelle 169, 172, 175, 178 e 181 del foglio 25 a Sud, con particelle 63 e 64 del foglio 25 a Est; è riportato **nel N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 25:**

- **p.lla 168, seminativo arborato, classe 2, are 15,87 – confini p.lle 169, 171, 205 e 63;**
- **p.lla 171, seminativo arborato, classe 2, are 15,88 – confini p.lle 172, 174, 208 e 168;**
- **p.lla 174, seminativo arborato, classe 2, are 15,80 – confini p.lle 175, 177, 211 e 171;**
- **p.lla 177, seminativo arborato, classe 2, are 15,73 –confini p.lle 175e178, 180, 214 e 174;**
- **p.lla 180, seminativo arborato, classe 2, are 15,39 – confini p.lle 181, 85, 217 e 177;**
- **p.lla 205, frutteto, classe 2, are 03,59 – confini p.lle 168, 208, 204 e 64;**
- **p.lla 208, frutteto, classe 2, are 03,68 – confini p.lle 171, 211, 207 e 205;**
- **p.lla 211, frutteto, classe 2, are 03,75 – confini p.lle 174, 214, 210 e 208;**
- **p.lla 214, frutteto, classe 2, are 03,83 – confini p.lle 177, 217, 213 e 211;**
- **p.lla 217, frutteto, classe 2, are 03,66 – confini p.lle 180, 85, 216 e 214.**

a) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla località “San Giuseppiello”, della estensione catastale totale di are 97,18.

L'estensione complessiva è stata determinata sulla base dei dati catastali, non essendo possibile eseguire misurazioni più accurate senza l'ausilio di un tecnico topografo munito di apposita attrezzatura per il rilevamento.

L'appezzamento di terreno è costituito da dieci particelle catastali contigue e confinanti tra loro, ed ha nell'insieme forma rettangolare in pianta e giacitura pressoché pianeggiante.

In occasione del sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue.

Il fondo è convenientemente utilizzabile per la coltivazione e si presenta allo stato incolto, privo di vegetazione arbustiva.

Il fondo non presenta recinzioni, né delimitazioni fisiche dai fondi confinanti, e su di esso non vi sono manufatti, né è stata rinvenuta la presenza di pozzo per l'irrigazione. Tuttavia, dalla lettura dell'atto di provenienza (cfr. risposta al quesito n. 5) si evince che il fondo gode di servitù attiva di presa d'acqua dal fondo censito in N.C.T. al foglio 25, particella 182, poco distante.

L'accesso avviene da strada interpoderele sterrata e l'unica delimitazione con essa è costituita da una sbarra metallica fissata su paletti in acciaio infissi al terreno e chiusa con lucchetto di sicurezza.

Calcolo superficie commerciale. La superficie commerciale dell'appezzamento di terreno in argomento è stata determinata con l'ausilio delle visure e della mappa catastale e viene posta pari convenzionalmente **alla consistenza catastale di mq. 9.718.**

Si osserva che una misurazione più precisa della consistenza dell'appezzamento di terreno può essere eseguita esclusivamente mediante rilievo topografico che, per i fini che qui si perseguono, si ritiene non necessario, in quanto costituirebbe un aggravio di costi a carico della procedura.

Esposizione. L'appezzamento di terreno è di giacitura pianeggiante e interamente confinante con altri fondi agricoli su tutti i lati, per cui gode di esposizione favorevole per la coltivazione di ortaggi, cereali, ecc.

Dotazioni condominiali e aree comuni: Il titolo di provenienza costituito dall'atto di compravendita del 24/11/1999, riportato in risposta al quesito n. 5, precisa che l'acquisto era comprensivo dei diritti di comproprietà in ragione di 1/9 sulla limitrofa zona di terreno agricolo avente superficie di mq. 393 riportata nel N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 25, particelle 183, 184, 185, 186, 187 e 188.

Inoltre, come già riferito in precedenza, il fondo gode di servitù attiva di presa d'acqua dal fondo censito in N.C.T. al foglio 25, particella 182.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

L'appezzamento di terreno si presentava incolto ed in stato di abbandono all'epoca del sopralluogo eseguito.

ACCESSO AL FONDO PIGNORATO



PANORAMICA



PANORAMICA



CONFINE OVEST



Impianti. Non si è rilevata la presenza di pozzi e altri manufatti contenenti impianti a servizio del fondo in oggetto.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Il bene immobile descritto è ubicato in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania posta ad Ovest del centro cittadino, a circa 8 km di distanza da esso. La zona è a destinazione prevalentemente agricola, adiacente all'area A.S.I., ove sono presenti alcuni stabilimenti industriali.

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 125.000 abitanti, terzo comune per popolazione nel territorio della Città Metropolitana di Napoli, ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 della città di Napoli.

b) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto terreni sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento a ciascuno dei beni pignorati.

Particelle 168, 171, 174, 177, 180

I dati attuali derivano da:

- Frazionamento del 20/10/1992 pratica n. NA0277276 in atti dal 15/05/2006.

In data antecedente il 20/10/1992, gli immobili erano censiti con i seguenti identificativi: foglio 25, particella 86, seminativo arborato classe 2, superficie ettari 2,74,50, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Le vulture susseguites in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta alla debitrice ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 24/11/1999 ad oggi.

Particelle 205, 208, 211, 214, 217

I dati attuali derivano da:

- Frazionamento del 20/10/1992 pratica n. NA0277299 in atti dal 15/05/2006.

In data antecedente il 20/10/1992, gli immobili erano censiti con i seguenti identificativi: foglio 25, particella 103, frutteto classe 2, superficie ettari 1,54,20 con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Le volture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta alla debitrice ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 24/11/1999 ad oggi.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

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

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla località “San Giuseppiello”, della estensione di mq. 9.718; **confinante nell’insieme** con particelle 204, 207, 210, 213 e 216 del foglio 25 a Nord, con particella 85 del foglio 25 a Ovest, con particelle 169, 172, 175, 178 e 181 del foglio 25 a Sud, con particelle 63 e 64 del foglio 25 a Est; è riportato **nel N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 25, p.lle 168** (confini p.lle 169, 171, 205 e 63), **171** (confini p.lle 172, 174, 208 e 168), **174** (confini p.lle 175, 177, 211 e 171), **177** (confini p.lle 175e178, 180, 214 e 174), **180** (confini p.lle 181, 85, 217 e 177), **205** (confini p.lle 168, 208, 204 e 64), **208** (confini p.lle 171, 211, 207 e 205), **211** (confini p.lle 174, 214, 210 e 208), **214** (confini p.lle 177, 217, 213 e 211), **217** (confini p.lle 180, 85, 216 e 214); il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale; ricade in zona “E1 – Agricola normale” ai sensi del vigente P.R.G. comunale.

PREZZO BASE: € 22.000,00 (Euro Ventiduemila/00)

e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – sezione pubblicità immobiliare di Napoli 2 (Allegato 4 – Lotto 2).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo alla debitrice esecutata:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà della debitrice con atto di compravendita rogato dal Notaio Rosa Lezza Oliviero di Napoli del 24/11/1999, Rep. N. 13785, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 03/12/1999 ai nn. 42110/29321 (allegato 4 – Nota 11), con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., vendeva, tra l'altro, a ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., la piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo ubicato in Giugliano in Campania alla località "San Giuseppeello" e censito all'epoca in N.C.T. del detto Comune infra maggiore consistenza delle particelle 86 e 103 del foglio 25 e precisamente dalle particelle 168 (ex 86/a), 171 (ex 86/d), 174 (ex 86/g), 177 (ex 86/l), 180 (ex 86/o), 205 (ex 103/c), 208 (ex 103/f), 211 (ex 103/i), 214 (ex 103/n), 217 (ex 103/q).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 24/11/1999 ad oggi i beni sono in ditta ... Omissis ..., per i diritti di piena proprietà.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, il certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno pignorato, prot. 41230 del 24/03/2025.

Il predetto certificato riporta le seguenti informazioni:

- le particelle catastali che compongono il fondo ricadono in zona "E1 – agricola normale" ai sensi del P.R.G. comunale;
- non vi sono agli atti del Comune registri e/o documentazione inerente gli usi civici.

Lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., allegato al certificato urbanistico, riporta i parametri e le prescrizioni vigenti in funzione della zonizzazione esistente.

La destinazione d'uso consentita per la zona E1 è esclusivamente agricola, con possibilità di costruzioni necessarie per l'esercizio delle attività connesse, quali case coloniche, fienili, stalle, capannoni per la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli.

L'area minima di intervento prescritta è di mq. 10.000, con i seguenti indici:

- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,003 mc/mq (aree boschive, pascolive e incolte);
- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq (aree seminate e a frutteto);
- Indice fabbricabilità fondiaria: 0,10 mc/mq (per fienili, stalle, silos, magazzini).
- Rapporto di copertura: 5% (per allevamenti zootecnici);
- distanza dai confini: m. 20.

Inoltre, sono consentiti ampliamenti di costruzioni a destinazione agricola fino al 20% del volume, e accorpamenti di lotti di terreno non contigui, previa verifica dei requisiti dell'imprenditore agricolo. Sulla base di quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato, non risulta alcuna violazione dei parametri previsti dallo strumento urbanistico vigente, per cui non vi sono difformità urbanistiche da rilevare.

Nell'Allegato n. 6 viene riportato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania.

g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, il fondo risultava incolto ed in stato di abbandono, per cui si ritiene che esso sia nella disponibilità della debitrice.

h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 17/06/2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 09/07/2024, Registro Generale 34930 e Registro Particolare n. 27430, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà degli immobili,

tra maggiore consistenza, censiti al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 25 p.lle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214, 217 (Allegato 4 – Nota 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 29/04/2021, Registro Generale 20951 e Registro Particolare n. 15460, derivante da procedimento cautelare iscritto al n. 1088/2021 R.G. del Tribunale di Napoli Nord, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, censiti al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 25 p.lle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214, 217 (Allegato 4 – Nota 8).
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 20/06/2017, Registro Generale 27246 e Registro Particolare n. 21278, derivante da procedimento cautelare iscritto al n. 5992/2017 R.G. del Tribunale di Napoli Nord, a favore di ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., contro ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... il ... Omissis ..., C.F. ... Omissis ..., per la quota complessiva di 1/1 di proprietà degli immobili, tra maggiore consistenza, censiti al Catasto Terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 25 p.lle 168, 171, 174, 177, 180, 205, 208, 211, 214, 217 (Allegato 4 – Nota 10).

Il fondo oggetto di pignoramento è, inoltre, gravato dai seguenti oneri non cancellabili dalla procedura:

- Servitù perpetua di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico, sia di servizi e sottoservizi, gravante su una striscia di terreno avente larghezza costante di m. 3,00 in corrispondenza del confine Ovest, costituita in virtù di scrittura privata di divisione del 15/04/1993, rep. n. 108101, autenticata dal notaio Alfonso Monda di Giugliano in Campania (NA), trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - in data 26/04/1993, Registro Generale 13572 e Registro Particolare n. 10631 (allegato 4 – Nota 12).

i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Giugliano in Campania, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario per la liquidazione degli Usi civici nelle Province della Campania e del Molise del 05/03/1928 riportato nell'allegato 1.

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

Non applicabile, in quanto il fondo non è gravato da oneri di natura condominiale.

l) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Giugliano in Campania, riferite principalmente a terreni agricoli, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle degli immobili pignorati che ricadono in zona periferica del Comune di Giugliano in Campania.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Giugliano in Campania (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per terreni agricoli di medie dimensioni inferiori ad un ettaro, ubicati nelle zone più prossime a quelli pignorati, anche ricadenti nel territorio dei limitrofi comuni di Qualiano (NA), Parete (CE), Trentola Ducenta (CE) e Castel Volturno (CE), è pari a €/mq 2,00 – 3,00 a seconda della qualità, della ubicazione e delle caratteristiche dimensionali dei fondi.

Dalla consultazione dei Valori Fondiari Medi pubblicati a cura della Giunta Regionale della Campania - ultima pubblicazione decreto n. 743 del 16/11/2023 - riferito all'anno 2023 per la zona n. 3 della Provincia di Napoli, in cui ricade il comune di Giugliano in Campania, risultano i seguenti valori unitari di mercato:

- qualità seminativo: €/Ha 23.859,00
- qualità: seminativo irriguo: €/Ha 42.467,00
- qualità: seminativo arborato: €/Ha 27.269,00
- qualità: frutteto: €/Ha 34.089,00

L'attribuzione del valore di mercato degli immobili pignorati viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi degli immobili, giacitura pianeggiante, accessibilità diretta da strada non asfaltata, ampia superficie utilizzabile per la coltivazione, servitù attiva di presa d'acqua;

Considerati i difetti degli immobili, superficie non autonomamente utilizzabile per edificazione a fini agricoli, posizione a ridosso di zona A.S.I.

La superficie commerciale totale del fondo, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq** 9.718,00.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero fondo in stima sia pari a quello medio di mercato con riferimento alla qualità colturale prevalente dichiarata in catasto di seminativo, come riscontrata in sede di sopralluogo, ottenendo in definitiva:

€/mq 2,50

$$V_n = mq \ 9.718,00 \times 2,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.295,00.$$

Al valore appena individuato non vengono apportate decurtazioni, non essendovi spese da sostenere per regolarizzazione catastale ed urbanistica.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, dell'incertezza sulla conformità urbanistica, considerata l'assenza di documentazione specifica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva $\text{€ } 24.295,00 - (\text{€ } 24.295,00 \times 0,10) = \text{€ } 21.865,50 \approx \text{€ } 22.000,00$.

Valore dell'immobile:

€ 22.000,00 (Euro Ventiduemila/00)

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà della debitrice ... Omissis ... per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di Stato Civile dell'esecutata acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (Allegato 1) la sig.ra ... Omissis ... risulta **coniugata** con il sig. ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ..., dal 11/06/2005.

Vi sono annotazioni marginali:

“ Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni – Giugliano, 11/06/2005”.

Pertanto, all'epoca dell'acquisto dell'immobile in argomento, la debitrice era coniugata in regime di separazione di beni.

Dal certificati di residenza acquisito presso l'Anagrafe Comunale di Giugliano in Campania (NA)
(Allegato 1) risulta quanto segue:

- ... Omissis ... è residente in ... Omissis ... alla Via ... Omissis

S. Maria C.V. li 21/07/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
