

---

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX

c/

XXXXXXXXXXXXXX

Procedura n. 171/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXX

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO N. 2**

C.F. - fg. 40, p.lla 5129, sub 2

C.T. - fg. 40, p.lle 133, 135, 168, 332

## INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO .....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. ....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	23
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ....	29
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	30
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	31
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	38
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	39
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	40
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	40
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	41
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....	41
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI A1/A4 .....	42
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA C .....	44
STIMA DEL VALORE D'USO DEI BENI ABUSIVI DELLE AREE A E B .....	47
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO .....	49
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	49
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	49
CONCLUSIONI.....	50

## ALLEGATI

1. documentazione fotografica lotto n.1 (n. 111 foto);
2. documentazione fotografica lotto n.2 (n. 66 foto);
3. estratto di mappa catastale del foglio 40 del Comune di Caiazzo (CE);
4. sovrapposizione dell'estratto di mappa alla foto aerea ed individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
5. visure storiche Catasto Fabbricati - Lotto n.1;
6. visure storiche Catasto Terreni - Lotto n.1;
7. visure storiche Catasto Fabbricati - Lotto n.2;
8. visure storiche Catasto Terreni - Lotto n.2;
9. partite catasto terreni
10. planimetria catastale - Lotto n. 1;
11. planimetrie catastali - Lotto n. 2;
12. ispezioni ipotecarie;
13. atto di mutuo ed acquisto del Notaio Vincenzo Barletta del 30.9.1988, rep. n. 40601/10455;
14. atto di vendita del Notaio Domenico Funciello del 22.6.1993, rep. n. 83943/4757;
15. schema planimetrico dei beni del Lotto n.1;
16. schema planimetrico dei beni del Lotto n.2;
17. rilievo dello stato reale dei luoghi – Lotto n.1;
18. rilievo dello stato reale dei luoghi – Lotto n.2;
19. planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità catastali – Lotto n. 1;
20. pratiche e documentazione urbanistica;
21. planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità urbanistiche – Lotto n. 1;
22. planimetria dello stato reale dei luoghi con le difformità urbanistiche – Lotto n. 2;
23. computo metrico estimativo delle demolizioni delle parti abusive non sanabili – Lotto n.1;
24. computo metrico estimativo delle demolizioni delle parti abusive non sanabili – Lotto n.2;
25. certificato usi civici;
26. certificati anagrafici e di stato civile;
27. ricerche di mercato;
28. attestazione di invio della perizia alle parti.

## RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott Emiliano Vassallo dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)  
Procedimento esecutivo n. 171/2023 R.G.E.

promosso da  
XXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXX

### LOTTO N. 2

(C.F. - fg. 40, p.lla 5129 sub 2; C.T. – fg. 40, p.lle 133, 135, 168, 332)

### PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti ed aver depositato il controllo documentale, in accordo col Custode Giudiziario, Avv. XXXXXXXXXXXX, in data 14 novembre e 12 dicembre 2023 ha eseguito gli accessi presso gli immobili pignorati siti in Caiazzo (CE), Via Santa Cristina s.n.c.

Il sottoscritto, al fine di completare le operazioni di rilievo visivo, metrico e fotografico, ha effettuato poi ulteriori sopralluoghi, prendendo accordi di volta in volta col debitore esecutato, nelle date del 16 e del 30 gennaio 2024. Data la quantità di beni oggetto di pignoramento, non essendo ancora riuscito a terminare le operazioni di rilievo necessarie all'espletamento dell'incarico, e considerando inoltre sopraggiunti problemi di salute, il sottoscritto in data 17 febbraio chiedeva al G.E. una proroga di gg. 60 per il deposito del presente elaborato peritale.

Il G.E. approvando l'istanza di proroga fissava nuova udienza per il giorno 6 giugno 2024 in modalità cartolare ex art. 127 ter c.p.c.

Il sottoscritto ritornava sui luoghi di causa in data 19 marzo e 23 aprile al fine di completare le operazioni di rilievo.

Il sottoscritto ha, inoltre, provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del Comune di Caiazzo, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'ufficio Usi civici della Regione Campania, dell'Archivio notarile e del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, per l'espletamento dell'incarico.

### RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXXX  
Esperto stimatore: Arch. XXXXX XXXXXX

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
  - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
    - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di **identificazione attuali**).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

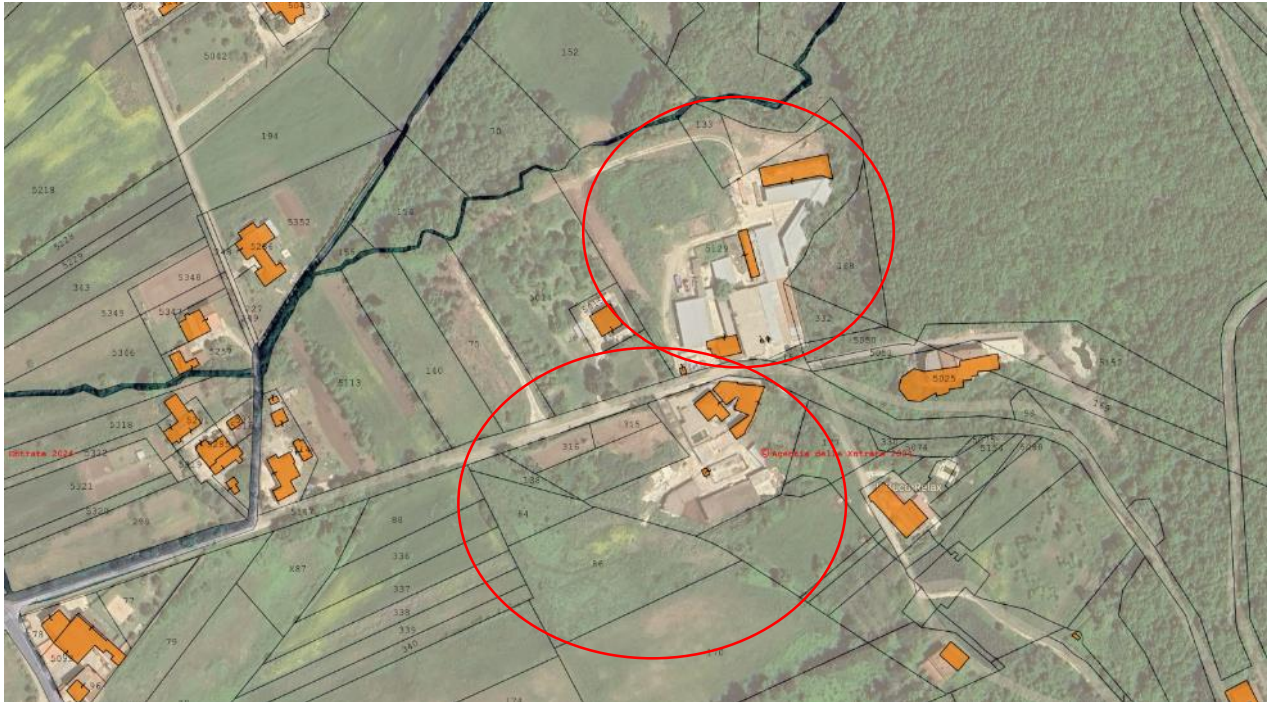
**Il diritto reale dei beni pignorati è la piena ed intera proprietà** dei beni oggetto di pignoramento.

I **beni pignorati** (come da atto di pignoramento) si identificano al Catasto Fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.lla 5121, subb. 2, 3, 4 e 5, fg. 40, p.lla 5129, sub 2 e al Catasto Terreni al fg. 40, p.lle 84, 86, 133, 135, 137, 138, 168, 315, 316, e 332. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti.

Il terreno distinto Catasto Terreni al fg. 40, p.lla 86 mediante atto di compravendita del Notaio Domenico Funciello, rep. n. 83943 del 22.6.1993 dai Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX).

I beni distinti al Catasto Fabbricati al fg. 40, p.lla 5121, subb. 2, 3, 4 e 5 (ex C.T., fg 40, p.lle 72/a, 72/b, 72/c, 139/a e 139/b), fg. 40, p.lla 5129 (ex C.T., fg 40, p.lle 13/b, 13/c, 13/d, 13/e 14/a, 14/b, 134 e 136) e al Catasto Terreni al fg. 40, p.lle 84, 133, 135, 137, 138, 168 (ex fg 40, p.lla 15/f), 315 (ex fg 40, p.lla 72/d), 316 (ex fg 40, p.lla 72/e) e 332 (ex fg 40, p.lla 127/b), mediante atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 40601 del 30.9.1988 dai Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXX XXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Non si rilevano “*difformità formali*” tra i dati indicati nell’atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non si riscontrano “*difformità sostanziali*” della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.  
(si rimanda la risposta al quesito n. 3).



SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ALLA FOTO AEREA E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni pignorati non sono interessati da procedure di esproprio per pubblica utilità. Al fine di assicurare una maggiore appetibilità sul mercato dei beni pignorati, rilevato che essi corrispondono ad unità immobiliari aventi differenti destinazioni (residenziali, commerciali, terreni, ecc.) e considerata la configurazione degli accessi, delle aree esterne pertinentziali, l'orografia del terreno e la necessità di evitare fondi interclusi, si procede alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO N. 1** così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 5121, sub 2 (residenziale);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 5121, sub 3 (residenziale);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 5121, sub 4 (commerciale);
- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 5121, sub 5 (in corso di costruzione);
- terreno identificato al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 84 (seminativo);
- terreno identificato al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 86 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 137 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 138 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 315 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 316 (seminativo);

**LOTTO N. 2** così composto:

- unità immobiliare identificata al catasto fabbricati del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 5129, sub 2 (commerciale);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 133 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 135 (seminativo);
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 168 (bosco ceduo)
- unità immobiliare identificata al catasto terreni del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.IIa 332 (seminativo);

**Confini del Lotto n. 2**

Il Lotto n. 2 confina a nord con le p.IIe 70, 152 e 5048 del fg. 40, a sud con la strada di accesso, Via Santa Cristina e con le p.IIe 156 e 5050 del fg. 40; ad est con il terreno identificato al fg. 40, p.IIa 5048; ad ovest con il terreno identificato al fg. 40, p.IIa 5014 ed il fabbricato identificato alla p.IIa 5015 dello stesso foglio.

*cfr. All.ti 3 e 11*

Per i confini dell'altro lotto si rimanda all'altra relazione peritale.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*

*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto **deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

**LOTTO N. 2**

Il lotto in oggetto è un complesso immobiliare agricolo atto all'allevamento bovino ed alla produzione di latte, sito nel Comune di Caiazzo (CE), Via Santa Cristina s.n.c. ed ubicato sul lato nord della stessa.

Esso è dotato di pertinenze, ossia di spazi liberi e di manovra per i veicoli, di terreni e non è costituito il condominio.

Il lotto è sito in una zona rurale extraurbana del Comune di Caiazzo (CE), a ridosso dell'area boschiva del Monte Alifano. La zona è caratterizzata da case isolate, terreni agricoli coltivati, attività ricettive e da alcune attività produttive. La strada di accesso, una traversa della SP49 Via Ricciardi, è priva di illuminazione pubblica e di sottoservizi. Le attività commerciali al dettaglio come negozi e supermercati, le attività terziarie come bar e ristoranti, e i servizi pubblici come scuole, uffici



postali, comunali, finanziari, ecc. sono posizionati in zona centrale di Caiazzo oppure nei più vicini centri di Piana di Monte Verna (CE) e di Limatola (BN).

Per una migliore comprensione descrittiva, il Lotto è qui suddiviso nelle seguenti 2 aree:

**AREA A** - adiacente la strada di accesso, Via Santa Cristina;

**AREA B** – terreni costituiti dalle p.lle 133, 135, 168 e 332.

A seguire la descrizione puntuale dei singoli beni.



SCHEMA DELLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1

### AREA A

I beni ricadenti nell'area A sono i seguenti:

- A1 Sala mungitura al piano terra e locali sottotetto;
- A2 Locale deposito;
- A3 Tettoie aperte;
- A4 Struttura in cemento armato;
- A5 Vasche liquami.

Essi hanno tutti accesso dagli spazi di manovra comuni.

Non sono definiti millesimi di parti comuni poiché, trattandosi di unico proprietario, non vi è condominio.

La superficie degli spazi liberi e di manovra è pari a circa **10.300,00 mq**. Essendo tali spazi pertinenziali ai beni ivi presenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, considerando l'ampiezza della superficie, per esse il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato sarà pari a 0,03.

L'area A risulta parzialmente recintata, lungo la strada, mediante muratura in cemento armato sormontata da pali e rete metallica, lungo il lato est sulla p.lla 332, con muratura in blocchi di cemento. È possibile accedere all'area A dalla strada attraverso un cancello carrabile in ferro con anta interna pedonale.

Dal punto di vista dell'orografia, l'area A può essere suddivisa in due parti. Quella ad est ad una quota superiore e quella ad ovest ad una quota inferiore (nell'immagine la divisione è tracciata da linea rossa tratto-punto). Il cortile comune è pavimentato con lastre di pietra ed è in parte pianeggiante ed in parte in pendenza. Le recinzioni risultano essere in buono stato di manutenzione, il cancello d'accesso presenta ruggine diffusa.

### Bene A1

Il Bene A1 è un fabbricato che si sviluppa su 2 piani f.t. collegati da una scala esterna.

È costituito da una sala mungitura al piano terra e un sottotetto con delle partizioni incomplete al piano superiore.

La sala mungitura, al piano terra, ha un'altezza interna utile variabile da 2,10 m a 2,85 m a seconda della zona di lavoro; mediamente l'altezza interna utile è pari a circa 2,45 m. Al piano primo l'altezza interna utile media è invece pari a circa 2,75 m.

La sala mungitura, avente accesso dall'area esterna, si compone di un vano d'ingresso dal quale si accede all'ambiente di lavoro e di un locale deposito con accesso diretto dall'area esterna. L'ambiente di lavoro è un locale unico dove si può notare il percorso di accesso e di uscita dei bovini e la fossa dedicata al lavoro di mungitura da parte dell'operatore.

Al piano primo, sottotetto, vi sono alcune partizioni non rifinite ed alcune murature di chiusura. Queste si ipotizza che delineino un locale ed un bagno con antibagno.

La superficie netta della sala mungitura, escluse le tamponature esterne e le divisioni interne è pari a 118,63 mq, con una superficie del locale deposito pari a 11,82 mq; quella del piano primo risulta essere pari a 122,99 mq con una scala esterna di accesso avente superficie pari a 9,40 mq.

*Cfr. All. 18*

La superficie lorda, comprensiva dei muri esterni e dei divisori interni per la sala mungitura è pari a 135,11 mq, per il locale deposito è pari a 15,25 mq e per il piano primo è pari a 140,72 mq.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali e a 0,30 per il locale deposito ed il piano primo. La superficie commerciale del Bene A1 è quindi pari a **181,91 mq**.

$$\text{Sup. comm. A1} = (135,11 \times 1,00) + (15,26 \times 0,30) + (140,72 \times 0,30) = \\ = \mathbf{181,91 \text{ mq}}$$

Il bene è esposto sui lati nord, sud ed ovest.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri: il bene risulta essere in stato di abbandono.

La struttura portante è mista, cemento armato e ferro con solai in latero cemento; le coperture del corpo più grande e del vano di accesso al piano terra sono a falde inclinate con tegole in cotto e struttura di sostegno in ferro; il locale deposito invece è con copertura piana in laterocemento.

Al piano terra, i locali si presentano in stato di abbandono e fatiscenza. Essi sono parzialmente rifiniti con finiture di tipo medio. Il vano d'accesso ed il locale deposito sono rifiniti con piastrelle e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltate; il vano d'accesso presenta però delle parti, su di una parete e sui gradini di accesso alla sala mungitura, senza rivestimenti. La sala mungitura ha il piano di calpestio in cemento, senza rivestimento, e le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica smaltate. Le murature perimetrali della sala, ove non sono presenti i rivestimenti ceramici, sono in parte trattati con intonaci civili e tinteggiati; tali finiture risultano in



cattive condizioni in quanto scrostati e rovinati. Vi sono poi delle zone in cui la muratura di tufo di tamponamento è lasciata faccia vista. I soffitti del locale deposito e della sala mungitura sono piani e presentano macchie di umidità e/o affumicatura. Il vano d'ingresso alla sala mungitura è coperto da falda inclinata a vista, costituita da struttura metallica e tegole. Gli infissi esterni presenti, quelli di accesso al vano d'ingresso e al locale deposito, sono in alluminio con pannellature in vetro e risultano in mediocri condizioni. La porta che dà accesso alla sala mungitura è scorrevole ed è in ferro verniciato; le bucatore sulle pareti perimetrali non hanno infissi ma sono chiuse da rete metallica.

Al piano primo non vi sono finiture ad eccezione di parte della parete di confine est e della zona nord-est rivestita e pavimentata con piastrelle di ceramica smaltate. I tramezzi sono in laterizio parzialmente intonacati. Non vi sono infissi e gli impianti sono in fase di realizzazione come il resto delle opere edili.

Gli intonaci delle pareti esterne si presentano in cattive condizioni di manutenzione in quanto rovinati e in parte caduti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per esso non vi è l'obbligo della redazione.

ESTERNO



VISTA DELL' ACCESSO AL LOTTO DALLA STRADA



VISTA DA OVEST



VISTA DA SUD-OVEST



VISTA DEL BENE DALLA STRADA, A SUD



VISTA DA NORD

INTERNO

PIANO TERRA



LOCALE D'INGRESSO



LOCALE DEPOSITO



SALA MUNGITURA



SALA MUNGITURA

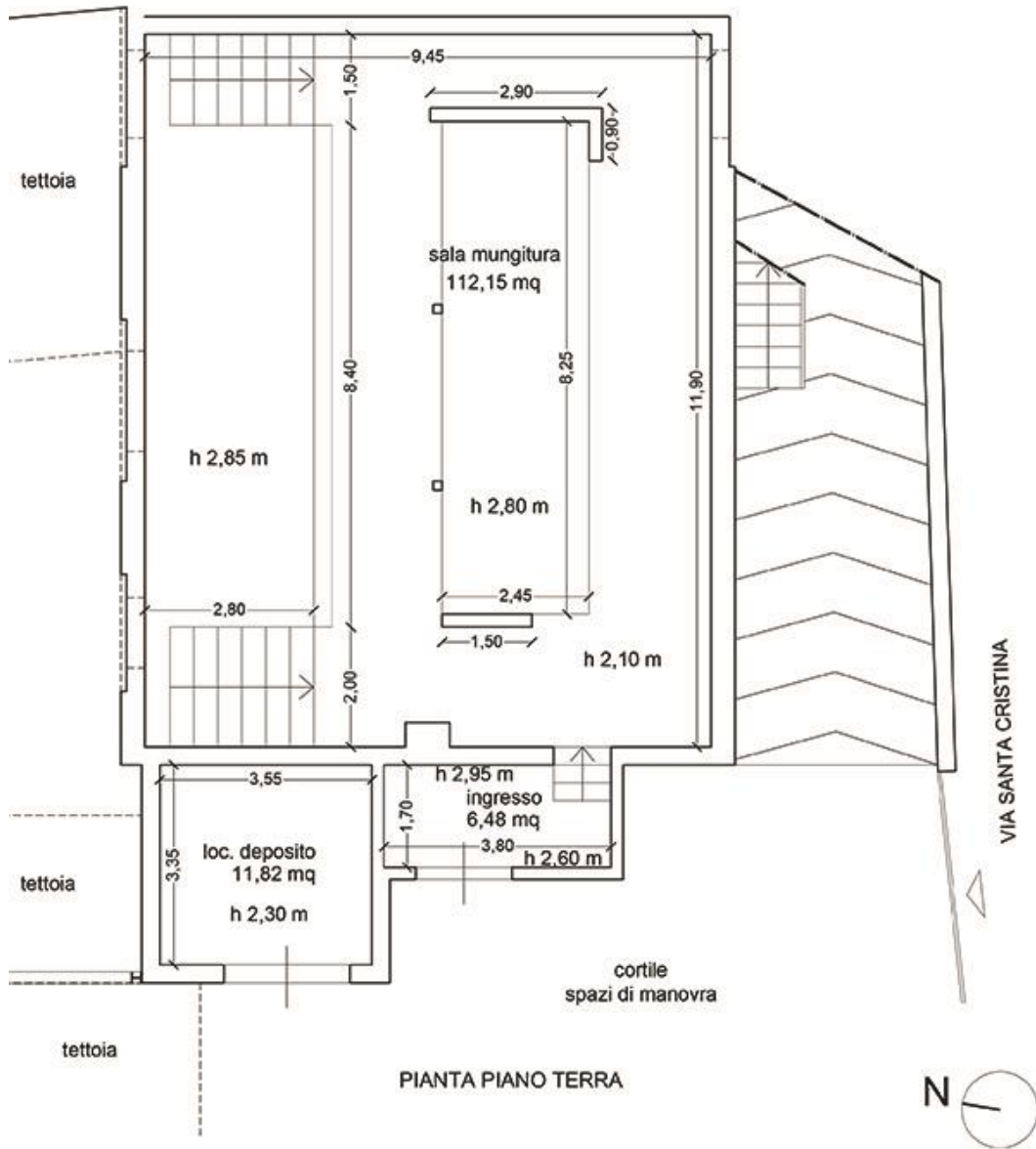


PIANO PRIMO

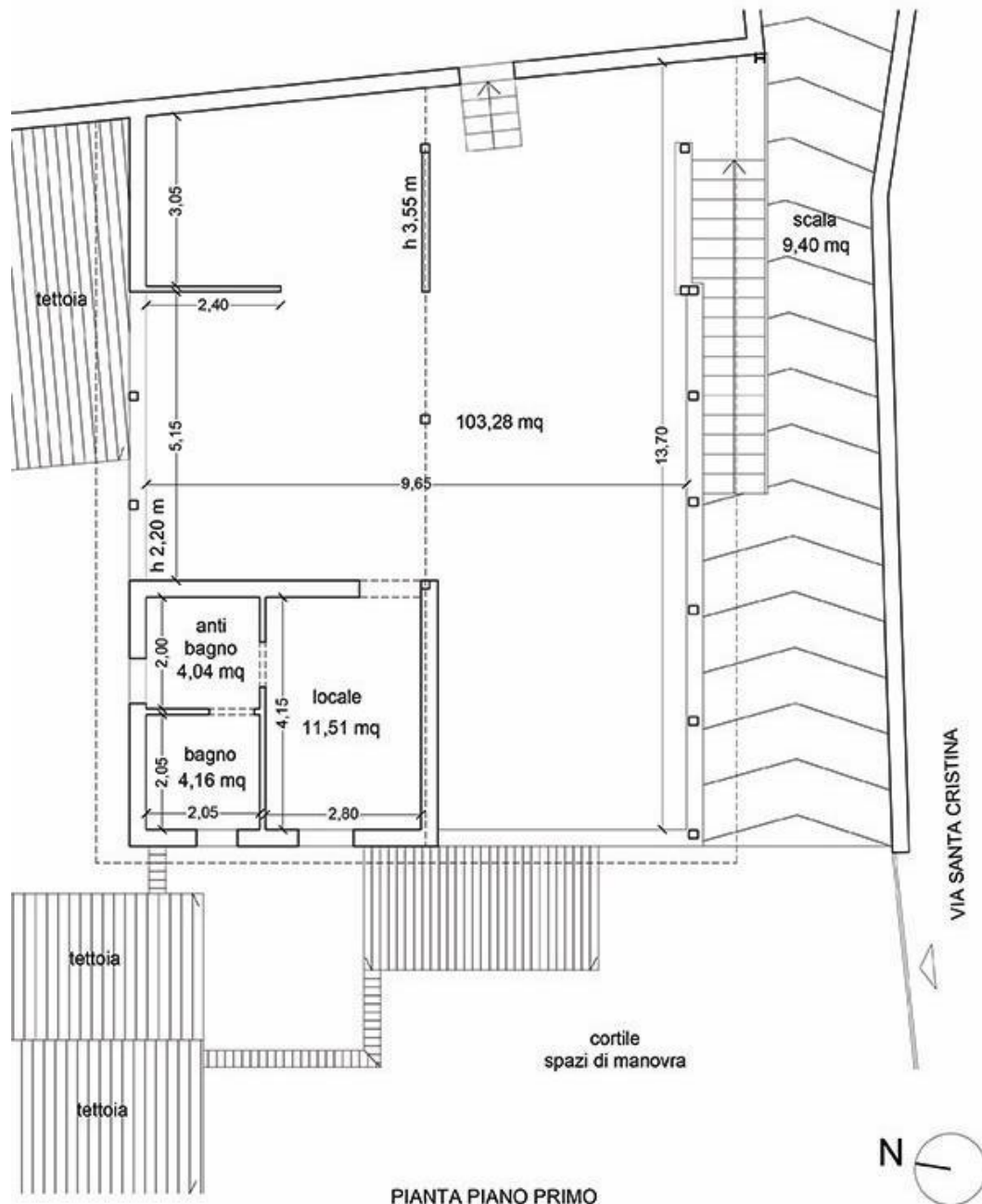


**SOTTOTETTO CON OPERE IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

*Per ulteriori viste cfr. All. 2*



BENE A1 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEL PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO  
BENE A1 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEL PIANO PRIMO

### Bene A2

Il Bene A2 è un piccolo locale deposito posizionato ad ovest del Bene A1 in prossimità della recinzione in corrispondenza della strada. Esso, costituito da un solo livello, ha struttura portante in muratura di tufo e solaio di copertura piano in latero-cemento. È aperto sul lato nord dove è presente una zona porticata costituita da pannelli in fibro-cemento sorretti da una struttura metallica.

L'altezza interna utile del locale è pari a 2,65 m; l'altezza media del porticato è pari a circa 2,55 m. La superficie netta del locale, escluse le tamponature esterne, è pari a 8,69 mq; quella del porticato è pari a 6,20 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei muri esterni è pari a 12,42 mq.

Considerando che il locale non ha chiusura, i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 0,30 per il locale deposito, e a 0,15 per il porticato. La superficie commerciale del Bene A2 è quindi pari a **4,66 mq**.



$$\text{Sup. comm. A2} = (12,42 \times 0,30) + (6,20 \times 0,15) = 4,66 \text{ mq}$$

Il locale è esposto a nord-ovest; l'appartamento al primo piano è esposto a nord e ad ovest. Le murature del locale sono internamente intonacate e all'esterno faccia vista. Gli intonaci alle pareti e al soffitto sono in cattivo stato manutentivo. Il piano di calpestio è in cemento come per la zona esterna adibita a spazi di manovra.

Le bucatore presenti non hanno infissi ma presentano una rete metallica. Non sono presenti impianti.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per esso non vi è l'obbligo della redazione.

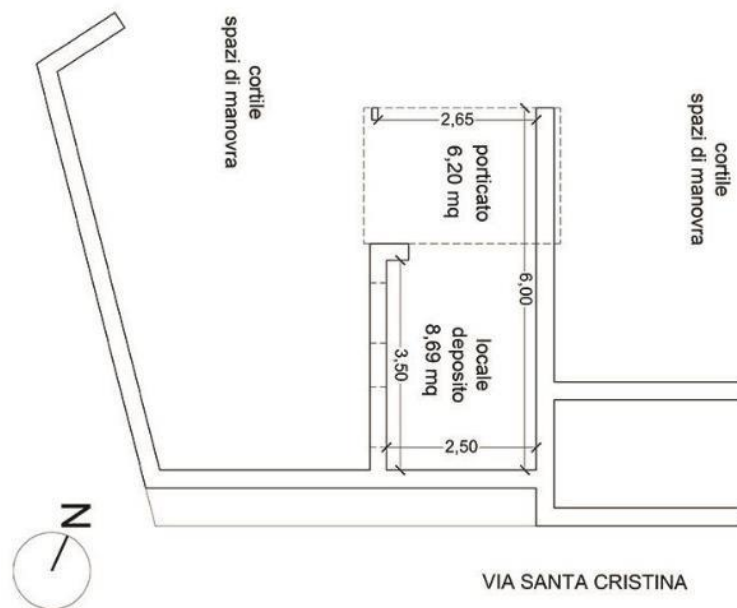


VISTA ESTERNE DA NORD-EST E DA OVEST



VISTE INTERNE

Per ulteriori viste cfr. All. 2



BENE A2 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



### Bene A3

Con il Bene A3 si identificano le tettoie-paddock, recinti per la stabulazione libera del bestiame. Esse sono aree con pavimentazione in cemento, parzialmente delimitate con cordoli in cemento e pali in ferro e coperte da pannelli in lamiera grecata o in fibrocemento sorretti da struttura in acciaio. Ad est del Bene A1 sopra descritto, sotto la tettoia, è ubicata una ulteriore sala mungitura.

Le altezze da terra delle tettoie sono variabili da un minimo di 3,60 m ad un massimo di 5,60 m.

Le tettoie paddock sommano una superficie pari a circa 3.210,00 mq.

La superficie netta della sala mungitura, escluse le tamponature esterne e le divisioni interne è pari a 86,35 mq. La sala mungitura ha una superficie lorda pari a 98,38 mq. *cf. All. 18*

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale delle tettoie, considerando le stesse vani principali per la conduzione dell'attività di allevamento bovino ma trattandosi di ambienti aperti, è posto pari a 0,80. Il coefficiente utilizzato per la sala mungitrice è pari a 1,00. Alle suddette superfici va aggiunta anche la superficie commerciale degli spazi liberi e di manovra che, come già accennato, sviluppano una superficie lorda pari a circa 9.500,00 mq. Per essi si considera un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,03.

La superficie commerciale del Bene A3 è quindi pari a **2.951,38 mq.**

$$\text{Sup. comm. A3} = (98,38 \times 1,00) + (3.210,00 \times 0,80) + (9.500,00 \times 0,03) = \mathbf{2.951,38 \text{ mq}}$$

Le tettoie che si identificano con il Bene A3 sono aperte ed esposte su tutti i lati.

Esse hanno tutte accesso dal cortile.

Le strutture in ferro risultano arrugginite e parte dei pannelli di copertura sono in cattive condizioni poiché arrugginiti e/o deformati, piegati, divelti dalle intemperie.

La sala mungitura, ubicata in adiacenza al Bene A1, sul lato est, è in stato di abbandono ed in cattive condizioni di manutenzione: gli intonaci e le pitture alle pareti sono rovinati, gli elementi in ferro delle recinzioni risultano arrugginiti; le pavimentazioni e i rivestimenti in piastrelle sono in buone condizioni ma da ripulire. Non sono presenti impianti ad eccezione di quello per la mungitura anch'esso in stato di abbandono e fatiscente.

Data la destinazione d'uso il Bene A3 non necessita della redazione dell'APE.



VISTE DELLE TETTOIE LATO OVEST



VISTE DELLE TETTOIE LATO EST

SALA MUNGITURA

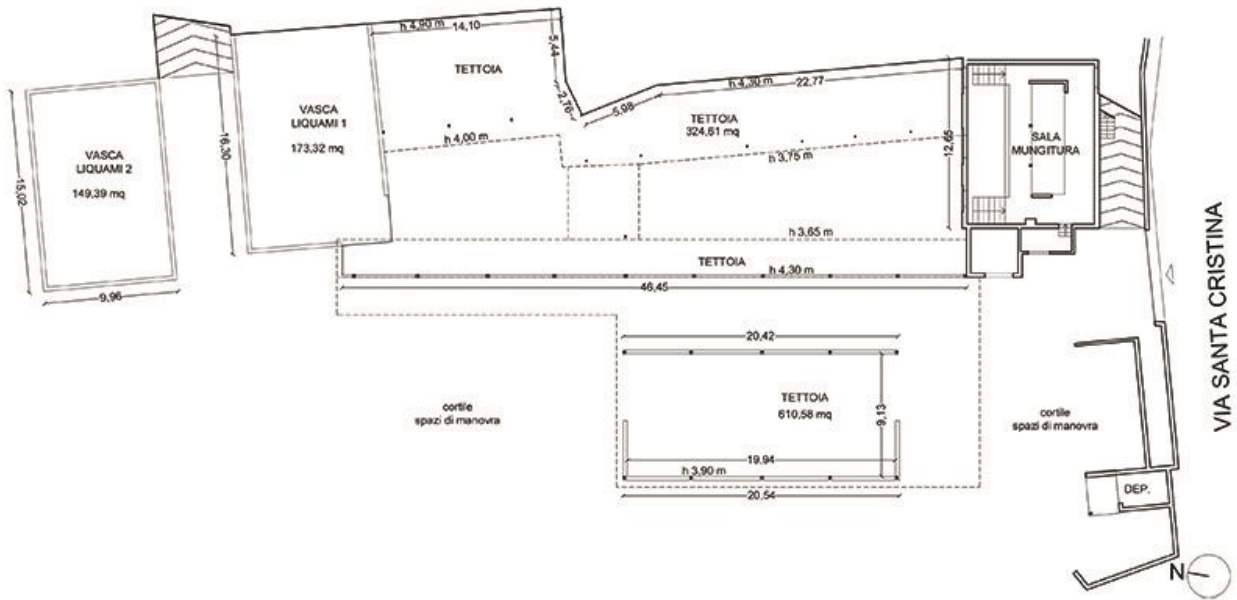


VISTA DA SUD E DA EST

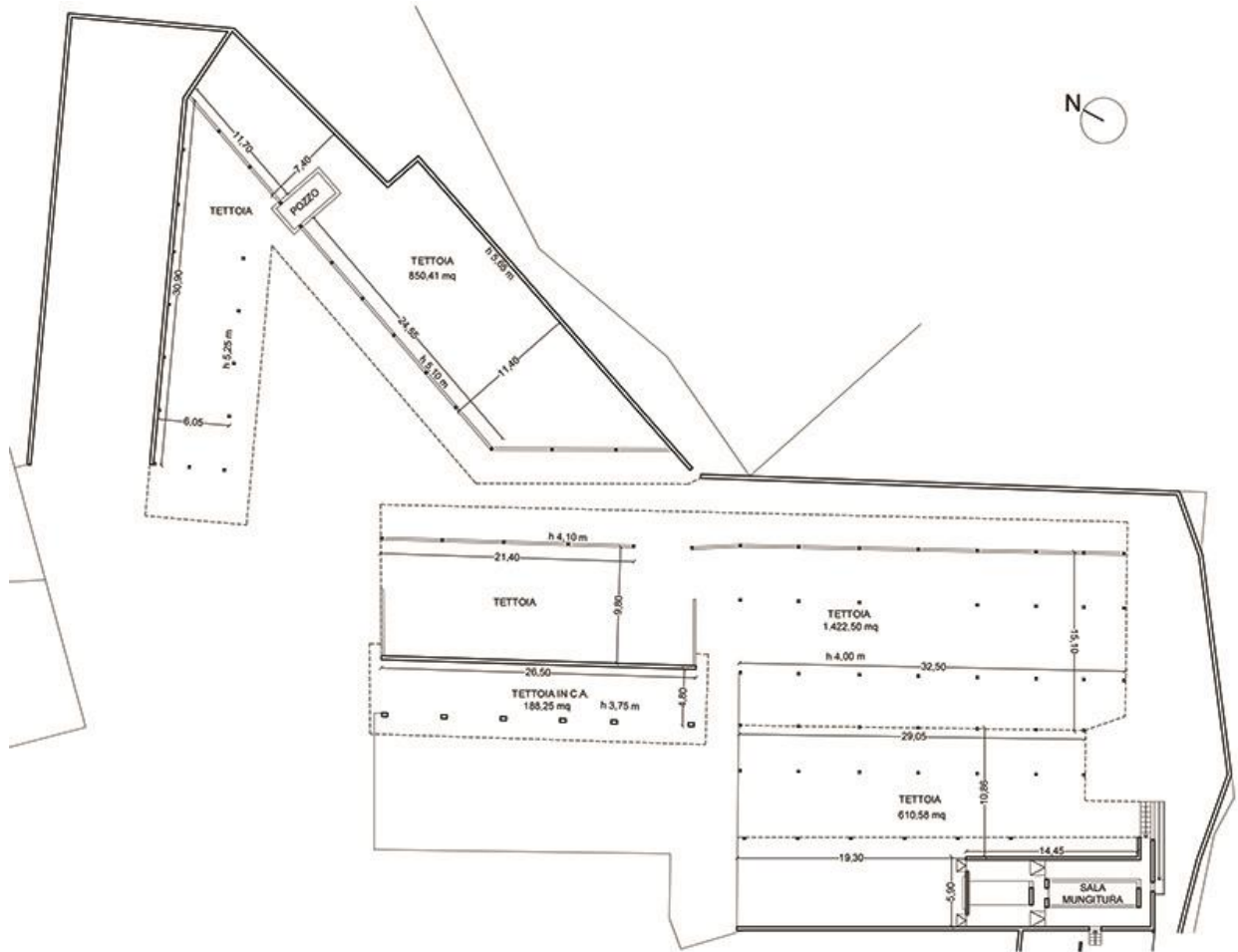




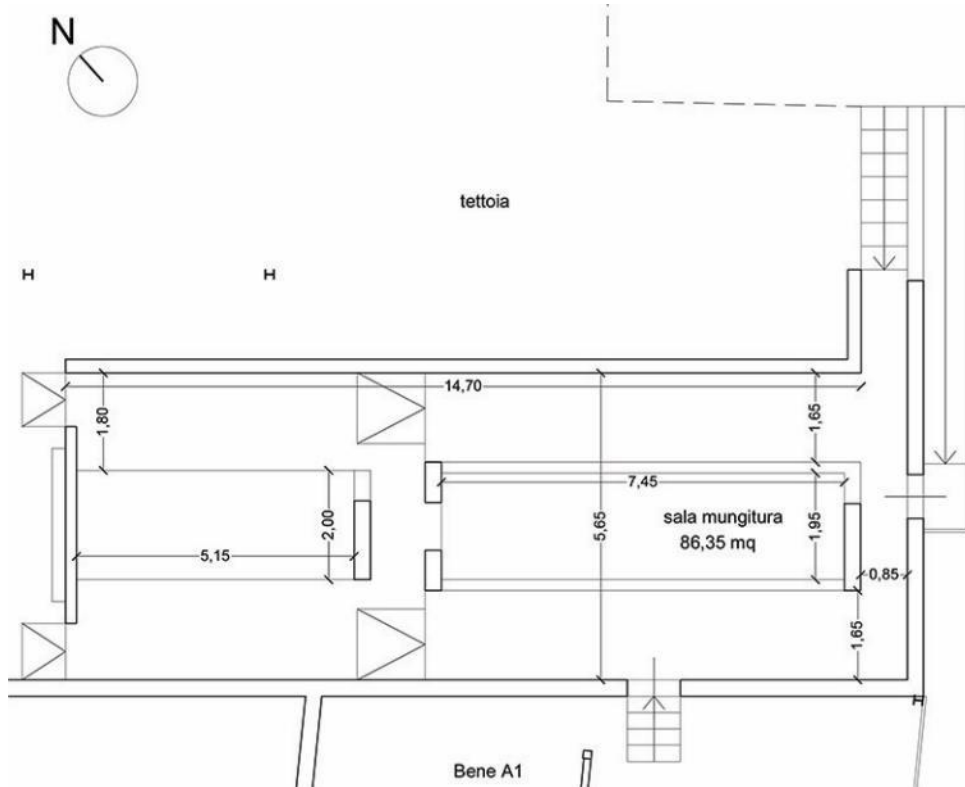
VISTE INTERNE



LOTTO 2 LATO OVEST - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



LOTTO 2 LATO EST - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI



BENE A3 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DELLA SALA MUNGITURA

### Bene A4

Il Bene A4 è una tettoia con struttura in cemento armato e solaio di copertura in latero-cemento localizzata sul lato est dell'Area A. Essa è chiusa sul lato est, con muratura in blocchi di cemento, ed è aperta sui restanti tre lati. La copertura è piana e l'altezza interna utile è pari a 3,75 m.

La superficie lorda di copertura è pari a 190,30 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si pone il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,80 come per le tettoie del Bene A3. La superficie commerciale del Bene A4 è quindi pari a **152,24 mq**.

$$\text{Sup. comm. A4} = (190,30 \times 0,80) = \mathbf{152,24 \text{ mq}}$$

Il Bene A4 è esposto sui lati sud, nord ed ovest.

Il locale ha struttura costituita da pilastri in cemento armato. Il solaio di copertura, è in laterocemento e sporge a sbalzo per circa 1,50 m sui lati ovest ed est e per circa 1 m sui lati sud e nord. Non vi sono infissi. La pavimentazione è in cemento. La parete di chiusura ad est non chiude fino al soffitto ed è costituita da blocchi di cemento. Tutti gli elementi sono faccia vista, in buone condizioni di manutenzione. Sul lato ovest è presente un terrapieno al livello del piano di calpestio del bene.

Non sono presenti impianti.



VISTE DA OVEST E DA EST

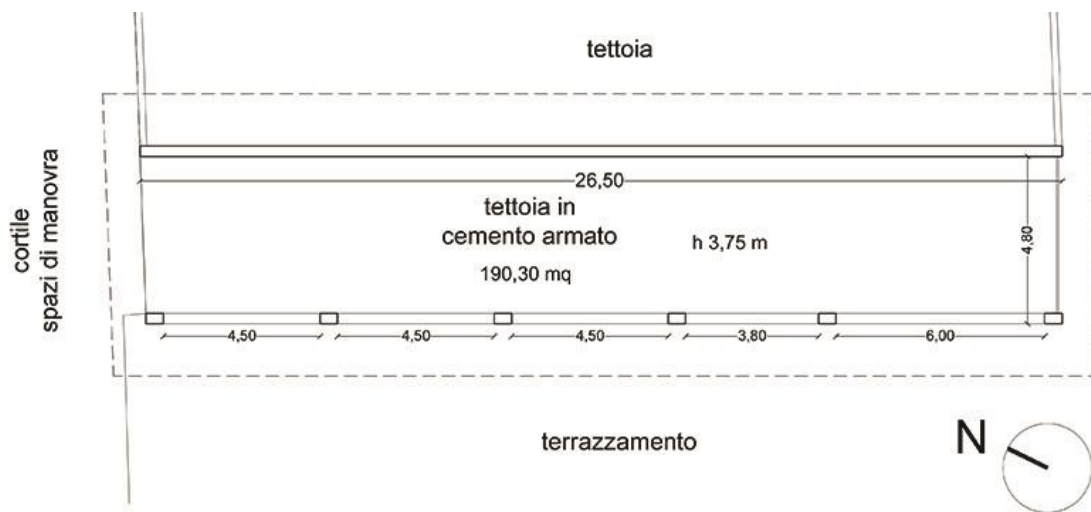


VISTA DA NORD-EST E VISTA INTERNA





VISTA DA NORD E VISTA INTERNA



BENE A4 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

#### Bene A5

Il Bene A5 è costituito da due vasche liquami con struttura in cemento armato sormontata da muratura perimetrale in blocchi di cemento. Essa sono localizzate nella parte nord del lotto e sono divise da uno spazio di passaggio e manovra in terra battuta. Le vasche sono aperte e la superficie lorda è pari a 173,32 mq per la vasca liquami 1 e 149,39 mq per la vasca liquami 2, per un totale di 322,71 mq.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si pone il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30. La superficie commerciale del Bene A4 è quindi pari a **96,81 mq**.

$$\text{Sup. comm. A5} = (322,71 \times 0,30) = \mathbf{96,81 \text{ mq}}$$

Le due vasche non sono coperte, pertanto si considerano esposte su tutti i lati.

Risultano riempite di terra e rovi e non è al momento possibile verificarne la profondità né il materiale di cui è costituito il piano di base.

Non sono presenti impianti.

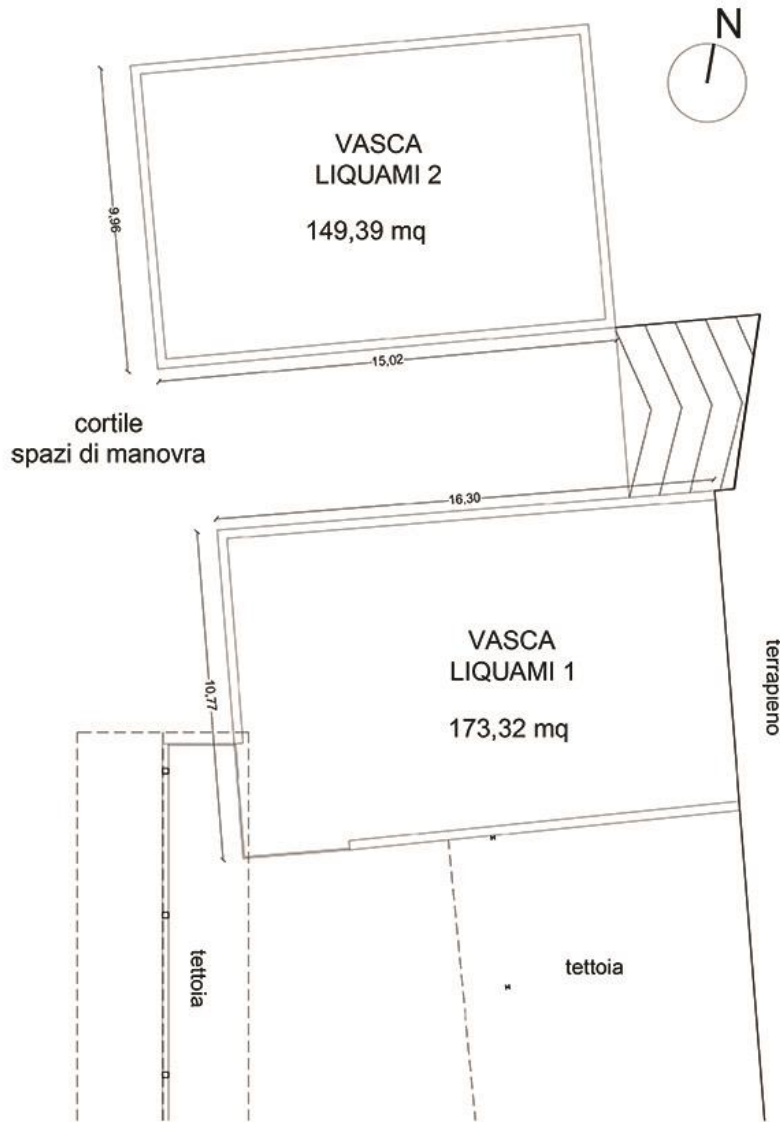




VISTE DA NORD



VISTA DA SUD



BENE A5 – RILIEVO DELLO STATO REALE DELLE VASCHE LIQUAMI

La superficie commerciale dell'Area A è quindi data dalla somma delle superfici commerciali sopra determinate ed è pari a **3.411,00 mq**.

$$\text{Sup. comm. Area A} = 181,91 + 4,66 + 2.975,38 + 152,24 + 96,81 = \mathbf{3.411,00 \text{ mq}}$$

Pertanto la **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELL'AREA A** è pari a **3.411,00 mq**.

A seguire il riepilogo tabellare delle caratteristiche quantitative e qualitative dei beni.

TABELLA IMMOBILE (AREA A E AREA B) - CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manut.ne
<b>AREA A</b>							
<b>BENE A1 – SALA MUNGITURA</b>							
PT – ingresso	6,48	135,11	1,00	135,11	2,75	ovest	scarse
PT – sala mungitura	112,15				2,45	nord	
PT – locale deposito	11,82				15,26	4,58	
P1 - sottotetto	103,28	140,72	0,30	42,22	2,75	tutte	incompleto mediocri
TOTALE SUP. NETTA ABITAZIONE	233,73						
<b>SUP. COMMERCIALE A1</b>				<b>181,91</b>			
<b>BENE A2 – LOCALE DEPOSITO</b>							
PT – locale deposito	8,69	12,42	0,30	3,73	2,65	nord-ovest	scarse
PT – porticato		6,20	0,15	0,93	2,60	nord-ovest	
<b>SUP. COMMERCIALE A2</b>				<b>4,66</b>			
<b>BENE A3 – TETTOIE</b>							
PT – tettoie		3.210,00	0,80	2.568,00	4,60	tutte	scarse
PT – sala mungitura	86,35	98,38	1,00	98,38		nord-est	
PT – spazi liberi		9.500,00	0,03	285,00			
<b>SUP. COMMERCIALE A3</b>				<b>2.951,38</b>			
<b>BENE A4 – TETTOIA IN CEMENTO ARMATO</b>							
PT – tettoia		190,30	0,80	152,24	3,75	nord-sud-est	buone
<b>SUP. COMMERCIALE A4</b>				<b>152,24</b>			
<b>BENE A5 – VASCHE LIQUAMI</b>							
PT – vasche liquami		322,71	0,30	96,81		tutte	scarse
<b>SUP. COMMERCIALE A5</b>				<b>96,81</b>			
<b>TOTALE SUP. COMM. AREA A</b>				<b><u>3.411,00</u></b>			

cfr. All. 18

### **AREA B**

I beni ricadenti nell'area C sono i terreni identificati al C.T. del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.lle 133, 135, 168 e 332 confinanti con l'Area A sopra descritta. Le p.lle 133 e 135 sono localizzate a nord-est dell'Area A mentre le p.lle 168 e 332 sono localizzate a sud-est della stessa.

Questi terreni risultano interclusi, per tale motivo sono vendibili insieme all'Area A dalla quale possono avere accesso.

Le particelle sono catastalmente classificate come seminativo ad eccezione della p.lla 168 classificata bosco ceduo. La superficie catastale complessiva dei terreni seminativi è pari a **2.509,00 mq**; la superficie catastale della p.lla 168 (bosco ceduo) è pari a **2.377 mq**.

Su dette particelle non insistono manufatti ad eccezione di una parte della tettoia (Bene A3) ad est del Bene A1 che, insieme ad una parte adiacente di spazi di manovra, incide su una porzione delle p.lle 168 e 332 ampia circa 155 mq. cfr. All. 16

Ai fini della stima, pertanto la superficie della p.lla 332 (maggiormente interessata) sarà decurtata di 155 mq e sarà quindi considerata pari a **2.354 mq**.

I terreni a nord-est dell'Area A sono in parte pavimentati con cemento. Essi sono pressoché



pianeggianti mentre quelli sud-est sono in pendenza e degradano da est ad ovest.  
I terreni non risultano essere recintati.



TERRENI A SUD-EST DELL'AREA A



TERRENI A NORD-EST DELL'AREA A

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXX  
Esperto stimatore: Arch. XXXXX XXXXXX

della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.la del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.la del C.T. alla p.la attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

## **LOTTO 1**

**Unità immobiliari** in Caiazzo (CE), Via Santa Cristina s.n.c., identificate al **catasto fabbricati** del Comune di Caiazzo (CE) come segue:

- foglio 40, particella 5129, sub 2 - Cat. D/8, piano terra e primo;

e al **catasto terreni** del Comune di Caiazzo (CE) come segue:

- foglio 40, p.la 133, superficie 793 mq, qualità seminativo di classe 3;
- foglio 40, p.la 135, superficie 900 mq, qualità seminativo di classe 5;
- foglio 40, p.la 168, superficie 2.377 mq, qualità bosco ceduo di classe 2;
- foglio 40, p.la 332, superficie 816 mq, qualità seminativo di classe 2;

in ditta XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

cfr. All.ti 7 e 8

## **STORIA CATASTALE DEI BENI**

I beni del lotto in oggetto, identificato al C.F. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.la 5129, sub 2, sono stati costruiti sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.la 5129, che deriva dall'unione delle p.lle 134, 136 e 358, quest'ultima derivante dal frazionamento della p.la 13 come si evince dai seguenti passaggi a ritroso.

### **CATASTO FABBRICATI, Foglio 40 – p.la 5129, sub 2**

17.2.2012 Ditta **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. **VARIAZIONE** del 17/02/2012 Pratica n. CE0066770 in atti dal 17/02/2012 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL 78/10 (n. 5295.1/2012)

Dalla visura si rileva che la particella corrispondente al catasto terreni è identificata al foglio 40, p.la 5129

### **CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.la 5129 – 14.334 mq**

14.2.2012 Ditta **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. **Variazione** del 14/02/2012 Pratica n. CE0061297 in atti dal 14/02/2012 presentato il 14/02/2012 (n. 61297.1/2012)

Dalla visura si rileva che la p.lla 5129 deriva dagli immobili variati/soppressi identificati al fg. 40 p.lle 134, 5130, 136, 358, e 5128 e che l'immobile predecessore è la p.lla 358.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 358 – 6.343 mq**

14.2.2012 Ditta XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. Tipo Mappale del 14/02/2012 Pratica n. CE0061297 in atti dal 14/02/2012 presentato il 14/02/2012 (n. 61297.1/2012)

30.9.1988 Il Sig. XXXXXX XXXXXX acquista il bene da XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e da XXXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

Dalla visura si rileva che la particella 358 misurava 6.343 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 8772. Il sottoscritto non ha reperito questa partita ma, dall'atto di compravendita del 30.9.1988 del Notaio Barletta si rileva che il terreno venduto dai Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX è riportato nella partita 5168 al fg. 40, p.lla 13/b di are 63,43.

**Partita 5168 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXXXXXXX XXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXX e XXXXX XXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX, coniugi.

Da questa partita si rileva il terreno di 63,43 are identificato con la p.lla 13/b.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lle 5128 e 5130**

14.2.2012 Ditta XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. Tipo Mappale del 14/02/2012 Pratica n. CE0061297 in atti dal 14/02/2012 presentato il 14/02/2012 (n. 61297.1/2012)

Dalla visura si rileva che le p.lle 5128 e 5130 derivano dagli immobili soppressi identificati al fg. 40 p.lle 158, 159, 160, 163 e 164 e che gli immobili predecessori sono le p.lle 134 e 136.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lle 134 (160 mq) e 136 (1.533 mq)**

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX acquista i beni da XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

Dalla visura si rileva che le particelle 134 e 136 misuravano rispettivamente 160 mq e 1.533 mq e che la partita catastale da cui deriva è la n. 5173

**Partita 5173 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX

Da questa partita si rileva il terreno di 160 mq identificato con la p.lla 134 ed il terreno di 1.533 mq identificato con la p.lla 136.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 158 (1.134 mq) e 163 (771 mq)**

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXX XXXXXXXX acquista i beni da XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

Dalla visura si rileva che le particelle 158 e 163 misuravano rispettivamente 1.134 mq e 771 mq e che la partita catastale da cui derivano è la n. 5059

**Partita 5059 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXX XXXXXX, nata il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXX



Da questa partita si rileva l'unico terreno di 1.134 mq identificato con la p.lla 13/c e l'unico terreno di 771 mq identificato con la p.lla 14/a. Pertanto la p.lla 158 corrisponde alla ex **13/c** e la p.lla 163 corrisponde alla ex **14/a** a loro volta derivanti dalle particelle 13 e 14 di maggiore consistenza.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 159 (114 mq), 160 (3.439 mq) e 164 (840 mq)**

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX acquista i beni da XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

Dalla visura si rileva che le particelle 159, 160 e 164 misuravano rispettivamente 114 mq, 3.439 mq e 840 mq e che la partita catastale da cui derivano è la n. 5173

**Partita 5173 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 114 mq identificato con la p.lla 13/d, l'unico terreno di 3.439 mq identificato con la p.lla 13/e e l'unico terreno di 840 mq identificato con la p.lla 14/b. Pertanto la p.lla 159 corrisponde alla ex **13/d**, la p.lla 160 corrisponde alla ex **13/e** e la p.lla 164 corrisponde alla ex **14/b**, a loro volta derivanti dalle particelle 13 e 14 di maggiore consistenza.

Quindi si ribadisce che i beni del lotto in oggetto, identificato al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5129, sub 2, insistono sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5129 che deriva dall'unione delle p.lle 134, 136, 158, 159, 160, 163, 164 e 358 sulle quali sono stati costruiti i manufatti oggetto della presente perizia. Si precisa poi che le p.lle 158, 159, 160, 134 e 358 derivano a loro volta dal frazionamento della p.lla 13 e che le p.lle 136, 163 e 164 derivano a loro volta dal frazionamento della p.lla 14.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lle 133 (793 mq) e 135 (900 mq)**

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX acquista i beni da XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

26.3.1985 Ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX. Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Dalle visure si rileva che le particelle 133 di 793 mq e 135 di 900 mq derivano dalla partita catastale n. 5172

**Partita 5172 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Da questa partita si rilevano i terreni di 793 mq e 900 mq rispettivamente identificati con le p.lle 133 e 135.

Dalla visura catastale si rileva che il diritto di proprietà, in testa a XXXXXXXX XXXXXXXX, sia "da verificare". Infatti si evince un'incongruenza con quanto riportato nell'atto d'acquisto del 30.9.1988 del Notaio Vincenzo Barletta, rep. 40601, citato in visura catastale ed acquisito dal sottoscritto dove si rileva che la parte venditrice delle due particelle in oggetto è la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In tale atto inoltre si dichiara che le dette particelle sono pervenute alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX in virtù di atto del Notaio Teresa Muia dello Stato di New York, depositato agli atti del Notaio Gaetano D'Alessio del 15 dicembre 1975, trascritto il 14 gennaio 1976 ai nn. 1042/925.

cfr. All.ti 7 e 13

Il sottoscritto, recatosi presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Santa Maria C.V., ha visionato il suddetto atto Allegato all'Atto del Notaio Gaetano D'Alessio del 15.12.1975, rep. 28159, racc. 12220. In esso è riportato:



“...Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, col presente atto, sotto le più ampie garanzie di fatto e di diritto e senza alcuna limitazione o riserva cede, vende e trasferisce alla Signora XXXXXXXX XXXXXXXX che compera ed acquista, tramite il suddetto procuratore, i seguenti immobili:

...

e) Terreno in Caiazzo alla località Santa Cristina esteso are 16.93 sem. 3° foglio 40 particelle 133-135...”

Pertanto, per le p.lle 133 e 135 del foglio 40 si registra un errore nella ditta catastale antecedente l'Atto di compravendita del 30.9.1988 in quanto non è stata effettuata la voltura di detti terreni da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in seguito al citato passaggio di proprietà del 15.12.1975.

**CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lle 168 (2.377 mq) e 332 (816 mq)**

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX acquista i beni da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

26.3.1985 Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Dalla visura si rileva che le particelle 168 e 332 misuravano rispettivamente 2.377 mq e 816 mq e che la partita catastale da cui derivano è la n. 5173

**Partita 5173 – Comune di CAIAZZO**

Ditta XXXXXXXX XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 2.377 mq identificato con la p.la 15/f e l'unico terreno di 816 mq identificato con la p.la 127/b. Pertanto la p.la 168 corrisponde alla ex **15/f** e la p.la 332 corrisponde alla ex **127/b** a loro volta derivanti dalle particelle 15 e 127 di maggiore consistenza.

Quindi si ribadisce che i terreni del lotto in oggetto, identificati al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lle 133, 135, 168 e 332, all'epoca dell'atto di trasferimento (ante ventennio) erano rispettivamente identificati alle p.lle 133, 135, 15/f e 127/b. Si precisa pertanto che la p.la 15/f deriva dal frazionamento della p.la 15 e la p.la 127/b deriva dal frazionamento della p.la 127 del foglio 40.

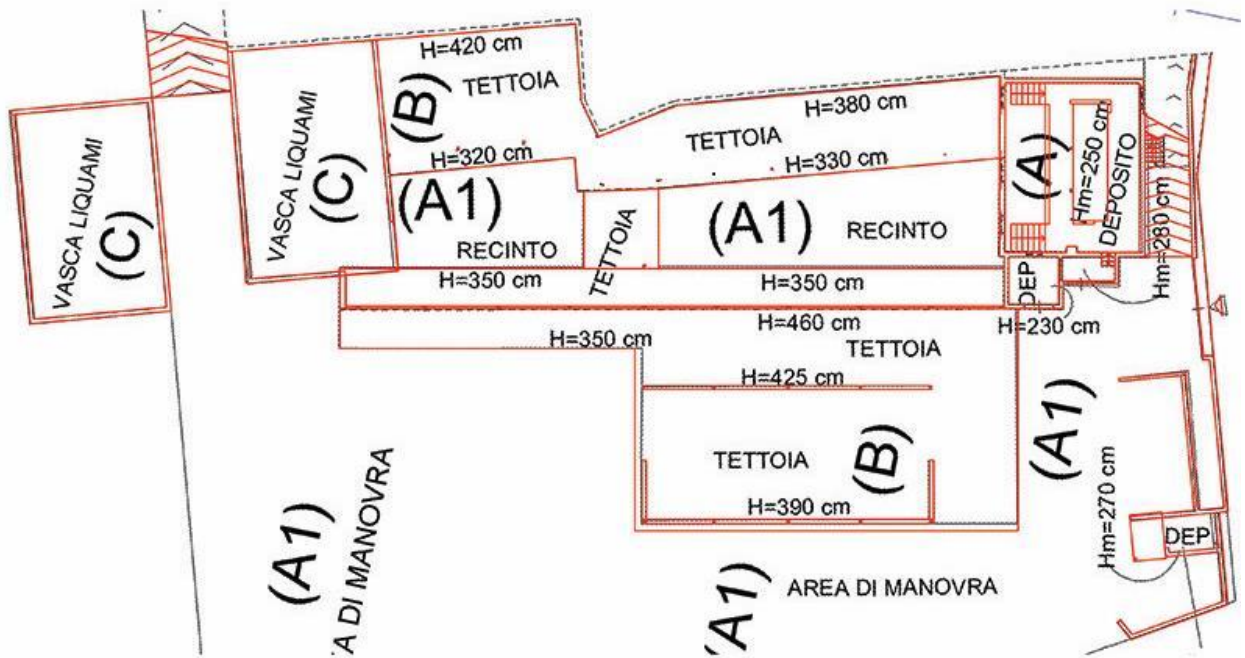
cfr. All.ti 6, 7 e 9

Sussiste “l'esatta rispondenza formale” dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze catastali.

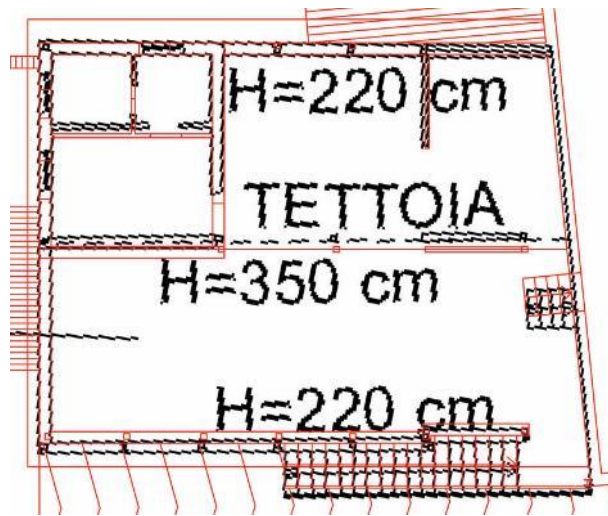
Non risultano variazioni catastali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Come accennato al quesito n. 1 non si riscontrano *difformità sostanziali* tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate al di là di alcuni non significativi disallineamenti dovuti ai limiti stessi della sovrapposizione, il tutto come di seguito rappresentato.

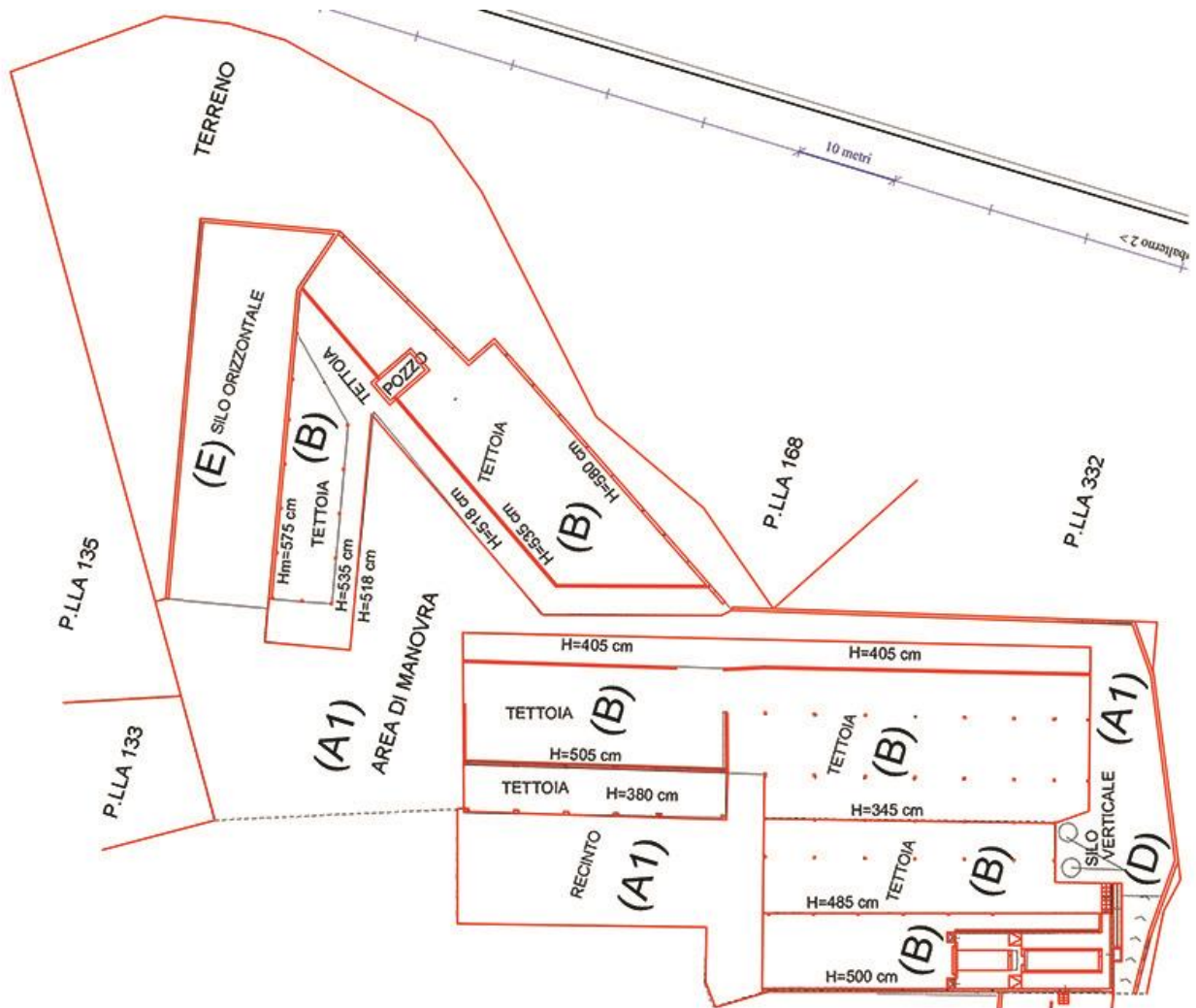
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO) CON LE PLANIMETRIE CATASTALI



P.LLA 5129, SUB 2 – PLANIMETRIA LATO OVEST – PIANO TERRA



P.LLA 5121, SUB 2 – PLANIMETRIA LATO OVEST – PIANO PRIMO



P.LLA 5129, SUB 2 – PLANIMETRIA LATO EST

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);  
PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

**LOTTO N. 2**

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare agricolo ubicato in Caiazzo (CE) in Via Santa Cristina s.n.c.; comprende: tettoie-paddock, due sale mungitura, un sottotetto, un locale deposito e due zone di terreno; il lotto confina con le p.lle 70, 152 e 5048 del fg. 40 a nord, Via Santa Cristina a sud, con il terreno identificato al fg. 40, p.la 5048 ad est, con il terreno identificato al fg. 40, p.la 5014 ed il fabbricato identificato alla p.la 5015 dello stesso foglio ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.la 5129 sub 2 e al C.T. al foglio 40, p.lle 133, 135, 168 e 332; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia n. 69

del 9.6.1999 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla presenza di manufatti non concessi e di opere in difformità; a parere dell'esperto, può ottenersi la sanatoria solo per alcune difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; i terreni ricadono tutti in Zona E2 – Agricola Semplice.  
PREZZO BASE euro 205.000,00

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

**3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**5) Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla presente procedura è stato trascritto in data **2.8.2023**. Si riporta di seguito, la ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene in oggetto fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

**30.9.1988** Il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXX acquista la quota pari a 1/1 dei terreni, compresi quelli sui quali successivamente sono stati costruiti i beni in oggetto, mediante atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 40601/10455 dai Sig.ri XXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX). Atto trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 13.10.1988 ai nn. 22148/17950. *cfr. All. 13*

L'atto sopra citato rappresenta il primo passaggio di proprietà traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento nonché l'ultimo passaggio di proprietà. Esso è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.  
*cfr. All. 13*

Il debitore risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni per cui non è stato necessario effettuare ispezioni ipotecarie sul nominativo del coniuge. *cfr. All. 26*

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il lotto n. 2 in esame è costituito da manufatti insistenti sull'Area A, finalizzati ad attività di allevamento bovino, e dai terreni dell'Area B.

Per stabilire il periodo di edificazione dei manufatti che compongono il lotto e la loro conformità urbanistica si fa riferimento agli atti di trasferimento, alle pratiche urbanistiche, alla planimetria catastale, alle riprese fotografiche storiche di Google Earth e ai materiali utilizzati.

Dall'atto di compravendita del 30.9.1988, rep n. 40601/10455 del Notaio Vincenzo Barletta, si rileva già la presenza di un **"appezzamento di terreno esteso are sessantatre e centiare quarantatre (a. 63.43), seminativo, con sovrastante fabbricato ad uso fienile, in corso di accatastamento... è riportato in catasto rustico alla partita 5168, foglio 40, particella 13/b di are 63.43..."**. cfr. All. 13

Come da ricostruzione storica catastale (v. risposta al quesito n. 3) la p.lla 13/b corrisponde alla p.lla 358, derivativa dell'attuale p.lla 5129 su cui insistono i manufatti in esame.

Dall'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Caiazzo il sottoscritto ha rinvenuto la Concessione Edilizia n. 69 del 9.6.1999 richiesta da XXXXXXXX XXXXXXXX in data 16.2.1999 avente ad oggetto la **"ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario di stalla per bovini e ricoveri annessi."** Nella relazione tecnica illustrativa di tale pratica edilizia, il tecnico dichiara che l'oggetto della **ristrutturazione ed il risanamento igienico-sanitario** è proprio **"il manufatto, di vecchia costruzione preesistente all'anno 1967, ed è citato nell'atto di acquisto per notar Provitera del 30.9.88."** (il nome del notaio citato è chiaramente un errore in quanto il notaio rogante fu il Dott. Vincenzo Barletta). Dalle planimetrie allegata alla concessione si rileva che il manufatto da ristrutturare, di vecchia costruzione, riguardava l'attuale sala mungitura qui indicata come Bene



A1. Si rileva inoltre che l'adeguamento comprendeva anche la realizzazione di tettoie paddock e di una vasca liquami da localizzare a nord del vecchio manufatto (parte del Bene A3 e del Bene A5).

Non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione.  
cfr. All. 20

Dalle riprese fotografiche storiche di Google Earth dell'ottobre del 2011 si rileva poi che tutti i beni visibili dalla strada erano a quell'epoca già presenti, forse ad eccezione della sala mungitura sotto la tettoia posta alle spalle del Bene A1. *V. immagini seguenti*



GOOGLE EARTH – RIPRESE FOTOGRAFICHE 10/2011



GOOGLE EARTH – RIPRESE FOTOGRAFICHE 10/2011

La sala mungitura risulta però presente nella planimetria catastale dei beni datata 17.2.2012. I beni, che per loro ubicazione non sono visibili dalla strada, consistenti in altre tettoie sono stati realizzati con materiali e tecniche simili a quelli utilizzati per le altre tettoie insistenti sul lotto. Si presume quindi che tutte le tettoie siano state realizzate nello stesso periodo.

Pertanto, ai fini della datazione dei manufatti, possiamo affermare che il Bene A1 è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (poi oggetto di ristrutturazione dal giugno del 1999) e che la costruzione dei restanti beni è databile a partire dal giugno del 1999 al febbraio del 2012.

Dai grafici di progetto allegati alla concessione edilizia sopra citata si riscontra che essi riguardavano solo i beni ricadenti nella parte ovest del lotto che comprendevano la sala mungitura da ristrutturare, due tettoie-paddock adiacenti ad essa sul lato nord ed una vasca liquami a nord delle tettoie.

La planimetria di progetto non rappresenta il piano primo-sottotetto della sala mungitura; esso è visibile solo dalle sezioni e dai prospetti. Da queste non si rilevano le opere murarie realizzate al suo interno. *cfr. All.20*

Pertanto, la sovrapposizione dello stato di fatto (del lato ovest) a tale planimetria, al netto di linee non del tutto coincidenti, e lo studio dei restanti grafici di progetto rivela i seguenti abusi e difformità:

Superfici e/o volumi abusivi in quanto non presenti nei grafici di progetto

1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4);
2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3);
3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2);
4. il vano d'ingresso alla sala mungitura (Bene A1);
5. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord.

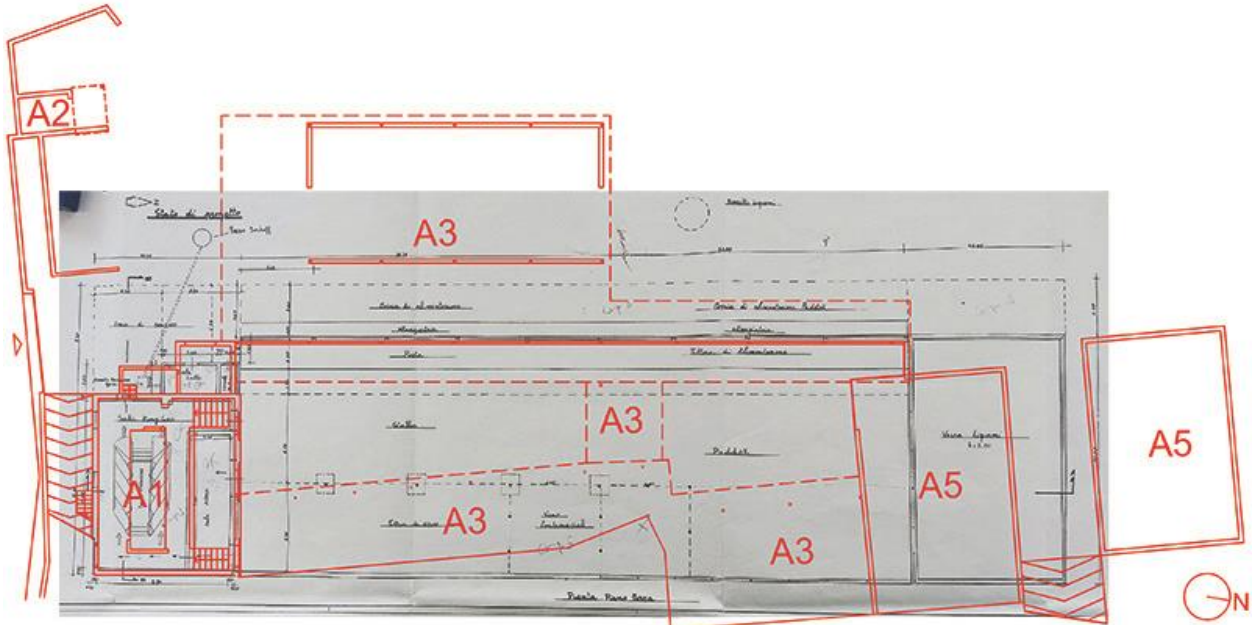
Superfici e/o volumi e/o elementi presenti nei grafici di progetto ma difformi

6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1);
7. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla *sala latte* insieme al *locale motori* della planimetria di progetto;
8. diversa distribuzione interna della sala mungitura (Bene A1);
9. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione;
10. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo;
11. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite;
12. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto.

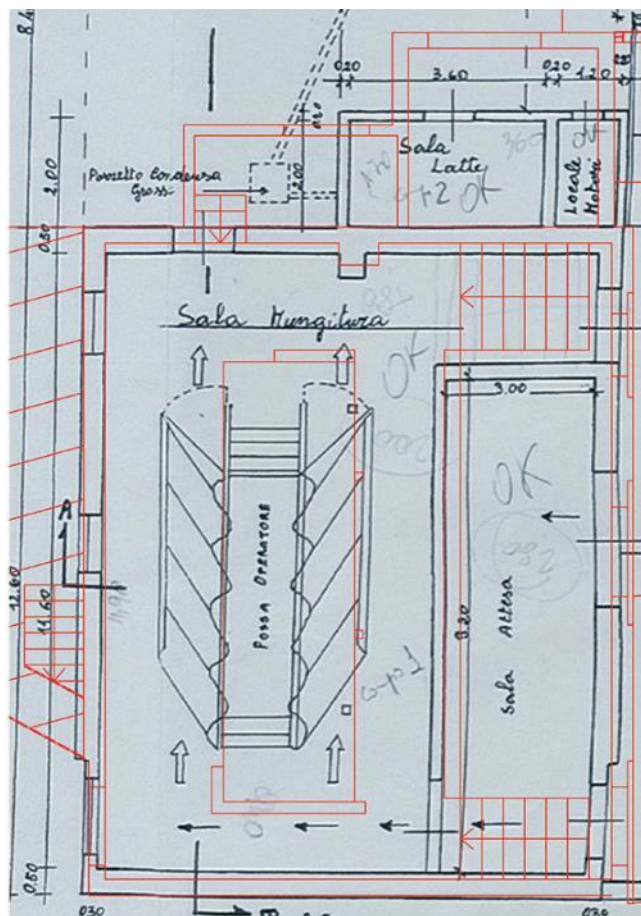
*cfr. All. 22*



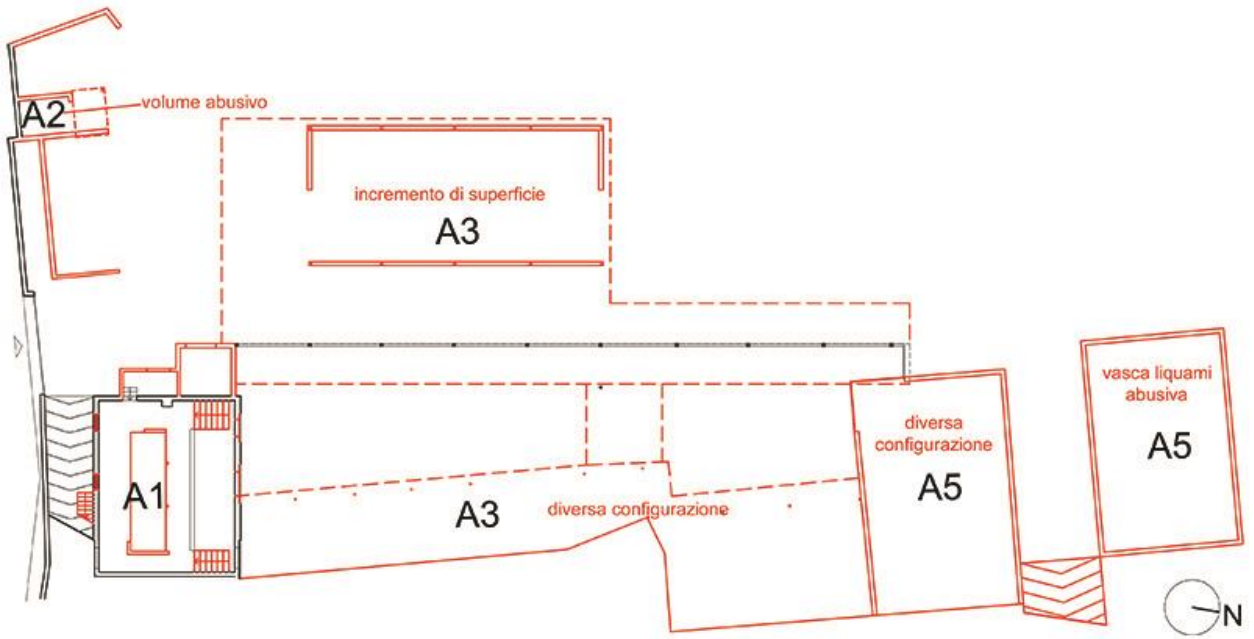
Il tutto al netto di eventuali ulteriori pratiche autorizzative che dovessero essere rinvenute successivamente.  
Le seguenti immagini meglio rappresentano le citate difformità.



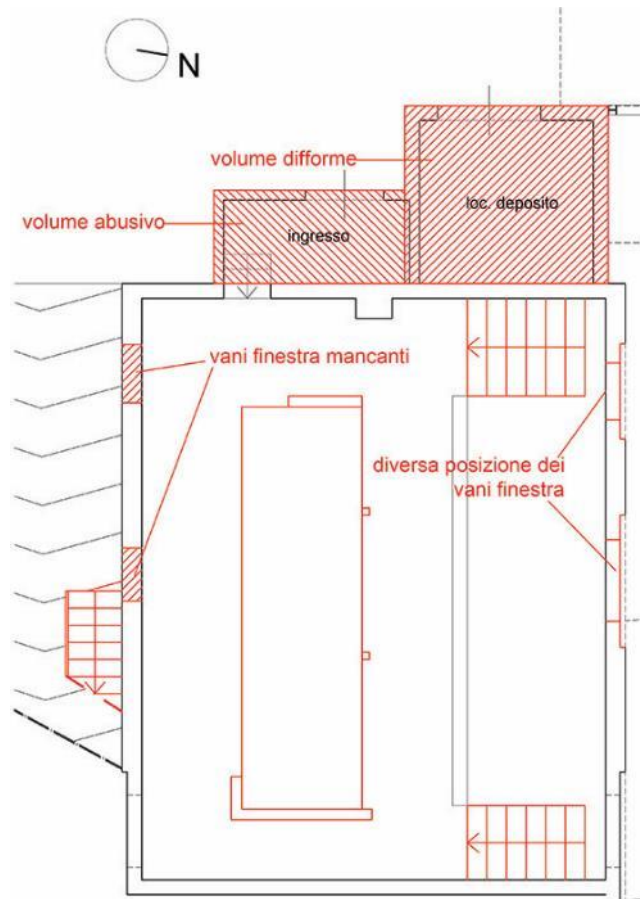
**SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO)  
ALLA PLANIMETRIA DI PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N. 69 DEL 9.6.1999**



**SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO)  
ALLA PLANIMETRIA DI PROGETTO DI CUI ALLA C.E. N. 69 DEL 9.6.1999  
INGRANDIMENTO SUL BENE A1 – SALA MUNGITURA**

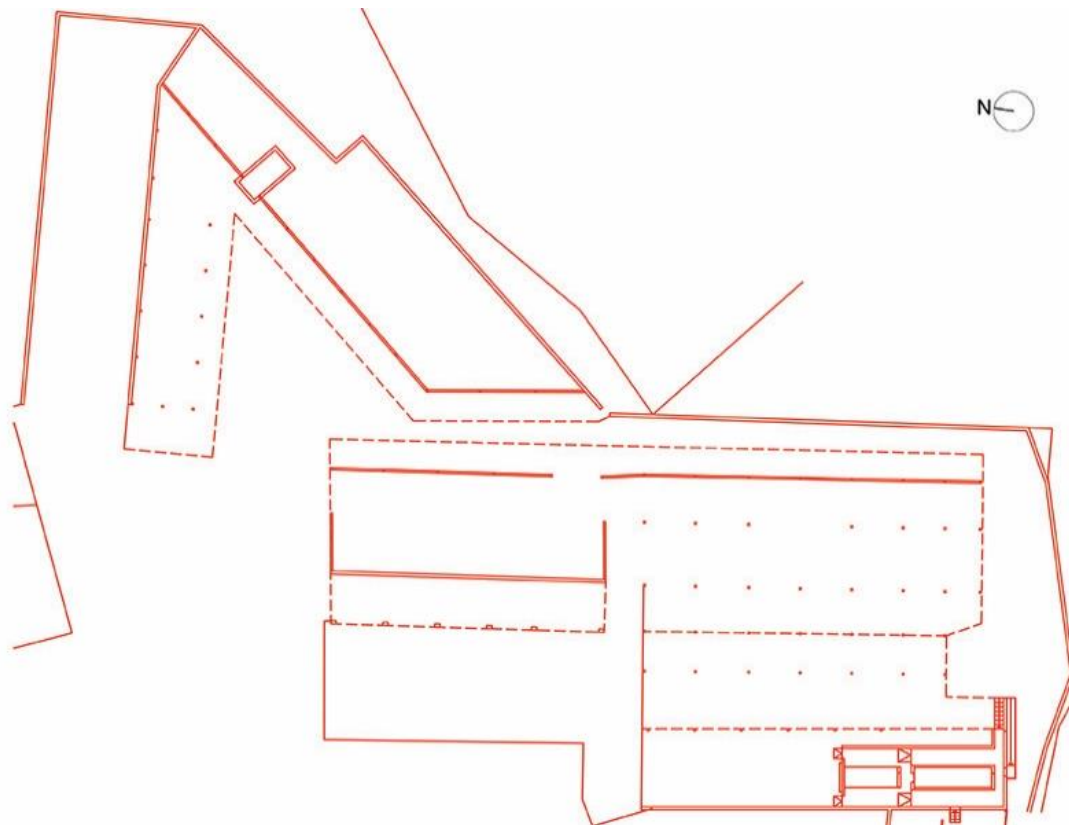


DIFFORMITA' RISCOSETRATE PER IL LOTTO N. 2 – LATO OVEST



DIFFORMITA' RISCOSETRATE PER IL BENE A1 – SALA MUNGITURA





DIFFORMITA' RICONTRATE PER IL LOTTO N. 2 – LATO EST

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, poiché il volume realizzato è maggiore del volume assentibile pur nell'ipotesi di accorpamento e quindi di sfruttamento della capacità edificatoria di tutti i terreni facenti parte del lotto, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità (si fa riferimento alla numerazione di pag. 34):

1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4);
2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3);
3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2);
4. il vano d'ingresso della sala mungitura (Bene A1);
6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1).

La difformità n. 6 è considerata non sanabile in quanto dai grafici di progetto non si rileva la presenza di alcuna chiusura esterna e partizione interna al piano primo. Le murature realizzate, anche se non complete, configurano invece dei volumi chiusi non assentiti.

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono né risulta alcun ordine di demolizione da parte delle autorità.

Al fine di determinare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dei suddetti abusi si quantificano i volumi vuoti per pieno ( $V_{vxp}$ ) da demolire come segue:

1. *Manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4)*

$$V_{vxp} \text{ opere in ferro} = \text{Sup. coperta} \times h_{\text{media}} = 2.461,16 \text{ mq} \times 4,50 \text{ m} = 11.075,22 \text{ mc}$$

$$V_{vxp} \text{ opere in muratura} = \text{Sup. coperta} \times h_{\text{media}} = 98,38 \times 2,80 \text{ m} = 275,46 \text{ mc}$$

2. *Parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3)*

$$V_{vxp} \text{ opere in ferro} = \text{Sup. coperta} \times h_{\text{media}} = 421,20 \text{ mq} \times 4,10 \text{ m} = 1.726,92 \text{ mc}$$

3. *Locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2)*

$V_{vxp}$  opere in muratura = Sup. coperta x  $h_{media}$  = 12,42 mq x 2,65 m = 32,91 mc

4. *Vano d'ingresso alla sala mungitura (Bene A1)*

$V_{vxp}$  opere in muratura = Sup. coperta x  $h_{media}$  = 7,43 mq x 2,75 m = 20,43 mc

6. *Elementi murari realizzati all'interno del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1)*

V opere in muratura = lunghezza x spessori x  $h_{media}$  = 20,00 mc

V totale demolizioni opere in ferro = 11.075,22 + 1.726,92 = 12.802,14 mc

V totale demolizioni opere in muratura = 275,46 + 32,91 + 20,43 + 20,00 = 348,80 mc

V demolizioni totale = **13.150,94 mc**

Si stima che il costo occorrente per eliminare gli abusi non sanabili attraverso la demolizione delle opere sia pari ad **€ 90.500,00 in c.t.** cfr. All. 24

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità:

5. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord.
7. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla *sala latte* insieme al *locale motori* della planimetria di progetto;
8. diversa distribuzione interna alla sala mungitura (Bene A1);
9. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione;
10. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo;
11. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite;
12. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Per la pratica a sanatoria delle opere sanabili si stima un costo comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti e tributi pari a circa **€ 7.000,00**.

Presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità dei lavori di ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario di stalla per bovini e ricovero annessi. cfr. All. 20

Dal Certificato di Destinazione Urbanistico del 5.10.2023, già agli atti della presente procedura risulta che:

- i beni ricadono in zona E2 (Agricole Semplici) del Vigente Programma di Fabbricazione;
- i beni non risultano essere stati percorsi dal fuoco;
- i beni facenti parte del Lotto n. 2 non ricadono nella fascia di rispetto Idrogeologico ad eccezione dei terreni identificati al catasto al fg. 40, p.lle 135, 168 e 332.

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

In data 14.11.2023, giorno del primo sopralluogo effettuato insieme al custode giudiziario Avv. XXXXXX XXXXXX, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere occupati dal debitore esecutato, Sig. XXXXXX XXXXXX.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

*L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

*In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:*

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

**In particolare, l'esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

*Tra questi si segnalano:*

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 5 gennaio 2024:

- a) **risultano** le seguenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa: nn. 24178/19165 del 13.9.2000, nn. 25321/19266 del 9.9.2020 (in rinnovazione del precedente), nn. 30927/24324 del 5.12.2000, nn. 38149/26765 del 3.11.2011. Esiste l'ordinanza del 19.4.2022 del G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere che ordinava la cancellazione delle suddette trascrizioni ma al momento, dall'elenco delle formalità, non risulta alcuna trascrizione di cancellazione delle stesse.

- b) non risulta pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati; non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- c) non risultano vincoli storico-artistici;
- d) non risulta costituito il condominio;
- e) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Sull'immobile non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- 1) Domande giudiziali: **Nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: **Nessuno**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno**

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- 1) Sui beni pignorati gravano le seguenti ipoteche:  
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.6.2019, nn. 20139/2335, in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta a Caserta in data 9.7.1999 ai nn. 17805/2908, per la somma complessiva di € 19.108,91 di cui € 19.055,65 in linea capitale, contro XXXXXXXX XXXXXXXX e a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede a Milano, c.f. 01255270157 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 15.6.1999 rep. n. 61 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;  
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 20.12.2019, nn. 42741/5135, in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta a Caserta in data 30.12.1999 ai nn. 36826/5428, per la somma complessiva di € 165.266,21 di cui € 160.551,20 in linea capitale, contro XXXXXXXX XXXXXX e a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. con sede a Torino, c.f. 06210280019 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 16.12.1999 rep. n. 1243 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;  
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 5.6.2023, nn. 21704/2035, per la somma complessiva di € 219.000,00 di cui € 186.751,40 in linea capitale, contro XXXXXXXX XXXXXXXX e a favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano, c.f. 09722490969 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 11.4.2023 rep. n. 5886/2023 del Tribunale di Milano;
- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 2.8.2023 ai nn. 31156/24649 (presente procedura);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: manufatti abusivi in parte sanabili e in parte non sanabili. Per quelli sanabili si stima un costo pari ad € 7.000,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- 4) Difformità catastali: nessuna.

cfr. All.ti 12 e 22

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.*

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai*



sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).  
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. cfr. All. 25

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il bene pignorato, essendo un'unità immobiliare indipendente, non ha spese di gestione (spese condominiali, spese fisse di gestione e spese già deliberate ecc.). e non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** dell'immobile che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) nelle differenze in dotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/ svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

## Criterio di Stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminarmente la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Il lotto da stimare è formato dai seguenti beni:

- Area A contenente una sala mungitura (Bene A1), un locale deposito (Bene A2), tettoie-paddock con una sala mungitura sottostante (Bene A3 + Bene A4) e due vasche liquami (Bene A5);
- Area B, terreni agricoli seminativi e bosco ceduo.

Considerato che il Bene A2, parte delle tettoie A3 e A4 compresa la sala mungitura sottostante nonché il vano d'ingresso adiacente la sala mungitura (Bene A1), risultano essere manufatti non sanabili (v. risposta al quesito n. 6), in assenza di ordine di demolizione da parte delle autorità comunali, per essi si procederà alla stima del **valore d'uso**.

Invece, per i manufatti sanabili, ossia il Bene A1 (al netto del locale deposito annesso e del piano primo), il Bene A2, parte del Bene A3, ed il Bene A5 nonché per l'Area B (terreni agricoli), nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quelli in oggetto assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie), la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Pertanto, la stima del probabile **valore di mercato** dell'intero lotto 2 ( $V_{\text{lotto 2}}$ ) scaturirà dalla somma delle stime del valore di mercato dei beni sanabili ( $V_{\text{sanabili}}$ ), del valore di mercato dei terreni dell'Area B ( $V_{\text{Area B}}$ ) e del valore d'uso dei beni non sanabili ( $V_{\text{non sanabili}}$ ).

$$V_{\text{lotto 2}} = V_{\text{sanabili}} + V_{\text{Area B}} + V_{\text{non sanabili}}$$

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI SANABILI - $V_{\text{sanabili}}$

Come da descrizione ai quesiti n. 2 e 6, i presenti beni sono costituiti da una sala mungitura, la parte di tettoie assentite e due vasche liquami. Essi sono urbanisticamente difformi ma sanabili. v. risposta al quesito n. 6

La superficie commerciale dei beni sanabili, considerando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al quesito n. 2, comprensiva degli spazi di manovra, è pari a **823,41 mq**, come da tabella seguente.

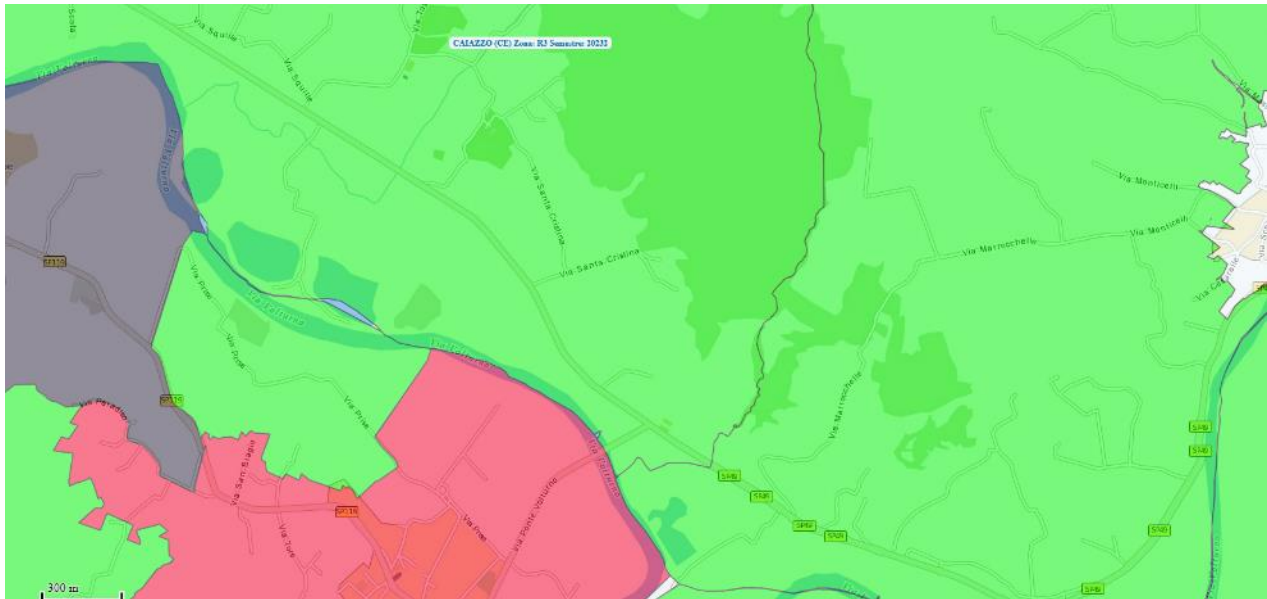
LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq
<b>BENE A1</b>				
PT – sala mungitura	112,15	126,69	1,00	126,69
PT – locale deposito	11,82	15,26	0,30	4,58
P1 - sottotetto	103,28	140,72		42,22
<b>SUP. COMMERCIALE A1</b>				<b>181,91</b>
<b>BENE A3s</b>				
PT – tettoie		324,61	0,80	259,69
PT – spazi liberi		9.500,00	0,03	285,00
<b>SUP. COMMERCIALE A3s</b>				<b>544,69</b>
<b>BENE A5</b>				
PT – vasche liquami		322,71	0,30	96,81
<b>SUP. COMMERCIALE A5</b>				<b>96,81</b>
<b>TOTALE SUP. COMM. BENI SANABILI</b>				<b>823,41</b>

Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili il sottoscritto ha svolto ricerche di mercato sulla compravendita di capannoni tipici in quanto, come da fonte Borsinoimmobiliare.it, essi si definiscono *“Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.”*

Ha poi consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili nella zona di Caiazzo.

Dalle cartografie Geopoi dell’Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia R3 che l’OMI definisce “*Extraurbana/Zona Rurale con apprezzamento*”. Per la tipologia produttivo, relativamente al secondo semestre del 2023 non si rilevano quotazioni. Si rilevano quotazioni OMI invece per la vicina fascia E1 “*Suburbana- Zona industriale*” di Limatola (BN) che per la tipologia produttivo – capannoni tipici, oscillano tra €/mq 270,00/350,00.

Il Borsino immobiliare, riscontra, per capannoni tipici in zona extraurbana di Caiazzo un valore di mercato medio unitario che oscilla tra €/mq 181,00/470,00. cfr. All. 27



CARTOGRAFIA GEOPOI – AGENZIA DELLE ENTRATE  
[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: LIMATOLA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE - VIA CASA MARENA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L	1,6	2,2	N
Capannoni tipici	NORMALE	270	350	L	1,2	1,9	N
Laboratori	NORMALE	310	375	L	1,3	2	N

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. XXXXXXXXXXX XXXXXX  
Esperto stimatore: Arch. XXXXX XXXXXX



## Capannoni tipici

Valore minimo

*Euro* **181**

Valore medio

*Euro* **326**

Valore massimo

*Euro* **470**

[Valuta questo immobile](#)

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

<https://borsinoimmobiliare.it>

### Valutazione dei beni sanabili

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni dei beni, considerando l'andamento del mercato immobiliare, la media tra i valori minimi (trattandosi locali/tettoie in mediocri condizioni) delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare, per il lotto in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 225,00** in c.t.

$$VMU = (\text{€ } 270 + \text{€ } 181) / 2 = \text{€ } 225,50$$

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo Beni sanabili ( $V_{\text{sanabili}}$ )
823,41	€ 225,00	<b>€ 185.267,25</b>

$$V_{\text{sanabili}} = \text{Superficie comm.le} \times \text{valore unitario} = \text{€ } 185.267,25$$

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI (AREA B) - $V_{\text{Area B}}$**

Al fine di stabilire il valore medio unitario per i terreni in oggetto, si può far riferimento a dati statistici ufficiali.

Dal Decreto Dirigenziale della Giunta Regionale della Campania n. 743 del 16.11.2023 recante "Pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui alla Legge 26.05.1965 n° 590" si rileva che il valore medio unitario (ad ettaro) di terreni seminativi ubicati nel Comune di Caiazzo è pari ad €/Ha 28.569,00 mentre quello per bosco ceduo è pari ad €/Ha 6.514,00.

Invece, dalla delibera della Commissione Espropri della Provincia di Caserta pubblicata sul BURC n. 40 dell'11.6.2018, si rileva che, per l'anno 2018, il valore medio unitario (ad ettaro) di terreni coltivati a seminativo ubicati nel Comune di Caiazzo è pari ad €/Ha 31.796,00 mentre quello per bosco ceduo è pari ad €/Ha 7.250,00. Non sono pubblicati i dati della Commissione Espropri della Provincia di Caserta per gli anni successivi ma, considerando che tra il 2018 ed il 2024 l'andamento del mercato immobiliare dei terreni è rimasto pressoché costante, il dato rilevato per l'anno 2018 può essere considerato ancora attendibile.



ZONA 5	
Comprende i Comuni di: <b>ARIENZO, CAIAZZO, CASERTA, CASTEL MORRONE, CERVINO, PIANA DI MONTE VERNA, S.FELICE A CANCELLO, S.MARIA A VICO, VALLE DI MADDALONI.</b>	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/Ha
Seminativo	28.569,00
Seminativo irriguo	43.453,00
Seminativo Arborato	29.712,00
Seminativo arborato irriguo	44.574,00
Prato	18.277,00
Pascolo	6.865,00
Orto irriguo	47.967,00
Agrumeto	51.427,00
Agrumeto Irriguo	60.007,00
Vigneto	24.696,00
Frutteto	43.432,00
Frutteto irriguo	45.715,00
Oliveto	20.324,00
Nocciolo	30.642,00
Castagneto da frutto	20.849,00
Bosco alto fusto	7.205,00
Bosco alto ceduo	6.514,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

DECRETO DIRIGENZIALE DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA N. 743 DEL 16.11.2023  
VALORI FONDIARI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2023

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*

*Pubblicazione sul BUR*

*n.- del -*

*n.40 del 11/06/2018*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI CASERTA Comuni di: ARIENZO, CAIAZZO, CASERTA, CASTEL MORRONE, CERVINO, PIANA DI MONTE VERNA, SAN FELICE A CANCELLO, SANTA MARIA A VICO, VALLE DI MADDALONI				REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITORANE Comuni di: SESSANO	
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Superficie > 5%
AGRUMETO	58367,00				53701,00	
AGRUMETO IRRIGUO	68107,00					
BOSCO CEDUO	7250,00				7107,00	
BOSCO D'ALTO FUSTO	8020,00				8098,00	
BOSCO MISTO	6616,00					
CANNETO					9545,00	
CASTAGNETO DA FRUTTO	23663,00				23580,00	
FRUTTETO	49292,00				49120,00	
FRUTTETO IRRIGUO	51885,00				53049,00	
INCOLTO PRODUTTIVO	5744,00				6551,00	
INCOLTO STERILE	4201,00				4243,00	
NOCCIOLETO	34778,00				46979,00	
ORTO	45794,00				44315,00	
ORTO IRRIGUO	53384,00				51376,00	
PASCOLO	7492,00				8824,00	

Giudice Dott. Emiliano Vassallo  
Custode: Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXXX  
Esperto stimatore: Arch. XXXXX XXXXXXX

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

		REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DI CASERTA Comuni di: ARIENZO, CAIAZZO, CASERTA, CASTEL MORRONE, CERVINO, PIANA DI MONTE VERNA, SAN FELICE A CANCELLO, SANTA MARIA A VICO, VALLE DI MADDALONI			REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE LITIC Comuni di: SESSANO	
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Superficie (mq)
PASCOLO ARBORATO	8277,00				10282,00	
PASCOLO CESPUGLIATO	5566,00				5621,00	
PRATO	19945,00				22043,00	
PRATO IRRIGUO					32757,00	
SEMINATIVO	31796,00				25689,00	
SEMINATIVO ARBORATO	33070,00	SI	SI		26329,00	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	49607,00					
SEMINATIVO IRRIGUO	48361,00				48699,00	
ULIVETO	23366,00				25332,00	
VIGNETO	28391,00				30116,00	

DELIBERA DELLA COMMISSIONE ESPROPRI DELLA PROVINCIA DI CASERTA  
VALORI AGRICOLI MEDI UNITARI AGGIORNATI PER L'ANNO 2018

Effettuando la media dei valori su esposti si ottiene un Valore Agricolo Medio per terreni seminativi pari ad €/Ha 30.182,50 ed un Valore Agricolo Medio per bosco ceduo pari ad €/Ha 6.882,00. Oltre ai suddetti dati il sottoscritto ha reperito informazioni relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona o ubicati in comuni vicini (entro un raggio di circa 20 km).

In particolare, per i terreni qualificati seminativi, si riportano i dati dei seguenti immobili messi in vendita e, trattandosi di intenzioni di vendita soggette a contrattazione, per i prezzi unitari richiesti si considererà una decurtazione media del 10%:

	Sup. Ha	Prezzo richiesto €	Prezzo unitario €/Ha	Pr. unitario decurtato c.t. €/Ha	Val. ipotetico di vendita €
<b>CAIAZZO</b> . Terreno agricolo in Via Papari	0,5100	25.000,00	49.019,60	44.115,00	22.500,00
<b>CAIAZZO</b> . Terreno agricolo a sud del lotto in oggetto	2,6290	125.000,00	47.546,59	42.800,00	112.500,00
<b>CAIAZZO</b> . Terreno agricolo in Via Villanova	0,3300	15.000,00	45.454,54	40.900,00	13.500,00
<b>CAIAZZO</b> . Terreno agricolo in Via Serpara	0,9672	30.000,00	31.017,37	27.900,00	27.000,00

cf. All. 27

Dalla media dei Valori Agricoli Medi regionali e provinciali e dei valori unitari dei terreni posti in vendita aventi caratteristiche simili ai terreni seminativi in oggetto si ottiene che il Valore Medio Unitario (VMU) è pari a circa €/mq 37.150,00.

Per il terreno avente qualità bosco ceduo, non avendo trovato alcun terreno simile in vendita nella stessa zona di riferimento, il sottoscritto ha effettuato ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, acquisendo un atto di compravendita del 30.5.2023 di immobili, tra cui terreni con qualità bosco ceduo ubicati nelle immediate vicinanze dei terreni oggetto di stima. Da tale atto rogato dal Notaio Oreste De Nicola, si evince che solo i terreni (tutti di qualità bosco ceduo) riportanti superficie catastale totale pari a 9.985 mq, sono stati venduti al prezzo di € 8.837,40. Pertanto il prezzo medio unitario di vendita di tali terreni è stato stabilito pari ad €/Ha 8.870,67.

Dalla media dei Valori Agricoli Medi regionali e provinciali dei boschi cedui e del prezzo medio unitari di vendita dei terreni di cui al su citato atto del Notaio De Nicola, aventi caratteristiche similari al terreno qualificato bosco ceduo in oggetto si ottiene che il Valore Medio Unitario (VMU) è pari a circa €/mq 7.538,00.

Valutazione dei terreni (fg. 40, p.lle 133, 135, 168 e 332)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici catastali:

	QUALITA'	Superficie catastale (Ha)	Valore unitario (€/Ha)	Valori totali
p.lla 133	SEMINATIVO	0,0793	€ 37.150,00	€ 2.945,99
p.lla 135		0,0900		€ 3.343,50
p.lla 332		0,0816		€ 3.031,44
p.lla 168	BOSCO CEDUO	0,2377	€ 7.538,00	€ 1.786,51
<b>Valore terreni Area B (V<sub>Area B</sub>)</b>				<b>€ 11.107,44</b>

V<sub>Area B</sub> = Superficie catastale x valore unitario = € 11.107,44

**STIMA DEL VALORE D'USO DEI BENI NON SANABILI - V<sub>non sanabili</sub>**

I manufatti abusivi e non sanabili sono il locale deposito, Bene A2, e parte delle tettoie-paddock, Bene A3ns e Bene A4. *cf. All. 22*

Per essi si procederà alla stima del valore d'uso il cui modello estimativo utilizzato è il seguente:

$$V = \frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$$

dove:

V è il valore dell'immobile;

Crim è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

Rab è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;

i è il saggio di sconto;

n è il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, espresso in anni;

t è il tempo atteso di disponibilità dell'immobile prima che venga demolito, espresso in anni.

dove i due termini  $\frac{\sum R_{ab}}{(1+i)^n} - \frac{C_{rim}}{(1+i)^t}$  esprimono rispettivamente il vantaggio conseguente all'uso dell'immobile non regolare e il peso conseguente alla sua rimozione.

Per determinare il canone annuo, lo scrivente ha svolto le opportune indagini presso le Agenzie Immobiliari locali, mediante il confronto degli annunci sui siti internet dedicati, nonché consultando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e di Borsino Immobiliare. I valori più congruenti sono risultati essere quelli riportati sul sito del Borsino Immobiliare.

Stima del Canone annuo - Ca<sub>non sanabili</sub>

I beni abusivi si compongono di tettoie-paddock e di un locale deposito con porticato e senza chiusura. Come già in precedenza accennato, le tettoie-paddock appartengono alla sfera delle attività agricole, per cui, al fine della determinazione del valore locativo medio unitario si può fare riferimento a quello dei capannoni tipici. Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali

in Caiazzo, si rileva un valore di locazione di capannoni tipici incluso tra €/mq 0,72 e 1,99 per una media pari ad €/mq 1,36. cfr. All. 27

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### Capannoni tipici

Valore minimo Euro <b>0,72</b>	Valore medio Euro <b>1,36</b>	Valore massimo Euro <b>1,99</b>	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	---

\* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

<https://borsinoimmobiliare.it>

Considerazione che le tettoie sono ambienti aperti rispetto alla media dei capannoni tipici, si ritiene corretto assumere come valore medio unitario (Qm) **1,00 €/mq**.

La superficie commerciale dei beni sanabili, considerando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al quesito n. 2, comprensiva degli spazi di manovra, è pari a **2.576,17 mq**, come da tabella seguente.

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq
<b>BENE A1</b>				
PT – vano d'ingresso	6,48	8,43	1,00	8,43
<b>SUP. COMMERCIALE A1</b>				<b>8,43</b>
<b>BENE A2</b>				
PT – locale deposito	8,69	12,42	0,30	3,73
PT – porticato		6,20	0,15	0,93
<b>SUP. COMMERCIALE A2</b>				<b>4,66</b>
<b>BENE A3ns</b>				
PT – tettoie-paddock		2.890,58	0,80	2.312,46
PT – sala mungitura		98,38	1,00	98,38
<b>SUP. COMMERCIALE A3s</b>				<b>2.410,84</b>
<b>BENE A4</b>				
PT – tettoia c.a.		190,30	0,80	152,24
<b>SUP. COMMERCIALE A5</b>				<b>152,24</b>
<b>TOTALE SUP. COMM. BENI SANABILI</b>				<b>2.576,17</b>

Considerando le superfici delle tettoie compresa la sala mungitura al 100% ad eccezione locale deposito al 35% e del porticato ad esso adiacente al 15% e che quindi la superficie commerciale è pari a **393,04 mq** (v. risposta al quesito n. 2), il Canone di locazione annuale dei beni (Ca<sub>non sanabili</sub>) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$Ca_{\text{non sanabili}} = (Qm \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (1,00 \text{ €/mq} \times 2.576,17 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{30.914,04 \text{ €/anno}}$$

Al canone sopra determinato, vanno detratte le spese generali (Sp) (manutenzione straordinaria, fiscali, tecniche, gestionali, ecc.) la cui incidenza può essere stimata all'incirca pari al 35% del canone annuo. Si ottiene quindi un reddito annuo (R<sub>ab</sub>) pari a **20.095,00 in c.t.**

$$R_{ab} = Ca_{\text{non sanabili}} - Sp = 30.914,04 - 35\% (30.914,04) = 20.094,12 \text{ €/anno}$$



I valori "t" ed "n", rispettivamente il tempo di disponibilità dei beni prima che vengano demoliti e il tempo atteso prima che l'immobile perda la sua funzionalità, nel caso in esame sono uguali e si stima per essi una durata di circa 30 anni.

Considerando che i costi per la demolizione sono stati stimati in € 90.500,00 in c.t. e applicando un tasso di sconto pari al 4%, si ottiene un valore d'uso dei beni non sanabili pari a € 211.714,88:

$$V_{non\ sanabili} = \frac{20.095,00 \times 30}{(1+0,04)^{30}} - \frac{90.500,00}{(1+0,04)^{30}} = \frac{602.850,00}{3,24} - \frac{90.500,00}{3,24} = \text{€ } 158.132,72$$

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO - $V_{lotto\ 2}$**

Dalla somma dei valori sopra stimati si ottiene un valore di mercato dell'intero lotto 2 ( $V_{lotto\ 2}$ ) pari a € 408.089,57.

$$V_{lotto\ 2} = V_{sanabili} + V_{Area\ B} + V_{non\ sanabili} = \text{€ } 185.267,25 + \text{€ } 11.107,44 + 158.132,72 = \text{€ } 354.507,41$$

Considerando lo stato di abbandono e fatiscenza di molte parti del lotto, la vetustà dei manufatti e la necessità di una ristrutturazione generale anche con l'acquisto e l'installazione di nuovi macchinari ed impianti al fine di rendere i beni produttivi, si prevede un abbattimento del 30% del valore sopra determinato ottenendo un valore complessivo pari ad € 248.155,19.

$$\text{Valore complessivo} = V_{lotto\ 2} - (30\% V_{lotto\ 2}) = \text{€ } 248.155,19$$

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima**

- Costi per la regolarizzazione urbanistica: ..... € 7.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota: ..... € 248.155,19 –

Costi per la regolarizzazione urbanistica: ..... € 7.000,00 –

Sommano ..... € 241.155,19

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 36.173,28.

$$\text{€ } 241.155,19 - \text{€ } 36.173,28 = \text{€ } 204.981,91$$

### **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 205.000,00 (Euro duecentocinquemila/00)** in c.t.

#### **QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

#### **QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio

comunale.

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

Il sottoscritto ha prodotto il Certificato di Residenza Storico dell'esecutato presso il Comune di Caiazzo (CE) e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dello stesso esecutato presso il Comune di Sant'Agnello (NA). Da detti certificati si evince che il Sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Caserta il 12.8.1969:

- è residente nel Comune di Caiazzo (CE) in Via Santa Cristina, n. 2, int. 1, dal 26.8.2021;
- in data 1.6.1996 ha contratto matrimonio a Sant'Agnello (NA) con la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXXX;
- i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

*cfr. All. 26*

## **CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

### **LOTTO N. 2 COSTITUITO DA:**

Piena ed intera proprietà di **Complesso immobiliare a destinazione agricola per allevamento bovino** formato da tettoie-paddock, 2 sale mungitura, locale deposito, 2 vasche liquami, aree esterne e terreni, ubicato in Caiazzo (CE), Via Santa Cristina snc, riportato al Catasto del Comune di Caiazzo (CE) come segue:

#### Catasto Fabbricati

- fg. 40, p.lla 5129, sub 2;

#### Catasto Terreni

- fg. 40, p.lla 133 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 135 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 168 (bosco ceduo);
- fg. 40, p.lla 332 (seminativo);

in ditta a XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. *cfr. All.ti 7 e 8*

Il lotto confina a nord con le p.lle 70, 152 e 5048 del fg. 40, a sud con la strada di accesso, Via Santa Cristina e con le p.lle 156 e 5050 del fg. 40; ad est con il terreno identificato al fg. 40, p.lla 5048; ad ovest con il terreno identificato al fg. 40, p.lla 5014 ed il fabbricato identificato alla p.lla 5015 dello stesso foglio.

*cfr. All.ti 3 e 11*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

I beni del lotto in oggetto, identificato al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5129, sub 2, sono stati costruiti sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5129, che deriva dall'unione delle p.lle 134, 136 e 358, quest'ultima derivante dal frazionamento della p.lla 13.

I beni pervenivano al Sig. XXXXXXX XXXXXX mediante l'atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 40601/10455 del 30.9.1988 dai Sig.ri XXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXX), XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXX). Atto trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 13.10.1988 ai nn. 22148/17950.  *cfr. All. 13*

L'atto citato rappresenta l'ultimo passaggio di proprietà ed il primo passaggio di proprietà traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il lotto n. 2 in esame è costituito da manufatti insistenti sull'Area A, finalizzati ad attività di allevamento bovino, e dai terreni dell'Area B.

Per stabilire il periodo di edificazione dei manufatti che compongono il lotto e la loro conformità urbanistica si fa riferimento agli atti di trasferimento, alle pratiche urbanistiche, alla planimetria catastale, alle riprese fotografiche storiche di Google Earth e ai materiali utilizzati.

Dall'atto di compravendita del 30.9.1988, rep n. 40601/10455 del Notaio Vincenzo Barletta, si rileva già la presenza di un *"appezzamento di terreno esteso are sessantatre e centiare quarantatre (a. 63.43), seminativo, con sovrastante fabbricato ad uso fienile, in corso di accatastamento... è riportato in catasto rustico alla partita 5168, foglio 40, particella 13/b di are 63.43..."*.  *cfr. All. 13*

Come da ricostruzione storica catastale (v. risposta al quesito n. 3) la p.lla 13/b corrisponde alla p.lla 358, derivativa dell'attuale p.lla 5129 su cui insistono i manufatti in esame.

Dall'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Caiazzo il sottoscritto ha rinvenuto la Concessione Edilizia n. 69 del 9.6.1999 richiesta da XXXXXXX XXXXXXX in data 16.2.1999 avente ad oggetto la *"ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario di stalla per bovini e ricoveri annessi."* Nella relazione tecnica illustrativa di tale pratica edilizia, il tecnico dichiara che l'oggetto della *ristrutturazione ed il risanamento igienico-sanitario* è proprio *"il manufatto, di vecchia costruzione preesistente all'anno 1967, ed è citato nell'atto di acquisto per notar Provitera del 30.9.88."* (il nome del notaio citato è chiaramente un errore in quanto il notaio rogante fu il Dott. Vincenzo Barletta). Dalle planimetrie allegate alla concessione si rileva che il manufatto da ristrutturare, di vecchia costruzione, riguardava l'attuale sala mungitura qui indicata come Bene A1. Si rileva inoltre che l'adeguamento comprendeva anche la realizzazione di tettoie paddock e di una vasca liquami da localizzare a nord del vecchio manufatto (parte del Bene A3 e del Bene A5).

Non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione.

*cfr. All. 20*

Dalle riprese fotografiche storiche di Google Earth dell'ottobre del 2011 si rileva poi che tutti i beni visibili dalla strada erano a quell'epoca già presenti, forse ad eccezione della sala mungitura posta alle spalle del Bene A1.

La sala mungitura risulta però presente nella planimetria catastale dei beni datata 17.2.2012. I beni, che per loro ubicazione non sono visibili dalla strada, consistenti in altre tettoie sono stati realizzati con materiali e tecniche simili a quelli utilizzati per le altre tettoie insistenti sul lotto. Si presume quindi che tutte le tettoie siano state realizzate nello stesso periodo.

Pertanto, ai fini della datazione dei manufatti, possiamo affermare che il Bene A1 è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (poi oggetto di ristrutturazione dal giugno del 1999) e che la costruzione dei restanti beni è databile a partire dal giugno del 1999 al febbraio del 2012.

Dai grafici di progetto allegati alla concessione edilizia sopra citata si riscontra che essi riguardavano solo i beni ricadenti nella parte ovest del lotto che comprendevano la sala mungitura da ristrutturare, due tettoie-paddock adiacenti ad essa sul lato nord ed una vasca liquami a nord delle tettoie.

La planimetria di progetto non rappresenta il piano primo-sottotetto della sala mungitura; esso è visibile solo dalle sezioni e dai prospetti. Da queste non si rilevano le opere murarie realizzate al suo interno.  *cfr. All. 20*

Pertanto, la sovrapposizione dello stato di fatto (del lato ovest) a tale planimetria, al netto di linee non del tutto coincidenti, e lo studio dei restanti grafici di progetto rivela i seguenti abusi e difformità:

Superfici e/o volumi abusivi in quanto non presenti nei grafici di progetto

1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4);
2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (parte del Bene A3);
3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2);
4. il vano d'ingresso alla sala mungitura (Bene A1);
5. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord.

Superfici e/o volumi e/o elementi presenti nei grafici di progetto ma difformi

6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1);
7. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla *sala latte* insieme al *locale motori* della planimetria di progetto;
8. diversa distribuzione interna della sala mungitura (Bene A1);
9. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione;
10. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo;
11. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite;
12. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto.

*cfr. All. 22*

Il tutto al netto di eventuali ulteriori pratiche autorizzative che dovessero essere rinvenute successivamente.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, poiché il volume realizzato è maggiore del volume assentibile pur nell'ipotesi di accorpamento e quindi di sfruttamento della capacità edificatoria di tutti i terreni facenti parte del lotto, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità (si fa riferimento alla numerazione soprastante):

1. tutti i manufatti insistenti sul lato est del lotto (parte del Bene A3 ed il Bene A4);
2. parte delle tettoie insistenti sul lato ovest del lotto (*parte del Bene A3*);
3. il locale deposito a sud-ovest del lotto (Bene A2);
4. il vano d'ingresso della sala mungitura (Bene A1);
6. distribuzione interna del piano primo sottotetto della sala mungitura (Bene A1).

La difformità n. 6 è considerata non sanabile in quanto dai grafici di progetto non si rileva la presenza di alcuna chiusura esterna e partizione interna al piano primo. Le murature realizzate, anche se non complete, configurano invece dei volumi chiusi non assentiti.

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono né risulta alcun ordine di demolizione da parte delle autorità.

Si stima che il costo occorrente per eliminare gli abusi non sanabili attraverso la demolizione delle opere sia pari ad **€ 90.500,00 in c.t.** *cfr. All. 24*

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 le seguenti difformità:

5. una delle due vasche liquami (Bene A5), quella posizionata più a nord.
7. diversa forma del locale deposito adiacente la sala mungitura (Bene A1) rispetto a quello costituito dalla *sala latte* insieme al *locale motori* della planimetria di progetto;
8. diversa distribuzione interna alla sala mungitura (Bene A1);
9. vani finestra della sala mungitura (Bene A1) differenti per numero e posizione;
10. presenza sul lato sud della sala mungitura (Bene A1) della scala esterna di accesso al piano primo;
11. diversa configurazione delle tettoie-paddock realizzate in luogo di quelle assentite;



12. diverso posizionamento della vasca liquami (Bene A5) presente nella planimetria di progetto.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

Per la pratica a sanatoria delle opere sanabili si stima un costo comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti e tributi pari a circa **€ 7.000,00**.

Presso gli uffici comunali è stato reperito il Certificato di Agibilità dei lavori di ristrutturazione e risanamento igienico-sanitario di stalla per bovini e ricovero annessi. cfr. All. 20

Dal Certificato di Destinazione Urbanistico del 5.10.2023, già agli atti della presente procedura risulta che:

- i beni ricadono in zona E2 (Agricole Semplici) del Vigente Programma di Fabbricazione;
- i beni non risultano essere stati percorsi dal fuoco;
- i beni facenti parte del Lotto n. 2 non ricadono nella fascia di rispetto Idrogeologico ad eccezione dei terreni identificati al catasto al fg. 40, p.lle 135, 168 e 332.

In data 14.11.2023, giorno del primo sopralluogo effettuato insieme al custode giudiziario Avv. XXXXXX XXXXXXXX, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano essere occupati dal debitore esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

L'esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX,

- è residente nel Comune di Caiazzo (CE) in Via Santa Cristina, n. 2, int. 1, dal 26.8.2021;
- in data 1.6.1996 ha contratto matrimonio a Sant'Agnello (NA) con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;
- i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

cfr. All. 26

**PREZZO BASE Euro 205.000,00 (Euro duecentocinquemila/00).**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato bene e secondo giustizia, pur rimanendo a Sua totale disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazioni.

L'esperto stimatore  
Architetto XXXXXX XXXXXXXX