

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.ssa Lorella Triglione

Procedura esecutiva immobiliare N. 214/2024 R.G.E.

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX, creditore procedente.

In danno di:

XXXXXXXXXXXXXX, esecutato.

Esperto stimatore:

Arch. Francesca Palomby.

Custode giudiziario:

Avv. Paolo Buffardi.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ex art. 173 bis disp.att. c.p.c. come novellato dalla Legge 6 agosto 2015 n. 132

Premessa

La sottoscritta arch. Francesca Palomby, con studio in Napoli al viale della Liberazione n. 101, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Napoli al n. di albo 5083, è stata nominata esperto ES con ordinanza del 27.09.2024, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 214/2024 RGE, promossa dalla società XXXXXXXXXXXXXXX in danno del sig. XXXXXXXXXXX.

Secondo le modalità previste dal processo civile telematico, la scrivente ha depositato l'accettazione dell'incarico, formulato ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., ed il giuramento di rito.

In sostituzione del debitore, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'avv. Paolo Buffardi con il quale si è coordinata per predisporre le operazioni preliminari da svolgersi in loco.

L'accesso congiunto ai beni in esame è stato fissato per il giorno 4.11.2024 ed, a cura del custode giudiziario, sono state fatte le comunicazioni di rito alle parti.

In quella data, alla presenza del custode, è stata eseguita un'ispezione preliminare dei terreni oggetto di vendita forzata, appurando che essi sono incolti ed abbandonati da diverso tempo, infestati da erbacce e privi di elementi di confinamento fisico, oltre ad essere utilizzati come discarica abusiva di rottami, masserizie, rifiuti, ecc.

A seguito dell'autorizzazione del GE del 21.11.2024, con un ulteriore accesso ricognitivo assieme al custode, si è accertata la reale impossibilità di effettuare una pulizia dei luoghi, pur se limitata ai punti di maggior interesse.

Pertanto, nei giorni 7, 18 e 20 febbraio 2025, la scrivente assieme ai suoi collaboratori ha proceduto all'esecuzione del rilievo topografico dei suoli staggiati ed all'apposizione (ove possibile, nei pochi punti liberi da erbacce, macerie e rifiuti), di picchetti di ferro rossi per evidenziare fisicamente i punti di confine, rispetto alla strada ed ai terreni limitrofi.

Risposte ai quesiti

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

Essa consiste in una certificazione notarile del 3.06.2024 ed un'integrazione del 2.09.2024 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, sostitutiva dei certificati catastali storici ed ipotecari.

La certificazione identifica univocamente il soggetto debitore, ne attesta il regime patrimoniale e la titolarità rispetto ai beni staggiati, alla data di trascrizione del pignoramento.

Attesta le risultanze dei certificati catastali e dei registri immobiliari con l'elenco delle formalità a favore e pregiudizievoli, per il periodo che intercorre tra la trascrizione del pignoramento (del 31.05.2024) in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Nella certificazione notarile si segnalano:

- Contratto preliminare di compravendita per Notaio Sergio Mililotti del 3.03.2008, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 14.03.2008 ai nn. XXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto la piena ed intera proprietà dei terreni pignorati, identificati in NCT del comune di Arzano (NA) al foglio 1, particelle 1222, 1482, a favore della società XXXXXXXXXXXX, con sede in Roma (in allegato 5, trascrizione reperita presso RR.II.).

N.B. Questo atto preliminare è inefficace, essendo scaduti i termini di legge previsti per la stipula del contratto definitivo e per la sua trascrizione presso i RR.II.

- Atto per Notaio Adolfo Cannavale del 27.03.2006, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 21.04.2006 ai nn. XXXXXXXX, di costituzione di servitù a titolo oneroso di metanodotto, a favore della XXXXXXXXXXXX con sede in San Donato Milanese(MI), gravante sul fondo agricolo identificato in NCT del comune di Arzano (NA) al foglio 1, mappale 1482, ex p.lla 1/a. (in allegato 8, copia reperita presso l'archivio notarile).

N.B. Su questo punto si precisa che all'atto reperito non è allegata alcuna documentazione dalla quale possa desumersi l'ubicazione e l'andamento della tubazione né è stato possibile rintracciare presso la società alcuna documentazione cartografica di dettaglio.

- Trascrizione del 19.10.2015 ai nn. XXXXXXXX, derivante da atto di pignoramento del 9.06.2015, repertorio XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, sede Morciano di Romagna (RN), contro XXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena proprietà per 1/1 dei suoli agricoli identificati in NCT del comune di Arzano (NA) al foglio 1, particelle 1222 e 1482.

N.B. Da quanto accertato personalmente presso l'ufficio Ruolo Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, da questo pignoramento è scaturita la procedura esecutiva immobiliare n. XXXXXXXX RGE, GE dott.ssa XXXXXXXX, dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento con provvedimento del GE del 2.04.2019.

Quesito n. 1. Identificazione dei diritti reali e dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali accertati con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nei titoli di provenienza.

Dall'esame della documentazione depositata dal creditore procedente si rileva che:

- Con atto notificato il 19.04.2024, repertorio XXXXXXXX, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili, ubicati nel comune di Arzano (NA), in particolare:
Terreno in catasto terreni di detto comune al foglio 1, particella 1222, di are 5 e centiare 94;
Terreno in catasto terreni di detto comune al foglio 1, particella 14822, di are 52 e centiare 11.
- I diritti reali pignorati sono la piena ed intera proprietà, con trascrizione del 31.05.2024 ai nn.XXXXXXXXXXX dei RR.II. di Napoli 2 contro l'esecutato XXXXXXXX, nato ad Arzano (NA) il 3.07.1946.

Da quanto accertato presso l'Archivio del Catasto ed i RR.II. competenti, risulta che

- I diritti reali pignorati sono corrispondenti a quelli nella titolarità dell'esecutato, in virtù di:
Atto per Notaio Costantino Pratico di divisione del 6.11.1991, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 14.11.1991 ai nn. XXXXXXXXXXX dei RR.II. e successivo atto di divisione in rettifica per Notaio Sergio Mililotti del 3.03.2008, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 14.03.2008 ai nn. XXXXXXXXXXX.
- I dati ipocatastali rilevati e verificati sono corrispondenti a quelli indicati nella documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo d'ufficio.
- La descrizione sintetica ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali (*comune, foglio, particelle*) ed a quelli indicati nel titolo in favore del debitore.
- Questi dati identificano univocamente i beni nella loro consistenza catastale, come pervenuta al debitore con gli atti di cui sopra e come utilizzata quale oggetto di garanzia ipotecaria nel contratto di mutuo del 2.09.2010 per cui si procede.

Quesito n° 2. Descrizione materiale dei beni

Il compendio pignorato è costituito da un fondo agricolo, identificato in catasto terreni del comune di Arzano (NA), al foglio 1, particelle 1222 e 1482 (ex 1/a), vendibile in un lotto unico, di seguito descritto.

Lotto unico

Appezamento di terreno agricolo in Arzano (Na), a giacitura piana e privo di asperità, di forma poligonale irregolare, confinante complessivamente con via Ciro Giubilato (ex via Francesco Barbato), più terreni di proprietà XXXXXXXXXXX o aventi causa (p.lle 1483,1484,1485), a sud; Via Francesco Sensale ad ovest, terreno di proprietà XXXXXXXXXXX (p.lle 917,918,919,920), a nord; zona espropriata dall'ex Acquedotto Campano (oggi "Acqua Campania S.p.A.") più terreni di proprietà aventi causa XXXXXXXX (p.lle 1245,1223), ad est.

Il fondo in esame è posto nelle immediate vicinanze dell'uscita di Grumo Nevano sull'Asse Mediano (SS162NC) ed è raggiungibile direttamente dallo svincolo attraverso via S. Domenico ed il suo prolungamento, via Francesco Sensale (stradina sterrata posta sul confine tra i comuni di Arzano e Grumo Nevano). In alternativa, al fondo in esame si può accedere dal centro abitato attraverso via Ciro Giubilato.

Esso ha una superficie catastale complessiva di circa 5.805 mq, con una superficie rilevata con strumento elettrottrico di circa 5.900 mq.

Da quanto accertato nel corso degli accessi, il terreno ha perso l'originaria vocazione agricola e si presenta incolto ed infestato da erbacce. Inoltre la totale assenza di elementi di confinamento fisico (transenne, muri, recinzioni metalliche, ecc.) e di sorveglianza dei luoghi da parte degli aventi diritto ne hanno provocato l'attuale stato di abbandono e degrado, tanto che, come i terreni contigui non coltivati, è utilizzato come discarica abusiva di rottami, masserizie, rifiuti edili, ecc., posti sia lungo il ciglio stradale, su via Sensale e via S. Domenico, sia all'interno, tra boscaglia e rovi (*in allegato 3, foto 8 e 9*).

All'interno del lotto, lungo il confine sud, con via Ciro Giubilato, è visibile un'area di circa 100 mq, pianeggiante e ripulita da erbacce, interamente delimitata da transenne metalliche, con un cancello di ingresso da via Giubilato (*in allegato 3, foto 3,4,5*).

Sul fondo è posizionato un piccolo capanno in muratura e lamiere, utilizzato come ricovero-stalla per cavalli.

Inoltre dalle informazioni assunte in loco e verificate con il reperimento della relativa documentazione sul terreno pignorato (atto per Notaio Cannavale del 27.03.2006), sulla porzione identificata con la particella 1482 (ex particella 1/a) è costituita una servitù, per il passaggio di tubazioni interrato e dei relativi apparecchi accessori, di proprietà della Società XXXXXXXXXXXX, con vincolo di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, ivi comprese canalizzazioni e/o fognature, per una fascia di 7 m rispetto all'asse delle tubazioni.

Purtroppo, per il particolare stato dei luoghi in molti punti inaccessibile, non è stato possibile individuare il percorso delle tubazioni interrate, per la loro rappresentazione nel grafico dello stato di fatto (*in allegato 3, foto 11 e 12*).

Infine, sul terreno pignorato e su quelli limitrofi è presente un elettrodotto, con un traliccio posto sul confine della particella 1482, con linee elettriche aeree che attraversano l'intera superficie del lotto.

(*In allegati 1 e 2, grafici di rilievo dello stato dei luoghi. In allegato 3, repertorio fotografico*).

Quesito n° 3. Identificazione catastale attuale e pregressa dei beni pignorati.

I beni sono individuati presso l'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio con i seguenti identificativi:

- Terreno agricolo in Catasto Terreni del comune di Arzano (NA), foglio 1, particella 1222, qualità "seminativo arborato", cl. 1, sup. 594 mq, R.D. € 14,88, R.A. € 5,98, ancora in ditta al padre XXXXXXXXXXXX (Arzano-NA, 27.08.1900).
- Terreno agricolo in Catasto Terreni del comune di Arzano (NA), foglio 1, particella 1482, qualità "seminativo arborato irriguo", cl. 1, sup. 5.211 mq, R.D. € 172,24, R.A. € 30,95, in ditta all'esecutato XXXXXXXXXXXX (Arzano-Na, 3.07.1946).

Ciò detto è stata reperita la documentazione catastale disponibile per le due particelle di terreno, visure storiche ed attuali, stralcio di mappa digitalizzato (*in allegato 4*).

Gli attuali identificativi derivano dalle denunce di variazione per tipo frazionamento di particelle di maggiore consistenza, avvenute nel periodo anteventennale. In particolare:

- La particella 1222 deriva dal frazionamento della particella XXXXXXXX di 735 mq, dalla quale, con tipo frazionamento n. XXXXXX del 3.06.1987, sono state originate la particella 1222, nell'attuale consistenza di 594 mq, più la particella XXXXXX di mq 141, non pignorata.
- La particella 1482 deriva dal frazionamento della particella XXXXXX di mq 6.522 dalla quale, con tipo frazionamento n. XXXXXX del 2.01.2004, sono state costituite l'attuale particella 1482 più le particelle XXXXXXXX (di 508 mq), XXXXXXXXXXXX (di 392 mq), XXXXXXXX (di 411 mq), non pignorate.
- A loro volta le due particelle XXXXXXXX (di 735 mq) e XXXXXXXX (di 6.522 mq) erano state originate dal frazionamento dell'originaria particella XXXXXXXX, di 10.127 mq, con tipo frazionamento n. XXXXXXXXXXXXXX del giorno 8.06.1984.

Infine, per la corretta individuazione delle particelle pignorate, è stata acquisita la relativa mappa catastale di zona. Dal confronto con l'aerofotogrammetria di zona e le ortofoto satellitari reperite sul web, si rileva che le stesse sono univocamente individuabili e che non vi sono macroscopiche difformità in ordine alla loro sagoma generale, orientamento e dimensioni.

Le difformità esistenti sono state rappresentate nel grafico dello stato dei luoghi del lotto unico (*in allegati 1 e 2*), con la sovrapposizione dello stralcio cartografico catastale allo stato di fatto rilevato con strumento elettrottrico.

Quesito n° 4. Prospetto sintetico del Lotto unico utilizzabile per l'avviso di vendita

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo in Arzano (Na), confinante complessivamente con via Ciro Giubilato (ex via Francesco Barbato), più terreni di proprietà XXXXXXXXXXXX o aventi causa (p.lle 1483,1484,1485), a sud; Via Francesco Sensale ad ovest, terreno di proprietà XXXXXXXX (p.lle

917,918,919,920), a nord; zona espropriata dall'ex Acquedotto Campano (oggi "Acqua Campania S.p.A.) più terreni di proprietà aventi causa XXXXXXXX (p.lle 1245,1223), ad est.

Riportato in Catasto terreni con i seguenti identificativi:

- Terreno in Arzano (NA), foglio 1, particella 1222, sup. 594 mq, R.D. € 14,88, R.A. € 5,98.
- Terreno in Arzano (NA), foglio 1, particella 1482, sup. 5.211 mq, R.D. € 172,24, R.A. € 30,95.

Le particelle pignorate ricadono in "Zona a Verde agricolo" del Programma di Fabbricazione attualmente vigente nel comune di Arzano, approvato nel 1977 e s.m.i. Ricadono anche nel perimetro degli "Ambiti di Trasformazione per Servizi", sottozona "Area a verde pubblico attrezzato" del PUC del comune di Arzano, adottato nel 2025 ma non vigente. La destinazione d'uso è congruente con quelle previste da entrambi gli strumenti urbanistici nella zona di interesse.

Il suolo ricade all'interno del progetto di allargamento e riqualificazione della "SP Cupa San Domenico", *(di cui fa parte via Francesco Sensale che costeggia i beni pignorati)*, predisposto dalla Città Metropolitana di Napoli, in una fase preliminare di richiesta di sottoscrizione di cessione volontaria gratuita delle aree da occupare, nella misura prevista per la p.lla 1222 di mq 114.62, e per la p.lla 1482 di mq 447.34, con dichiarazione del 2022 di adesione da parte degli aventi diritto.

Il suolo è gravato da vincoli territoriali, consistenti in una "fascia di rispetto stabilita dal D.M. 29.05.2008 con una distanza di prima approssimazione di circa 20 m" di costruzioni e manufatti vari, rispetto all'asse dell'elettrodotto esistente.

Il bene è gravato da servitù di metanodotto, costituita sulla particella 1482 (ex 1/a) a favore di XXXXXXXXXX, con atto per Notaio Adolfo Cannavale del 27.03.2006, repertorio XXXXXX, trascritto il 21.04.2006 ai nn. XXXXXXXX.

Pervenuto all'esecutato per la piena ed intera proprietà in virtù di:

- Atto di divisione per Notaio Costantino Prattico del 6.11.1991, repertorio XXXXXX, trascritto il 14.11.1991 ai nn. XXXXXXXXXXXX dei RR.II.
- Atto di rettifica per Notaio Sergio Mililotti del 3.03.2008, repertorio XXXXXX, trascritto il 14.03.2008 ai nn. XXXXXXXX.

Prezzo base di vendita: € 107.000,00 (eurocentosettemila/00).

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

Dalla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo d'ufficio e verificata con il reperimento degli atti disponibili, si rilevano i seguenti passaggi traslativi nel periodo ultraventennale.

All'esecutato, la piena ed intera proprietà dei terreni in esame, è pervenuta in virtù di:

- Atto per Notaio Costantino Prattico del 6.11.1991, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 14.11.1991 ai nn. 37022/28346 dei RR.II. con il quale l'esecutato ed i germani XXXXXXXX, nato a Napoli il 21.04.1944, e XXXXXXXXXX, nata ad Arzano (NA) il 7.10.1949, procedevano allo scioglimento della comunione esistente su diversi immobili, tra i quali i terreni in questione, con attribuzione all'esecutato di un appezzamento di terreno di circa 3900 mq in Arzano, alla via vicinale Cupa del Grumo, confinante con zona espropriata dall'Acquedotto Campano, strada Vicinale e proprietà Chiacchio, in catasto terreni di detto comune alla partita XXXXXXXX, foglio XXXXX, particella XXXXXXXX, nella maggiore consistenza di estensione complessiva di circa 10.127 mq (*in allegato 6, copia reperita presso lo studio del notaio*).
- Atto per Notaio Sergio Mililotti del 3.03.2008, repertorio XXXXXXXX, trascritto il 14.03.2008 ai nn. XXXXXXXX, di rettifica del precedente atto per inesattezza della consistenza catastale e dei dati ivi indicati, con la precisazione che, alla data del rogito precedente, il fondo attribuito all'esecutato era di estensione complessiva di mq 7.116 (e non di mq 3.900), composto da due distinte particelle, il mappale 1222 di 594 mq ed il mappale 1, di 6.522 mq (*in allegato 7, copia reperita presso l'archivio notarile di Napoli*).

N.B. Nell'atto di rettifica sono correttamente riportati tutti gli atti catastali da cui sono derivate per frazionamento le particelle attribuite a XXXXXXXXXX, conformi alle risultanze degli accertamenti catastali eseguiti dalla sottoscritta.

La piena proprietà in comune indiviso in parti uguali dei suoli in esame era pervenuta all'esecutato ed ai fratelli XXXXXXXX, in virtù di successione legittima del padre XXXXXXXXXX, nato ad Arzano (NA) il 27.08.1900, apertasi il giorno 01.03.1971 (Den. XX, Vol. XXX), trascritta il 10.09.1971 ai nn. XXXXXXXX, con accettazione tacita di eredità trascritta il 7.08.2024 ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX (*in allegato 9, trascrizione reperita presso i RR.II. di Napoli 3*).

Quesito n° 6. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio, con particolare riferimento al dettato dell'art. 173 bis disp. att. del c.p.c.

Per ciò che riguarda la strumentazione urbanistica territoriale di riferimento, da quanto accertato presso l'Area Tecnica-Ufficio Urbanistica del comune di Arzano, si rileva quanto segue:

Il compendio pignorato ricade in "Zona a Verde agricolo" del Programma di Fabbricazione ad oggi vigente nel comune di Arzano, approvato con DPGRC n° 301 del 4.02.1977 e s.m.i. (*in allegato 12, documentazione rilasciata dal SUE*).

In questa zona, come previsto dall'art. 7 delle NTA da intendersi integralmente trascritto, l'indice fondiario è di 0.03 mc/mq, per la costruzione di residenze rurali oltre ad un ulteriore 0.03 mc/mq per la costruzione di pertinenze accessorie alla conduzione del fondo agricolo, con altezza massima di 7.50 m.

Il bene staggito ricade anche nel perimetro degli "Ambiti di Trasformazione per Servizi", sottozona "Area a verde pubblico attrezzato" del PUC del comune di Arzano, adottato con Deliberazione di Giunta comunale n. 8 del 18.02.2025, successivamente modificato con Deliberazione n. 24 del 6.03.2025, in attesa di osservazioni (*in allegato 14, documentazione rilasciata dal SUE*).

Il compendio, nella sua consistenza complessiva fisica e catastale, ricade al di fuori del perimetro del centro abitato e la sua attuale destinazione d'uso (*terreno agricolo, allo stato incolto*) è congruente con le prescrizioni dello strumento urbanistico attualmente vigente (P.d.F.) e della pianificazione urbanistica adottata ed in attesa di approvazione (P.U.C.).

Inoltre dalle informazioni assunte in loco e dalla cartografia di piano rilasciata dall'ente, esso è gravato da vincoli territoriali. In particolare essi consistono in una "fascia di rispetto stabilita dal D.M. 29.05.2008 con una distanza di prima approssimazione di circa 20 m" di costruzioni e manufatti vari, rispetto all'asse dell'elettrodotto esistente, con linee elettriche aeree, che attraversa il terreno ed i fondi limitrofi (*in allegato 13, documentazione rilasciata dal SUE*).

Infine, il bene ricade all'interno del progetto di allargamento e riqualificazione della "SP Cupa San Domenico", strada intercomunale posta sul confine tra i comuni di Grumo Nevano ed Arzano (*di cui fa parte via Francesco Sensale, stradina sterrata che costeggia i beni pignorati*), predisposto dalla Direzione Tecnica-Area Strade della Città Metropolitana di Napoli, che ne cura il finanziamento e l'attuazione (*in allegato 11, documentazione rilasciata dal SUE*).

L'onere di espropriare le porzioni di suolo interessate dal progetto, è stato posto a carico dei comuni di competenza.

Da quanto accertato presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Arzano (*si veda la certificazione rilasciata dal Dirigente del Servizio, in allegato 10*), allo stato il progetto è ancora in una fase preliminare in cui è stato redatto il progetto generale, con individuazione delle particelle catastali interessate dall'allargamento e, per ciascuna particella, la superficie complessiva da cedere con la distanza media dall'attuale confine stradale.

Ad oggi è tuttora in corso la procedura di richiesta ai singoli proprietari per addivenire ad una cessione volontaria gratuita delle aree da occupare.

Per ciò che riguarda il terreno pignorato, nella certificazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio, si legge che: "*Per la particella 1222 è prevista un'area da cedere pari a mq 114.62, mentre per la particella 1482 è*

prevista un'area da cedere pari a mq 447.34 e per le aree da cedere risulta sottoscritta in data 03.05.2022 la "dichiarazione di cessione volontaria a titolo gratuito."

Su questo punto si precisa che da quanto riferito dal funzionario, si tratta di una semplice dichiarazione preliminare alla quale non è stato dato alcun seguito, né per i terreni in esame né per tutti gli altri, con la sottoscrizione di un atto formale di cessione volontaria, trascritto presso i RR.II.

Il certificato di destinazione urbanistica.

Considerato che la strumentazione urbanistica territoriale è ancora tutta *"in fieri"*, con un Programma di Fabbricazione obsoleto e vigente dal 1977 in attesa che venga approvato definitivamente il PUC, modificato più volte dal 2016, in questa fase non è stato ancora acquisito il certificato di destinazione urbanistica, essendo stata in ogni caso rilasciata dall'ente tutta la documentazione cartografica, schede vincoli, norme tecniche di attuazione, ecc. del P.d.F. vigente e del P.U.C. adottato ma non approvato, da cui si evince in modo incontrovertibile la strumentazione urbanistica territoriale attualmente di riferimento, con destinazione urbanistica delle particelle e vincoli esistenti, già indicata alle pagine precedenti.

Nell'ipotesi di ulteriori modifiche del PUC prima della sua definitiva approvazione, sarebbe consigliabile richiedere il c.d.u. direttamente all'atto del trasferimento dei beni, per allegarlo al decreto definitivo.

Quesito n° 7. Indicare lo stato di possesso degli immobili

Da quanto accertato nel corso dei numerosi accessi, il terreno staggito è libero ed abbandonato da molto tempo.

Quesito n° 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Da quanto accertato presso gli uffici competenti, sul bene pignorato:

- Non sono stati rilevati pesi ed oneri giuridici che ne possano pregiudicare il libero godimento o la commerciabilità.
- Non sono stati rilevati specifici vincoli artistici, storici, paesaggistici o di inalienabilità assoluta opponibili a terzi.
- Risulta trascritta la costituzione di servitù di metanodotto in favore della XXXXXXXXX contro l'esecutato, gravante sulla particella 1482 (ex 1/a), in virtù di atto per Notaio Adolfo Cannavale del 27.03.2006, repertorio XXXXXXXXX, trascritto il 21.04.2006 ai nn. XXXXXXXXX (*in allegato 8, copia reperita presso l'archivio notarile*).
- Non risultano trascritti o disposti atti di asservimento urbanistici.

- Non risultano trascritte o disposte ordinanze di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.
- Non risultano irrogazioni di sanzioni amministrative emanate dagli enti preposti.
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione di diritti personali in favore di terzi che ne ostacolino il libero godimento e la commerciabilità.
- Non vi sono altre procedure esecutive precedenti o successive alla data di trascrizione del pignoramento su cui si fonda la presente procedura espropriativa.
- Non risultano altri procedimenti giudiziari o domande giudiziali trascritte sul bene in esame.

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite in esame, non opponibili all'aggiudicatario, dalle ispezioni ipotecarie aggiornate reperite dalla sottoscritta (*in allegato 5*) si confermano quelle indicate in certificazione notarile:

- Iscrizione del 3.09.2010 ai nn. XXXXXXXXX, di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario concesso con atto per Notaio Tomaso Bosi del 2.09.2010, repertorio XXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXXX., sede Morciano di Romagna (RN), contro l'esecutato.
- Iscrizione del 26.05.2011 ai nn. XXXXXXXX, di ipoteca legale di XXXXXXXXX- sede Rimini, repertorio XXXXXXXXXXXX del 19.05.2011, a favore di XXXXXXXXX- sede Rimini contro l'esecutato.
- Iscrizione del 10.01.2012 ai nn. XXXXXXX, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 30.12.2011, rep. XXXXXXXX, Tribunale di Rimini a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, sede Morciano di Romagna (RN), contro l'esecutato.
- Trascrizione del 19.10.2015 ai nn. XXXXXXXXXXXX, derivante da atto di pignoramento del 9.06.2015, repertorio XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, sede Morciano di Romagna (RN), contro l'esecutato.

N.B. Da quanto accertato personalmente presso l'ufficio Ruolo Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, da questo pignoramento è scaturita la procedura esecutiva immobiliare n. XXXXXXXX RGE, GE dott.ssa XXXXXXXXXXXX, dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento con provvedimento del GE del 2.04.2019.

- Trascrizione del 31.05.2024 ai nn. XXXXXXXXXXXX, derivante da atto di pignoramento del 19.04.2024, repertorio XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, sede Conegliano (TV), contro l'esecutato.

Quesito n° 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale o siano gravati da censo, livello o uso civico.

I beni pignorati non sono di proprietà demaniale e non sono mai stati gravati da censo, livello o usi civici.

Quesito n° 10. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I beni pignorati non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 11. Procedere alla valutazione dei beni con determinazione del prezzo base di vendita.

Per la valutazione del compendio pignorato si è proceduto ad una stima diretta, eseguita con il metodo sintetico-comparativo, basato sulle analisi di mercato e report delle agenzie di intermediazione immobiliare accreditate e sulla comparazione dei beni da valutare con un certo numero di immobili ricadenti in zone limitrofe dei quali siano stati accertati i prezzi di vendita in occasione di trasferimenti di proprietà, in condizioni di libero mercato. Da essi, si ricava un valore unitario che viene poi riferito agli immobili da valutare, previa adozione di correttivi che permettano di "apprezzare" o "deprezzare" i beni, in funzione delle specifiche caratteristiche rispetto al campione degli immobili rilevati.

Nella individuazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e del contesto in cui è ubicato, della destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente e da quello in corso di approvazione, dei vincoli territoriali urbanistici esistenti e dello stato di conservazione, con particolare attenzione all'ipotetica redditività del bene ed all'attuale rapporto tra domanda ed offerta di beni aventi caratteristiche analoghe.

Infine, per la determinazione del prezzo base di vendita, in ottemperanza al novellato art. 568 c.p.c., il valore di mercato stimato, trattandosi di vendita forzata, è stato depurato degli oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso la mancata operatività della garanzia per vizi occulti, in modo da rendere il valore del bene maggiormente competitivo rispetto ai beni simili presenti sul libero mercato che godono invece di detta garanzia.

Sulla base dei valori medi rilevati presso gli operatori accreditati del settore e presso i vari borsini immobiliari, con un'oscillazione di prezzo variabile nella forbice $V=20,00/25,00$ € per mq di superficie commerciale di terreni agricoli (*forbice dovuta al diverso tipo di giacitura, forma, coltura, tipo di irrigazione ed altro*), si può assumere come parametro di riferimento il valore unitario $V=25,00$ € per mq di superficie commerciale. Da cui $V=(25,00 \text{ €/mq} \times 5.900 \text{ mq})=\text{€ } 147.500,00$

Questo prezzo va riferito al terreno in esame, in relazione alle sue caratteristiche specifiche, con l'applicazione di adeguati coefficienti di deprezzamento e con la decurtazione di oneri e costi che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per cui tenuto conto:

- Dei costi di pulizia del suolo con liberazione da rottami, macerie, rifiuti inerti e misti ivi compresi i costi di trasporto a discarica controllata più oneri di smaltimento e analisi chimica dei rifiuti, per i quali si ritiene applicabile un deprezzamento del valore prescelto nella misura del 5%;
- Della presenza di vincoli urbanistici territoriali, per i quali si ritiene congruo un deprezzamento del valore prescelto nella misura del 5%;
- Della servitù di metanodotto esistente sulla particella 1482 costituita con atto del 2006, per la quale si ritiene congruo un deprezzamento del valore individuato nella misura del 7%;
- Dello stato di possesso, libero e non opponibile alla procedura esecutiva;
- Del valore d'uso;
- Dello stato di conservazione;
- Dell'assenza di garanzia per vizi occulti, trattandosi di vendita forzata, per la quale si ritiene applicabile un deprezzamento del valore nella misura percentuale del 10%;

il Prezzo base di vendita del Lotto unico è: € 107.000,00 (eurocentosettemila/00), in cifra tonda.

Quesito n° 12. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto della presente relazione sono stati pignorati per l'intero e quindi non rientrano nel caso previsto dal quesito.

Quesito n° 13. Acquisire le certificazioni di stato civile e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio o la certificazione della Camera di Commercio in caso di società.

I beni pignorati non rientrano nel caso previsto dal quesito in quanto sono beni personali acquisiti dall'esecutato in virtù di successione legittima della madre e successivo atto di divisione con i germani.

Dalle informazioni assunte in loco e successivamente confermate dal comune di XXXXXXXXXX, l'esecutato XXXXXXXXXX, con ultima residenza nota in XXXXXXXXXX, è deceduto in detto comune il 30.10.2024 (in allegato 15, certificato reperito presso il comune di Rimini).

Dalla visura ipotecaria per soggetto e dalle visure catastali aggiornate alla data di deposito della relazione, successivamente al decesso non vi sono state variazioni di titolarità sui beni staggiti.

Conclusioni

Sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte e nelle condizioni attuali di mercato, per il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, la descrizione ed il prezzo base di vendita sono di seguito indicati:

Lotto unico

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo in Arzano (Na), confinante complessivamente con via Ciro Giubilato (ex via Francesco Barbato), più terreni di proprietà XXXXXXXXXX o aventi causa (p.lle 1483,1484,1485), a sud; Via Francesco Sensale ad ovest, terreno di proprietà XXXXXXXXXX (p.lle 917,918,919,920), a nord; zona espropriata dall'ex Acquedotto Campano (oggi "Acqua Campania S.p.A.) più terreni di proprietà aventi causa Mele Antonio (p.lle 1245,1223), ad est.

Riportato in Catasto terreni con i seguenti identificativi:

- Terreno in Arzano (NA), foglio 1, particella 1222, sup. 594 mq, R.D. € 14,88, R.A. € 5,98.
- Terreno in Arzano (NA), foglio 1, particella 1482, sup. 5.211 mq, R.D. € 172,24, R.A. € 30,95.

Prezzo base di vendita: € 107.000,00 (eurocentosettemila/00).

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, la sottoscritta ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitole e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento necessari.

Con osservanza.

Napoli, addì 6 giugno 2025

L'Esperto

Architetto Francesca Palomby

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALLEGATO	1	GRAFICO DI RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI LOTTO UNICO
ALLEGATO	2	GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI CON INDIVIDUAZIONE VINCOLI
ALLEGATO	3	REPERTORIO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO
ALLEGATO	4	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO	5	ISPEZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI ATTI
ALLEGATO	6	ATTO NOTAIO PRATTICO DEL 1991
ALLEGATO	7	ATTO NOTAIO MILIOTTI DEL 2008
ALLEGATO	8	TRASCRIZIONE SUCCESSIONE XXXXXXXXXXXXX
ALLEGATO	9	ATTO NOTAIO CANNAVALE DEL 2006
ALLEGATO	10	CERTIFICAZIONE SUE COMUNE DI ARZANO
ALLEGATO	11	DOCUMENTAZIONE 1 RILASCIATA DAL SUE DI ARZANO
ALLEGATO	12	DOCUMENTAZIONE 2 RILASCIATA DAL SUE DI ARZANO
ALLEGATO	13	DOCUMENTAZIONE 3 RILASCIATA DAL SUE DI ARZANO
ALLEGATO	14	DOCUMENTAZIONE 4 RILASCIATA DAL SUE DI ARZANO
ALLEGATO	15	CERTIFICATO DI MORTE XXXXXXXXXXXXX