

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONE

Procedura esecutiva n.88/2021 R.G.E.

G.E. dott. [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1 – LOTTO 2

Esperto Stimatore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Custode: [REDACTED]

S. Maria C.V. 31/10/2022

L'Esperto Stimatore

[REDACTED]

INDICE - LOTTO 1

Premessa		pag. 4
Quesito 1)	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 5
Quesito 2)	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 18
Quesito 3)	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 24
Quesito 4)	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 37
Quesito 5)	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 44
Quesito 6)	Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 50
Quesito 7)	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 52
Quesito 8)	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 53
Quesito 9)	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 56
Quesito 10)	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 56
Quesito 11)	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 57
Quesito 12)	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 57
Quesito 13)	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 65
Quesito 14)	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 65

INDICE - LOTTO 2

Premessa		pag. 4
Quesito 1)	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	pag. 5
Quesito 2)	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag. 21
Quesito 3)	Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato.	Pag. 26
Quesito 4)	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	Pag. 38
Quesito 5)	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 45
Quesito 6)	Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 52
Quesito 7)	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 53
Quesito 8)	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 54
Quesito 9)	Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.	Pag. 56
Quesito 10)	Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.	Pag. 56
Quesito 11)	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 57
Quesito 12)	Procedere alla valutazione dei beni.	Pag. 61
Quesito 13)	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 65
Quesito 14)	Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	Pag. 65

Elenco Allegati

All. n. 1	Atti di compravendita a favore del debitore;
All. n. 2	Sovrapposizione con mappa catastale e immagine geosat;
All. n. 3	Sovrapposizione planimetrie deposito stato di fatto - catastali;
All. n. 4	Documentazione fotografica;
All. n. 5	Planimetrie dello stato reale dei luoghi del deposito;
All. n. 6	Visure catastali e mappe;
All. n. 7	Ricostruzione dei passaggi di proprietà degli immobili;
All. n. 8	Comunicazione di assenza provvedimento autorizzativo edilizio ed urbanistico;
All. n. 9	Google maps immagine deposito sett. 2009;
All. n. 10	Certificati destinazione urbanistica degli immobili pignorati;
All. n. 11	Certificato di residenza occupante immobile pignorato;
All. n. 12	Ispezione ipotecaria [REDACTED];
All. n. 13	Certificato usi civici;
All. n. 14	Valori immobiliari e fondiari;
All. n. 15	Certificati di matrimonio e residenza [REDACTED];
All. n. 16	Contratti di fitto di fondo rustico;
All. n. 17	Inoltre perizia di stima alle parti.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Lo scrivente [REDACTED], con studio in [REDACTED], è stato nominato Esperto Stimatore dal G.E. [REDACTED] per la procedura esecutiva n.88/2021 R.G.E. promossa dal creditore procedente [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED]. Con la nomina dell'esperto del 07/03/2022, la S.V. fissava l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 29/09/2022 alle ore 09:30. In data 14/03/2022 lo scrivente ha depositato il giuramento di rito con cui ha accettato l'incarico professionale e i relativi quesiti.

La presente procedura esecutiva si basa sul provvedimento di sequestro conservativo cronol. 4387/2020 del 24/12/2020 – RG 4/2020-1, autorizzato dalla Corte di appello di Milano, Sezione lavoro, confermato dalla stessa Corte di appello di Milano, Sezione Lavoro, con ordinanza del 26/01/2021, convertito in pignoramento dalla sentenza n.254/2021 della Corte di Appello di Milano, Sezione Lavoro all'esito del giudizio avente RG 4/2020, pubblicata il 12/03/2021 munita di formula esecutiva in data 25/03/2021 e con atto di pignoramento sostituito dalla "richiesta di iscrizione a ruolo – conversione del sequestro in pignoramento" depositata il 27/04/2021. Il pignoramento grava sulla piena proprietà dei seguenti immobili ubicati presso il Comune di Sessa Aurunca –CE- frazione Piedimonte e contraddistinti al

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. L'inizio delle operazioni, con l'accesso presso gli immobili, è stato eseguito il giorno 14/03/2022 e il giorno 20/04/2022, dove lo scrivente ha provveduto ad eseguire un rilievo fotografico e dimensionale delle preesistenze.

Il modulo di controllo della documentazione è stato depositato in cancelleria in data 15/04/2022.

Quesito n.1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Immobili pignorati in Sessa Aurunca –CE-, frazione Piedimonte:

Immobile con destinazione d'uso di deposito, ubicato in [REDACTED], riportato al [REDACTED] (magazzini e locali di deposito), si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED]. L'immobile è stato edificato sul terreno riportato al [REDACTED] di piena proprietà del debitore in forza Atto di compravendita per [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12848/7868. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con immobili di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED], a nord-ovest con viabilità pubblica, a sud-est con immobile di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con immobile di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di acquisto del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022. Per una esatta individuazione dell'immobile è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato, con la mappa catastale. *(All. n.2)*



Deposito identificato al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] [REDACTED] –CE- del 15/02/2008 rep. n. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n. 13748/9577. *(All. n.1)*

Confina con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a nord, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] ad ovest, con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] [REDACTED] ad est. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], dalla recente ispezione ipotecaria, si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] –CE- del 15/02/2008 rep. n. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n. 13748/9577. *(All. n.1)*

Come accertato dall'esperto stimatore, mediante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Demanio del Comune di Sessa Aurunca, l'intero terreno [REDACTED] è stato oggetto di espropriazione dal Comune di Sessa Aurunca per la realizzazione di un canale di raccolta delle acque provenienti dai terreni limitrofi, per tutto il suo sviluppo costeggia la strada vicinale e il terreno oggetto di pignoramento contraddistinto con [REDACTED]. Lungo il canale sono stati realizzati adeguati attraversamenti veicolari che collegano il terreno con [REDACTED] con la strada vicinale. L'esperto stimatore ha richiesto l'attestazione di esproprio del terreno presso l'Ufficio Demanio comunale a mezzo PEC, sollecitando ulteriormente con contatti telefonici e successivi accessi presso l'ufficio, senza ottenere l'attestazione richiesta.

Per una esatta individuazione dei terreno con [REDACTED] e del canale con [REDACTED], è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. *(All. n.2)*

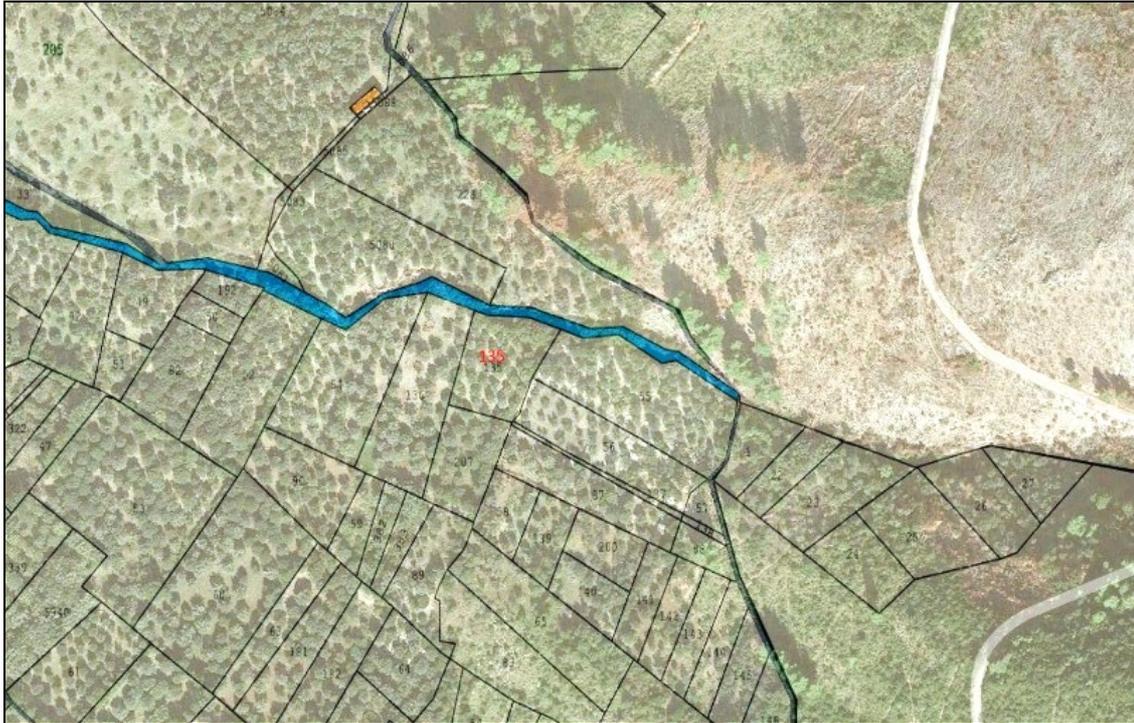


Terreni individuati al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza Atto di compravendita per [REDACTED] del 19/01/1989 rep. n.17108. Trascritto a Caserta il 14/02/1989 ai n.n. 3735/3069. *(All. n.1)*

Dalla visura catastale del 14/04/2022 l'intestatario del terreno risulta essere il debitore [REDACTED] con diritto di livellario in virtù dell'atto del 19/01/1989 per [REDACTED].

Confina con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud, con strada vicinale a nord, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] ad ovest, con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] ad est. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022. Per una esatta individuazione del terreno è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. *(All. n.2)*



Terreno individuato al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489. Trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12850/7870. *(All. n.1)*

Il terreno risulta essere intercluso lungo l'intero perimetro dai terreni confinanti di altra proprietà, confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489. Trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12847/7867. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e strada vicinale, a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e strada vicinale. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] [REDACTED] -CE- del 20/02/2009 Rep. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n.12847/7867. *(All. n.1)*

Confina con strada vicinale a sud, nord e ad ovest, con terreno di altra proprietà distinto con [REDACTED] ad est. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

Per una esatta individuazione dei terreni individuati al [REDACTED] [REDACTED], è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. *(All. n.2)*



Terreni individuati al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per notaio [REDACTED] [REDACTED] -CE- del 20/02/2009 Rep. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n.12849/7869. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] [REDACTED] del 20/02/2009 Rep. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n.12849/7869. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a

sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

Per una esatta individuazione dei terreni individuati al [REDACTED], è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato [REDACTED], con la mappa catastale. *(All. n.2)*



Terreni individuati al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 05/10/2007 Rep. 70317/22841, trascritto a Caserta il 02/11/2007 ai n.n.61136/32662. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà

contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

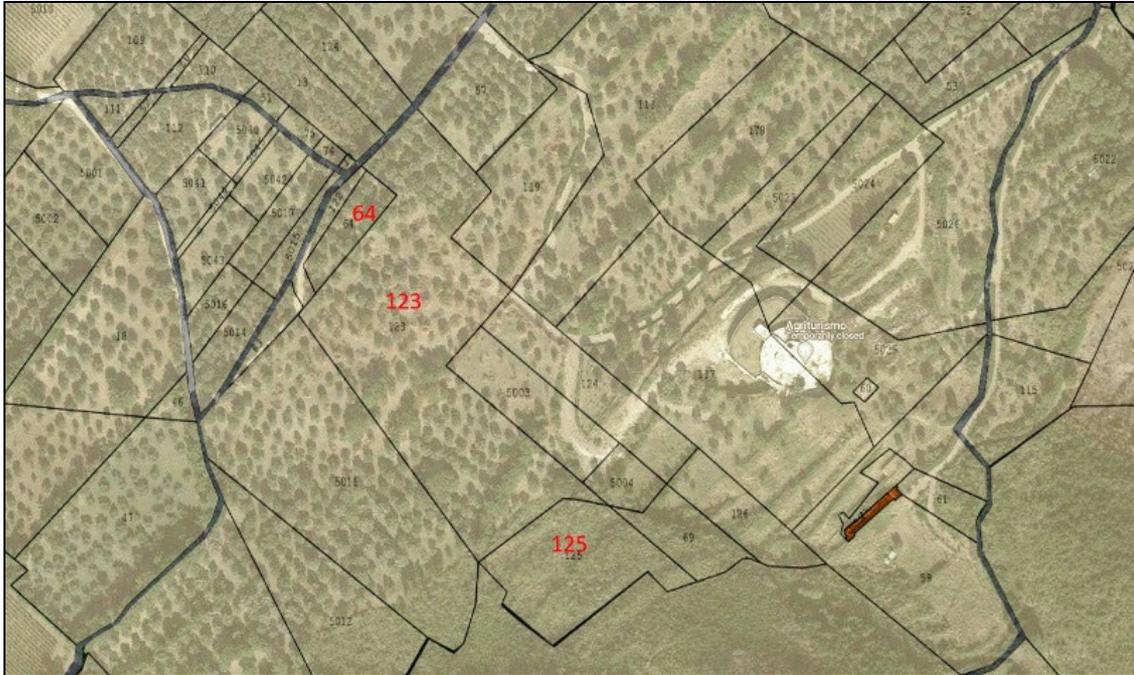
- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 05/10/2007 Rep. 70317/22841, trascritto a Caserta il 02/10/2007 ai n.n.61136/32662. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 05/10/2007 Rep. 70317/22841, trascritto a Caserta il 02/10/2007 ai n.n.61136/32662. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] e con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est e sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto al foglio di mappa al 212. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

Per una esatta individuazione dei terreni individuati al [REDACTED], è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. (All. n.2)



Terreni individuati al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. (All. n.1)

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreni della stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED]

██████████ del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a sud-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████ a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con ██████████. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al ██████████, si configura come piena proprietà del debitore ██████████ in forza dell'atto di compravendita per ██████████ ██████████ di Aversa –CE- del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con ██████████ a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con ██████████. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al ██████████, si configura come piena proprietà del debitore ██████████ in forza dell'atto di compravendita per ██████████ ██████████ del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con ██████████, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con ██████████ a sud-ovest con terreni delle stessa proprietà contraddistinti con ██████████. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di

pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con strada vicinale, a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13746/9575. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con strada vicinale, a nord-ovest con terreni della stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 25/02/2009 Rep. 19141/7506, trascritto a Caserta il 23/03/2009 ai n.n.15624/9516. *(All. n.1)*

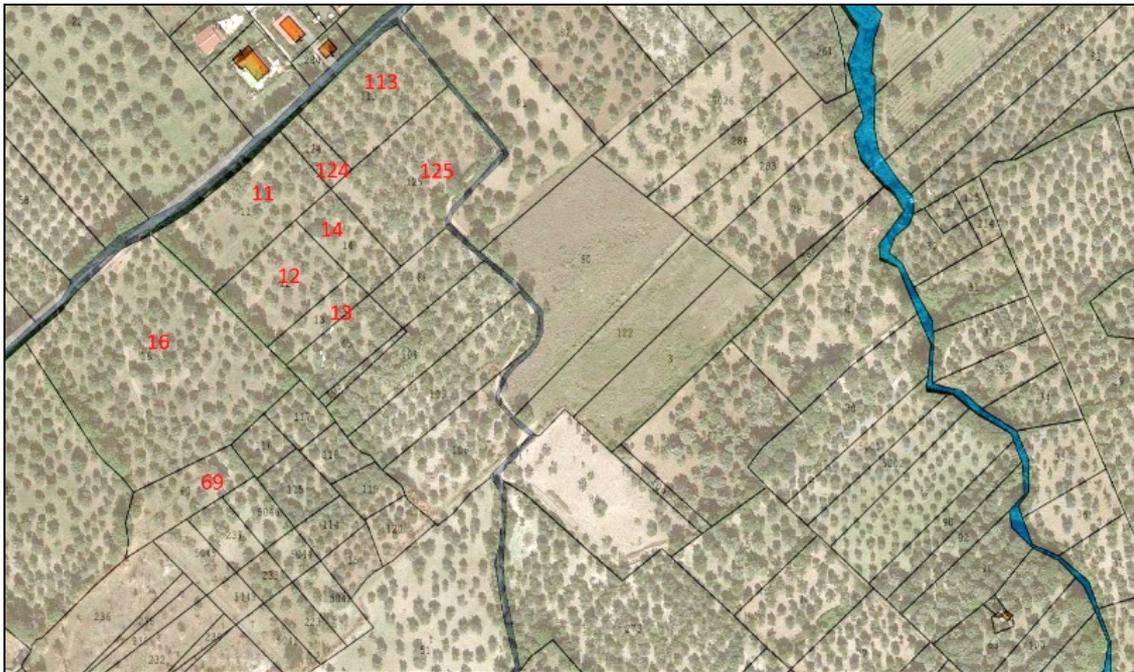
Confina a nord-est con terreni della stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED] e terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] e terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] del 25/02/2009 Rep. 19141/7506, trascritto a Caserta il 23/03/2009 ai n.n.15624/9516. *(All. n.1)*

Confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di

compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

Per una esatta individuazione dei terreni individuati al [REDACTED] [REDACTED] è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. (All. n.2)



Terreni individuati al [REDACTED].

- Terreno individuato al [REDACTED], si configura come piena proprietà del debitore [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per [REDACTED] [REDACTED] del 15/02/2008 Rep. 92380/17277, trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n.13747/9576. (All. n.1)

Il terreno confina a nord-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] [REDACTED], a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED]. Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del terreno trascritto in suo favore e i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della visura catastale del 14/04/2022.

Per una esatta individuazione dei terreni individuati al [REDACTED], è stata effettuata una sovrapposizione dell'immagine satellitare del luogo in cui è ubicato con la mappa catastale. (All. n.2)



Terreno individuato al [REDACTED].

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati si rende necessaria la **formazione di due Lotti per la vendita**, al fine di assicurarne una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

LOTTO 1 - Immobile – deposito.

[REDACTED]

LOTTO 2 – Terreni.

[REDACTED]

[REDACTED].

LOTTO 1

Quesito 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Unità immobiliare con destinazione d'uso di deposito, ubicato in Sessa Aurunca –CE- frazione Piedimonte in Vico II Massicani snc, individuato al [REDACTED], Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). La struttura portante è stata realizzata con

profilati e scatolari in acciaio con tamponature in pannelli metallici coibenti, si compone di un volume principale con altezza alla gronda di 4.20m e due volumi adiacenti di altezza paria a 2.60m. I tre volumi hanno l'accesso diretto dal cortile posto lungo la viabilità pubblica da cui ha due accessi carrabili. Il volume principale e quello posto in aderenza sul lato sinistro, sono internamente comunicanti, il piano terra è composto da un unico ambiente in corrispondenza del volume principale, mentre il volume adiacente è suddiviso in un locale e un bagno con antibagno. Dal piano terra del volume principale si accede al soppalco posto a 2.20m di altezza, con affaccio sul piano terra, sul lato destro è stato realizzato in ambienti pluriuso. Al volume posto in aderenza sul lato destro del volume principale, si accede dal cortile e si configura come un unico ambiente. Il deposito contiene sili per lo stoccaggio di vino, contenitori metallici per lo stoccaggio di bottiglie e attrezzi per l'imbottigliamento del vino. Presso il cortile, in corrispondenza del volume posto sulla sinistra di quello principale, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e lamiera gregate.

Si riportano alcune immagini del deposito. (*All. n.4*)



Vista deposito dalla strada



Vista interna del deposito



Vista del soppalco con ufficio

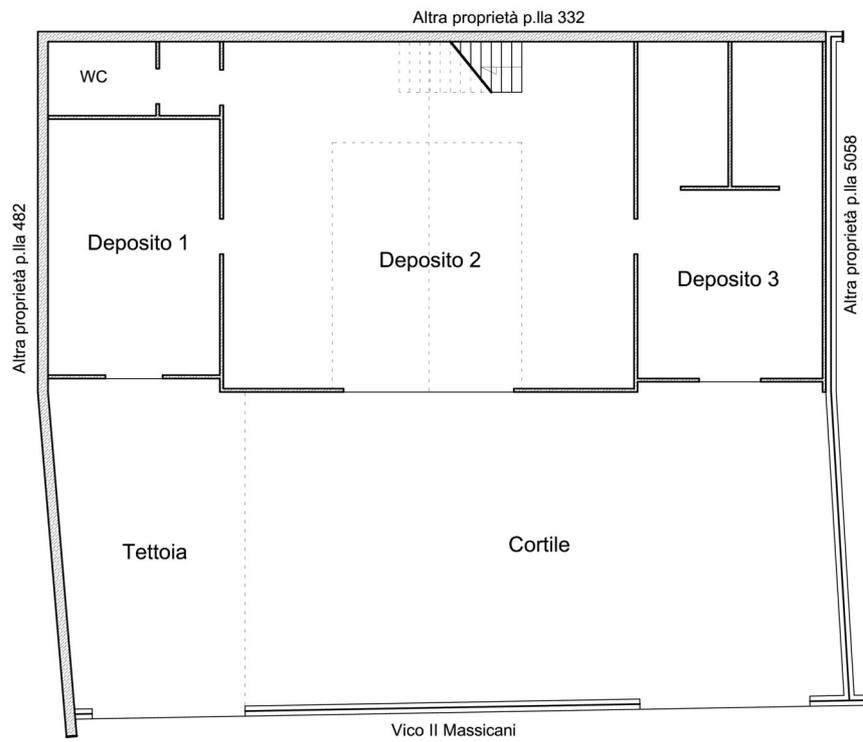
Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del deposito. Per il calcolo della superficie commerciale vengono adottati i criteri indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Deposito	Ambiente	Sup. utile mq	Coeff. %	Sup. comm. mq
Piano Terra	Deposito 1	40.26	100	40.26
	Deposito 2	127.72	100	127.72
	Deposito 3	55.93	100	55.93
	WC	11.33	100	11.33
	Tettoia	52.53	35	18.38
Piano Soppalco	Soppalco	76.00	100	76.00
	Pluriuso	11.90	100	11.90
Cortile fino a 25mq		25	15	3.75
Cortile oltre i 25mq		147.23	5	7.36
TOTALE mq				352.63

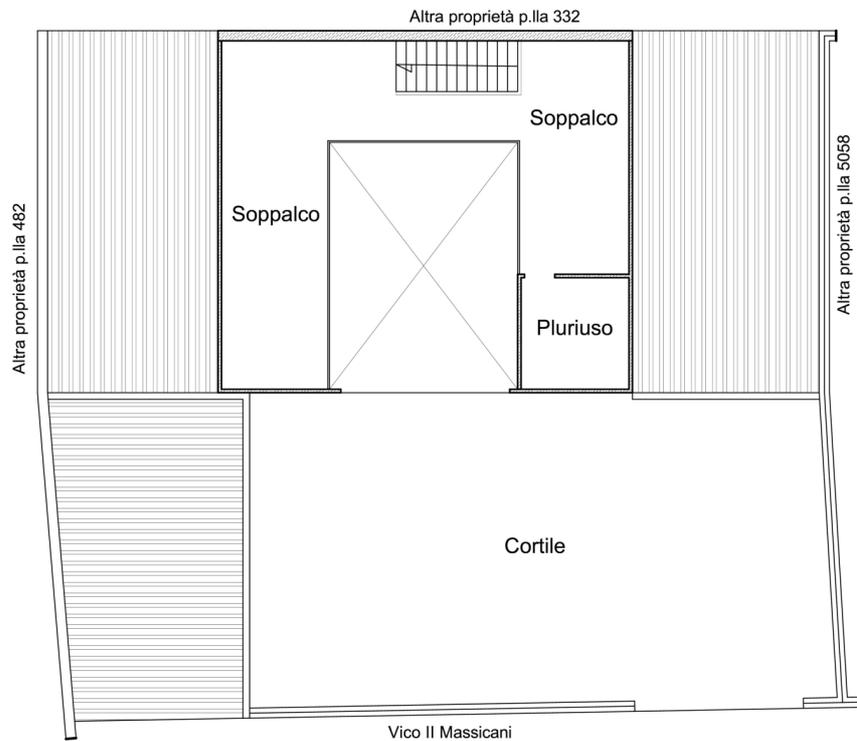
Il lotto 1 ha una superficie commerciale di 352.63 mq.

Si riporta di seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi del deposito pignorato. **(All. n.5)**

PIANTA PIANO TERRA Deposito



PIANTA SOPPALCO Deposito



Quesito 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Terreni identificati al [REDACTED].

Il terreno con [REDACTED] si presenta spianato e curato con una lieve pendenza verso il canale che permette il deflusso delle acque meteoriche. Confina sul lato ovest con il canale e la restante parte confina con terreni di altra proprietà, ha una superficie di 23.047mq di cui l'uliveto ha una superficie di 20.047mq, mentre la restante parte di 3.000mq è coltivata a pascolo. Gli alberi di ulivo sono opportunamente distanziati, e curati per la produzione di olive da olio, il terreno è spianato e privo di vegetazione spontanea infestante. Per consentire l'accesso al terreno dalla strada vicinale, sono stati realizzati degli attraversamenti veicolari lungo il canale individuato con [REDACTED].

Terreno identificato al [REDACTED].

Al terreno si accede dalla strada vicinale lungo il lato nord, confina con terreni di altra proprietà, ha una superficie di 3.130mq tutta coltivata ad uliveto. Gli alberi si presentano curati per la produzione di olive da olio.

Si riportano alcune immagini dei terreni descritti al [REDACTED]. (All. n.4)



Terreni [REDACTED]



Terreni [REDACTED]



Canale con attraversamento

Terreno identificato al [REDACTED].

Il terreno di forma rettangolare ha una superficie di 1.490mq è coltivato ad uliveto per la produzione di olio. Risulta essere intercluso da altri terreni di altra proprietà ed è distante dalla via vicinale.

Terreno identificato al [REDACTED].

Il terreno di forma rettangolare ha una superficie di 2.831mq, confina a sud con la strada vicinale da cui ha l'accesso mentre la rimanente parte confina con terreni di altra proprietà.

Risulta essere coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio. Il terreno è spianato e privo di vegetazione infestante.

Terreno identificato al [REDACTED].

Il terreno è compreso tra la biforcazione della strada vicinale da cui ha l'accesso, il lato est confina con terreno di altra proprietà. Ha una superficie di 455mq risulta essere spianato e privo di vegetazione infestante è coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio.

Si riportano di seguito alcune immagini dei terreni. *(All. n.4)*



Terreni [REDACTED]



Terreni [REDACTED]



Terreni [REDACTED]

Terreni identificati al [REDACTED].

I terreni con [REDACTED] risultano interclusi da terreni di altra proprietà, ma sono confinanti con il terreno con [REDACTED] a cui si accede dalla via vicinale. Il terreno composto dalle tre particelle risulta essere spianato, privo di vegetazione infestante e in pendenza, è coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio. La [REDACTED] ha una superficie di 1.194 mq, la [REDACTED] ha una superficie di 15.788 mq e la [REDACTED] ha una superficie di 4.915mq.

Terreni identificati al [REDACTED].

I terreni con [REDACTED] sono confinanti e hanno entrambi l'accesso diretto dalla via vicinale lungo il lato nord, la restante parte confina con terreni di altra proprietà. Il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 2.900mq di cui 2.400mq è coltivata ad uliveto per la produzione di olive da olio, mentre i restanti 500mq è a pascolo. Il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 2.221mq di cui 2.067mq è coltivata ad uliveto per la produzione di olive da olio, mentre la restante parte di 154mq è a pascolo. L'intero terreno risulta spianato e privo di vegetazione infestante.

Si riportano di seguito alcune immagini dei terreni. *(All. n.4)*



Terreni [REDACTED]



Terreni [REDACTED]



Terreni [REDACTED]

Terreni identificati al [REDACTED]

[REDACTED].

I terreni con [REDACTED] sono tutti confinanti tra loro, in modo da formare un'unica superficie di terreno, le [REDACTED] hanno l'accesso dalla via vicinale. Il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 4.172mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 2.826mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 1.005mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 1.579mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 13.008mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 2.110mq di cui 2.065mq sono coltivati ad uliveto per la produzione di olive da olio, mentre la restante parte di 45mq è a pascolo; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 3.543mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 742mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio; il terreno con [REDACTED] ha una superficie di 5.136mq ed è interamente coltivato ad uliveto per la produzione di olive da olio. L'intero terreno composto dalle p.lle innanzi descritte risulta essere spianato e privo di vegetazione infestante è presente.

Terreno identificato al [REDACTED].

Il terreno ha una superficie di 10.000mq di cui 9.726mq per la produzione di olive da olio, mentre la rimanente parte di 274mq è a pascolo.

Si riportano di seguito alcune immagini dei terreni. *(All. n.4)*



Terreni [redacted]



Terreni [redacted]



Terreni [redacted]

LOTTO 1

Quesito 3) Procedere all'individuazione catastale del bene pignorato

Per procedere all'individuazione catastale dell'immobile pignorato Lotto 1, individuato al [redacted], Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), è stato acquisito il foglio di mappa, la planimetrie e la visura storica, presso il Catasto della Provincia di Caserta, aggiornate al 14/04/2022. *(All. n.6)*

Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile pignorato antecedente il ventennio dal pignoramento del 23/04/2021, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Catasto Fabbricati. Sessa Aurunca, [redacted].

Intestatari:
[redacted], dal 28/04/2011 Proprietà per 1/1

Costituzione del 28/04/2011. Pratica n.CE0280906 in atti dal 28/04/2011 (n.4238.1/2011)

L'immobile pignorato è stato edificato sul lotto identificato al [redacted]. Si riporta la storia catastale del lotto.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [redacted].

Intestatari:
[redacted], dal 20/02/2009 al 08/04/2011 Proprietà per 1/1

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7868.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:
[redacted], dal 17/01/1995 al 20/02/2009 Proprietà per 1/2
[redacted], dal 17/01/1995 al 20/02/2009 Proprietà per 1/2

Atto del 17/01/1995 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 42933 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 217 registrato in data 03/02/1995 - C/VENDITA Voltura n. 2004.1/1995 - Pratica n. CE0300415 in atti dal 24/11/2004

Variazioni catastali

Immobilizzato	- Immobile attuale	dal 12/09/2014
Immobilizzato	Immobilizzato	
FRAZIONAMENTO del 12/09/2014 Pratica n. CE0180862 in atti dal 12/09/2014 presentato il 11/09/2014 (n. 180862.1/2014)		
Immobilizzato	- Immobile attuale	Dal 08/04/2011 al 12/09/2014
Tipo Mappale del 08/04/2011 Pratica n. CE0245729 in atti dal 08/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 245729.1/2011)		
Immobilizzato	- immobile precedente	Dal 04/05/1983 al 08/04/2011
FRAZIONAMENTO del 04/05/1983 in atti dal 28/11/1999 (n. 97.900/1983)		

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di compravendita 20/02/2009 a favore del debitore [redacted], il terreno è individuato al [redacted], a seguito del Tipo mappale per nuova costruzione del 08/04/2011 è stata soppressa la [redacted], da cui ha avuto origine la [redacted]. Con il frazionamento del 12/09/2014, la [redacted] è stata frazionata e non soppressa, da cui ha avuto origine la [redacted] destinata alla viabilità pubblica.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

In merito al confronto tra la situazione reale dei luoghi dell'immobile pignorato, e la situazione riportata nelle planimetrie catastali, è stata eseguita una sovrapposizione delle relative planimetrie. **(All. n.3)**

PIANTA DEPOSITO - SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI, PLANIMETRIA CATASTALE



Con la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con quella catastale del deposito, sono evidenti delle difformità relative alla presenza di una tettoia presso il cortile di 52.53mq, di un soppalco interno di 76.00mq e di una tramezzatura interna presso il deposito 3. Le difformità riscontrate possono essere sanate mediante presentazione di variazione catastale presso gli uffici catastali dell’Agenzia delle Entrate, con un costo di € 800,00

LOTTO 2

Quesito 3) Procedere all’individuazione catastale del bene pignorato

Per procedere all’individuazione catastale dei terreni pignorati del Lotto 2, individuati al [redacted] [redacted], sono stati acquisiti i fogli di mappa e la visure storiche, presso il Catasto della Provincia di Caserta, aggiornate al 14/04/2022. (All. n.6)

Si riporta di seguito la storia catastale dei terreni pignorati antecedente il ventennio dal pignoramento del 23/04/2021, indicando le variazioni intervenute nel tempo.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [redacted].

Intestatari:	
[redacted], dal 15/02/2008	Proprietà per 1/1
VOLTURA D'UFFICIO del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 11818.1/2008 - Pratica n. CE0209179 in atti dal 30/04/2008	
Intestatari:	
COMUNE DI SESSA AURUNCA, dal 01/01/1997 al 15/02/2008	Concedente
[redacted], dal 01/01/1997 al 15/02/2008	Livellario
[redacted], dal 01/01/1997 al 15/02/2008	Livellario
[redacted], dal 01/01/1997 al 15/02/2008	Livellario
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1997 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione Volume 328 n. 69 registrato in data 26/06/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 211573.1/2003 - Pratica n. CE0312080 in atti dal 23/12/2003	
Variazioni catastali	
[redacted] - Immobile attuale	dal 14/07/2009
Immobile variato/soppresso [redacted]	
FRAZIONAMENTO del 14/07/2009 Pratica n. CE0334533 in atti dal 14/07/2009 (n. 334533.1/2009)	
[redacted] - Immobile precedente	dall'impianto al 14/07/2009
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di compravendita del 15/02/2008 rep. n.92380/17277 a favore del debitore [REDACTED], sono riportati i seguenti dati catastali, [REDACTED]. Con il frazionamento del 14/07/2009, il terreno al [REDACTED] è stato soppresso e hanno avuto origine le [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 19/01/1989 Livellario

Atto del 19/01/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 17108 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 234 registrato in data 06/02/1989 - Voltura n. 320689 in atti dal 10/09/1990

Intestatari:
COMUNE DI SESSA AURUNCA, dall'impianto [REDACTED], dall'impianto al 19/01/1989 Concedente Livellario

Impianto meccanografico del 26/03/1985

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale dal 26/03/1985

Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 20/02/2009 Proprietà 1/1

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7870.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:
[REDACTED], dal 17/02/2000 al 20/02/2009 Proprietà 1/1

Atto del 17/02/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 67322 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 5204.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 11/09/2000

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:	██████████, dal 20/02/2009	Proprietà 1/1
--------------	----------------------------	---------------

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7867.1/2009 Reparto PI di CASERTA SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Concedente
	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Livellario per 19/36
	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Livellario per 17/36

Atto del 24/04/1990 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 31019 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 685 registrato in data 10/05/1990 - Voltura n. 1975.1/1991 in atti dal 03/12/1998

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:	██████████, dal 20/02/2009	Proprietà 1/1
--------------	----------------------------	---------------

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7867.1/2009 Reparto PI di CASERTA SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Concedente
	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Livellario per 19/36
	██████████ dal 24/04/1990 al 20/02/2009	Livellario per 17/36

Atto del 24/04/1990 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. ██████████

31019 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 685 registrato in data 10/05/1990 - Voltura n. 1975.1/1991 in atti dal 03/12/1998

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985

Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:

██████████, dal 20/02/2009 Proprietà 1/1

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7869.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:

██████████ dal 30/08/2000 Proprietà 1/1
al 20/02/2009

Atto del 30/08/2000 Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio n. 1049 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 19459.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21/09/2000

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985

Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:

██████████, dal 05/10/2007 Proprietà 1/1

Atto del 05/10/2007 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 70317 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32662.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2007

Intestatari:

██████████, dal 31/07/2000 Proprietà 1/1
al 05/10/2007

Atto del 31/07/2000 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 50899 registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18687.2/2000

Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 26/02/2001

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985

Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:
██████████, dal 20/02/2009 Proprietà 1/1

Atto del 20/02/2009 Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio n. 19117 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7869.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 06/03/2009

Intestatari:
██████████ dal 30/08/2000 Proprietà 1/1
al 20/02/2009

Atto del 30/08/2000 Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio n. 1049 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 19459.1/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 21/09/2000

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985

Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:
██████████, dal 05/10/2007 Proprietà 1/1

Atto del 05/10/2007 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 70317 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32662.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2007

Intestatari:
██████████, dal 31/07/2000
al 05/10/2007 Proprietà 1/1

Atto del 31/07/2000 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 50899 registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18687.2/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 26/02/2001

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:
██████████, dal 05/10/2007 Proprietà 1/1

Atto del 05/10/2007 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 70317 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32662.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 05/11/2007

Intestatari:
██████████, dal 31/07/2000
al 05/10/2007 Proprietà 1/1

Atto del 31/07/2000 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 50899 registrato in data - DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18687.2/2000 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 26/02/2001

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:
██████████, dal 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.2/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:
██████████ dal 09/04/1983 al
15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale ██████████
Repertorio n. 75781 Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data 28/04/1983 - n. 8372.3/1985 in atti dal 28/01/1997

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:	██████████, dal 15/02/2008	Proprietà 1/1
Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.2/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008		
Intestatari:	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Proprietà 1/1
	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario
	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario
Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data 28/04/1983 - Voltura n. 837285 in atti dal 10/09/1990		

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, ██████████.

Intestatari:	██████████, dal 15/02/2008	Proprietà 1/1
Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 9575.2/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008		
Intestatari:	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Proprietà 1/1
	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario
	██████████ dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data
28/04/1983 - Voltura n. 837285 in atti dal 10/09/1990

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 9575.2/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:
[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008 Proprietà 1/1
[REDACTED] 15 dal 09/04/1983 al 15/02/2008 Usufruttuario
[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008 Usufruttuario

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data
28/04/1983 - Voltura n. 837285 in atti dal 10/09/1990

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 25/02/2009 Proprietà 1/1

Atto del 25/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 19141 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9516.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/03/2009

Intestatari:

	al 25/02/2009	Proprietà 1/2
	dal	
14/06/2006 al 25/02/2009		Proprietà 1/2

Atto del 14/06/2006 Pubblico ufficiale [redacted]
 Repertorio n. 14480 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20727.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/07/2006

Intestatari:

[redacted]	dall'impianto al	
14/06/2006		Proprietà 1/2
[redacted]	dall'impianto al	
14/06/2006		Proprietà 1/2

. Impianto meccanografico del 26/03/1985

Variazioni catastali

[redacted] - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [redacted].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [redacted]

Intestatari:

[redacted]	dal 25/02/2009	Proprietà 1/1
------------	----------------	---------------

Atto del 25/02/2009 Pubblico ufficiale [redacted]
 Repertorio n. 19141 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9516.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 23/03/2009

Intestatari:

[redacted]	dal 14/06/2006 al 25/02/2009	Proprietà 1/2
[redacted]	dal	
14/06/2006 al 25/02/2009		Proprietà 1/2

Atto del 14/06/2006 Pubblico ufficiale [redacted]
 Repertorio n. 14480 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 20727.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/07/2006

Intestatari:

[redacted]	dall'impianto al	
14/06/2006		Proprietà 1/2
[redacted]	dall'impianto al	
14/06/2006		Proprietà 1/2

. Impianto meccanografico del 26/03/1985

Variazioni catastali

[redacted] - Immobile attuale	dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985	

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [redacted].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:
[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data 28/04/1983 - Voltura n. 837285 in atti dal 10/09/1990

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:
[REDACTED], dal 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9575.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:
[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008 Proprietà 1/1

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione n. 1013 registrato in data 28/04/1983 - Voltura n. 837285 in atti dal 10/09/1990

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale dal 26/03/1985
Impianto meccanografico del 26/03/1985

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:	[REDACTED], dal 15/02/2008	Proprietà 1/1
--------------	----------------------------	---------------

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 9575.2/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:	[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario
	[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Proprietà 1/1
	[REDACTED] dal 09/04/1983 al 15/02/2008	Usufruttuario

Atto del 09/04/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 75781 - UR Sede SESSA AURUNCA (CE) Registrazione n. 1013 registrato in data 28/04/1983 - n. 8372.1/1985 in atti dal 28/11/1999

Variazioni catastali

[REDACTED] - Immobile attuale	dal 13/05/1982
-------------------------------	----------------

FRAZIONAMENTO del 13/05/1982 in atti dal 28/11/1999 (n. 72.900/1982)

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore [REDACTED].

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

Catasto Terreni. Sessa Aurunca, [REDACTED].

Intestatari:	[REDACTED], dal 15/02/2008	Proprietà 1/1
--------------	----------------------------	---------------

Atto del 15/02/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 92380 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9576.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 17/03/2008

Intestatari:	[REDACTED] 6 dal 17/03/2004 al 15/02/2008	Proprietà per 667/1000
	[REDACTED] dal 17/03/2004 al 15/02/2008	Proprietà' per 166/1000
	[REDACTED] dal 17/03/2004 al 15/02/2008	Proprietà' per 167/1000

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/03/2004 - [REDACTED] Registrazione Volume 337 n. 13 registrato in data 31/01/2005 - SUCCESSIONE Voltura n. 3642.1/2005 - Pratica n. CE0059203 in atti dal 29/03/2005

Intestatari:	[REDACTED] dal 23/06/1983 al 17/03/2004	Proprietà 1/1
--------------	---	---------------

FRAZIONAMENTO del 23/06/1983 Pratica n. 19481 in atti dal 25/01/2002 (n. 132.1/1983)

Variazioni catastali

██████████ - Immobile attuale dal 23/06/1983
FRAZIONAMENTO del 23/06/1983 Pratica n. 19481 in atti dal 25/01/2002 (n. 132.1/1983)

I dati catastali desunti dalle visure aggiornate, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita a favore del debitore ██████████.

Non sono state riscontrate variazioni catastali richieste dal debitore, da terzi o disposte di ufficio, che siano intervenute in un momento successivo alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO 1

Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

Piena ed intera proprietà di deposito ubicato in Sessa Aurunca –CE-, frazione di Piedimonte, al VICO II Massicani snc, piano terra; è composto da un volume principale munito di soppalco e due volumi adiacenti di altezza inferiore, i tre volumi hanno accesso diretto al cortile a cui si accede dalla viabilità pubblica, confina a nord-est con immobili di altra proprietà contraddistinti con ██████████, a nord-ovest con viabilità pubblica, a sud-est con immobile di altra proprietà contraddistinto con ██████████, a sud-ovest con immobile di altra proprietà contraddistinto con ██████████; è riportato nel C.F. del Comune di Sessa Aurunca al ██████████ ██████████; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza di una tettoia presso il cortile, al soppalco presso il volume principale con locale pluriuso e per una divisione interna presso il Deposito 3; l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria per la esigua superficie del lotto, notevolmente inferiore a quella minima prevista dallo strumento urbanistico vigente; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in parte in zona C5 e in parte in zona C13 del Programma di fabbricazione.

PREZZO BASE LOTTO 1 euro 56.726,33;

Quesito 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**Terreno individuato al [REDACTED]**

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto e pascolo, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a nord, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] ad ovest, con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud, con strada vicinale a nord, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] ad ovest, con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e strada vicinale, a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e strada vicinale; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina con strada vicinale a sud, nord e ad ovest, con terreno di altra proprietà distinto con [REDACTED] ad est; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto e seminativo, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura a seminativo e uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato

dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a nord-ovest con strada vicinale, con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] e con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura a pascolo arboreo, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] e con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est e sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto al foglio di mappa al [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreni delle stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est

con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreni delle stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreni della stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED] e terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] e terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto e pascolo, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con strada vicinale, a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa

Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreno della stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED], a nord-ovest con strada vicinale, a sud-est con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con strada vicinale, a nord-ovest con terreni della stessa proprietà contraddistinti con [REDACTED], a sud-est con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED] a sud-ovest con terreno delle stessa proprietà contraddistinto con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED]

Piena ed intera proprietà di terreno agricolo con coltura ad uliveto e pascolo, ubicato in Sessa Aurunca frazione Piedimonte; confina a nord-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED], a nord-ovest con terreno di altra proprietà contraddistinto con [REDACTED], a sud-est con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED] a sud-ovest con terreni di altra proprietà contraddistinti con [REDACTED]; è riportato nel C.T. del Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; ricade in zona agricola del vigente strumento urbanistico.

PREZZO BASE LOTTO 2 euro € 187.667,90

Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

- **Deposito individuato al Catasti Fabbricati al** [REDACTED]

L'immobile pignorato è un fabbricato con destinazione d'uso di deposito C/2, individuato al Catasto Fabbricati presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED]. L'immobile di proprietà del debitore [REDACTED] è stato edificato su un lotto di terreno ubicato in Sessa Aurunca, frazione Piedimonte in Vico II Massicani e contraddistinto al Catasto Terreni al [REDACTED], con superficie di 382mq. La detta p.la ha avuto origine dal terreno di proprietà del debitore in forza dell'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12848/7868 e individuato al Catasto Terreni al [REDACTED], con superficie di 460mq nel periodo dal 04/05/1983 al 08/04/2011. Nel periodo dal 08/04/2011 al 12/09/2014 il terreno con [REDACTED] è stata trasformata in Ente Urbano con Tipo Mappale del 08/04/2011 Pratica n. CE0245729 in atti dal 08/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 245729.1/2011) con superficie di 460mq. Con il frazionamento del 12/09/2014 Pratica n. CE0180862 in atti dal 12/09/2014 presentato il 11/09/2014 (n. 180862.1/2014), hanno avuto origine la [REDACTED] di 382mq su cui è stato edificato l'immobile pignorato e la [REDACTED] di 78mq è stata destinata alla viabilità pubblica.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato individuato al C. F. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. *(All. n.7)*

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489. Trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12848/7868.	
	Immobil A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2
2	Atto di compravendita per [REDACTED] del 17/01/1995 rep. n.42933. Trascritto a Caserta il 16/02/1995 ai n.n.3607/2920.	
	Immobil A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2

Quesito 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

- **Terreno individuato al Catasto Terreni** [REDACTED].

Dal frazionamento del 14/07/2009 Pratica n. CE0334533 in atti dal 14/07/2009 (n. 334533.1/2009) del terreno individuato al Catasto Terreni al [REDACTED] di 24.030mq, hanno avuto origine la [REDACTED] di 23.047mq e la [REDACTED] di 983mq, ambedue oggetto di pignoramento. Dalle ricerche eseguite presso gli uffici competenti del Comune di Sessa Aurunca, risulta che la [REDACTED] è stata espropriata dal Comune di Sessa Aurunca.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà del terreno pignorato, individuato al Catasto Terreni presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. *(All. n. 7)*

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 15/02/2008 rep. n. 92380/17277. Trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n. 13748/9577.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3
2	Atto per causa di morte successione [REDACTED]. Trascritto a Caserta il 28/08/1998 ai n.n.19850/16352.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/1
3	Atto per causa di morte accettazione tacita di eredità per notaio [REDACTED] del 15/02/2008 rep. n.92380/17277. Trascritto a Caserta il 22/02/2022 ai n.n.6357/4933	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/1

- **Terreno individuato al Catasto Terreni** [REDACTED]

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al terreno pignorato individuato al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. *(All. n. 7)*

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 19/01/1989 rep. n.17108. Trascritto a Caserta il 14/02/1989 ai n.n. 3735/3069.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/1

- **Terreno individuato al** [REDACTED]

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al terreno pignorato individuato al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. *(All. n.7)*

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489. Trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12850/7870.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/1
2	Atto di donazione accettata per notaio [REDACTED] del 17/02/2000 rep. n.67322. Trascritto a Caserta il 10/03/2000 ai n.n.6513/5204.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2

- **Terreni individuati al** [REDACTED].

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai terreni pignorati individuati al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. *(All. n.7)*

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20/02/2009 rep. n. 19117/7489. Trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n. 12847/7867.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 148/216 [REDACTED], proprietà per 17/216 [REDACTED], proprietà per 17/216 [REDACTED], proprietà per 17/216 [REDACTED], proprietà per 17/216
2	Successione per causa di morte [REDACTED] rep. n.99/349. Trascritto a Caserta il 11/05/2001 ai n.n. 13798/11434.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. Unità negoz. n.1 [REDACTED], proprietà per 272/1728 [REDACTED], proprietà per 136/1728 [REDACTED], proprietà per 136/1728 [REDACTED], proprietà per 136/1728 [REDACTED], proprietà per 136/1728 [REDACTED], proprietà per 17/36
3	Atto di compravendita per [REDACTED] del 24/04/1990. Trascritto a Caserta il 03/05/1990 ai n.n. 11240/9422.	
	Immobile: A Favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 17/18 [REDACTED], proprietà per 17/18 [REDACTED], prop. per 17/18 [REDACTED], proprietà per 17/18 [REDACTED], proprietà per 17/18 [REDACTED], proprietà per 17/18

- **Terreni individuati al** [REDACTED].

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai terreni pignorati individuati al C. T. Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. (*All. n.7*)

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 05/10/2007 rep. n. 70317/22841. Trascritto a Caserta il 02/11/2007 ai n.n. 61136/32662.	
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/1 [REDACTED], proprietà per 1/1
2	Atto di divisione per notaio [REDACTED] del 31/07/2000 rep. n.50899. Trascritto a Caserta il 28/08/2000 ai n.n.23528/18687.	
	Unità negoziale 2:	[REDACTED]
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], unità negoz. 2, prop. 1/1 [REDACTED], unità negoz. 2, prop. 1/3 [REDACTED], unità negoz. 2, prop. 1/3 [REDACTED], unità negoz. 2, prop. 1/3
	Atto di donazione accettata per notaio [REDACTED] del 31/07/2000 rep. n.50899. Trascritto a Caserta il 28/08/2000 ai n.n.23527/18686.	
3	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 1/6 [REDACTED], proprietà per 2/6

- **Terreni individuati al** [REDACTED]

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai terreni pignorati individuati al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. (*All. n.7*)

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 15/02/2008 rep. n.92380/17277. Trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n. 13746/9575.	
	Unità negoziale 1 Unità negoziale 2:	[REDACTED]
	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. [REDACTED], unità negoz. 1; 2; prop. per 1/1 [REDACTED], unità negoz. 1; 2; usufrutto 1/1 [REDACTED], unità negoz. 1; nuda prop. 1/1 [REDACTED], unità negoz. 2; nuda prop. 1/1
	Atto di donazione per notaio [REDACTED] del 09/04/1983. Trascritto a Caserta il 19/04/1983 ai n.n.9156/8257.	
2	Immobile: A favore: Contro:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. Unità negoziale f): [REDACTED]. Unità negoziale b): [REDACTED]. [REDACTED], unità negoz. f); nuda prop. 1/1 [REDACTED], unità negoz. b); nuda prop. 1/1 [REDACTED], unità neg. f); b); usufrutto 1/1
	Atto di divisione per notaio [REDACTED] del 09/04/1983. Trascritto a Caserta il 19/04/1983 ai n.n.9157/8258.	
3	Unità negoziale 1: [REDACTED]	

Unità negoziale 2: [REDACTED]	
Immobile:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED].
A favore:	[REDACTED], unità negoz. 1; nuda prop. 1/1 [REDACTED], unità negoz. 2; nuda prop. 1/1
Contro:	[REDACTED].

- **Terreni individuati al** [REDACTED].

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai terreni pignorati individuati al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. (*All. n. 7*)

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 25/02/2009 rep. n.19141/7506. Trascritto a Caserta il 23/03/2009 ai n.n. 15624/9516.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/1 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà 1/2
2	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 14/06/2006 rep. n.14480/4787. Trascritto a Caserta il 17/07/2006 ai n.n. 43207/20727.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 [REDACTED], proprietà per 1/1
3	Successione per causa di morte [REDACTED] n.65 vol. n.249. Trascritto a Caserta il 04/09/1982 ai n.n. 20282/18476.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2 - <i>Figlio</i> Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 - <i>Padre</i>
4	Successione per causa di morte Ufficio del Registro di Sessa Aurunca del 18/07/1978 n.60 vol. n.237. Trascritto a Caserta il 09/07/1979 ai n.n. 14273/12619.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2 - <i>Coniuge</i> Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2 - <i>Figlio</i> [REDACTED], proprietà per 1/1 - <i>Coniuge</i>
5	Atto per causa di morte accettazione tacita di eredità per notaio [REDACTED] del 14/06/2006 rep. n.14480/4787. Trascritto a Caserta il 22/02/2022 ai n.n.6355/4931.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/2 Contro: [REDACTED], proprietà per 1/2

- **Terreno individuato al** [REDACTED]

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al terreno pignorato individuato al C. T. presso il Comune di Sessa Aurunca al [REDACTED], intervenuti nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. (*All. n. 7*)

1	Atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 15/02/2008 rep. n.92380/17277. Trascritto a Caserta il 17/03/2008 ai n.n. 13747/9576.
	Immobile: Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-, [REDACTED]. A favore: [REDACTED], proprietà per 1/1 Contro: [REDACTED], proprietà per 4/6

			, proprietà 1/6 , proprietà 1/6
2	Atto per causa di morte successione del 31/01/2005 rep. n.13/337. Trascritto a Caserta il 07/11/2005 ai n.n. 59699/32111.		
	Immobile: A favore:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-,	, proprietà per 50/300 , proprietà 50/300 , proprietà 50/300
	Contro:		, proprietà 50/100
3	Atto per causa di morte accettazione tacita di eredità per notaio del 15/02/2008 rep. n.92380/17277. Trascritto a Caserta il 22/02/2022 ai n.n.6358/4934.		
	Immobile: A favore:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-,	, proprietà per 50/300 , proprietà 50/300 , proprietà 50/300
	Contro:		, proprietà 50/100
4	Atto di compravendita per notaio del 29/06/1983. Trascritto a Caserta il 06/07/1983 ai n.n. 15742/14164.		
	Immobile: A favore:	Catasto Terreni, Sessa Aurunca –CE-,	, proprietà per 1/2 , proprietà per 1/2
	Contro:		, proprietà per 1/1

Dal Registro degli atti di matrimonio del Comune di Formia al n.8 P 1 Uff. 1 anno 1990 risulta che il debitore [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contrassero matrimonio a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Con il provvedimento del Tribunale di Milano n.63007/2012 in data 23/03/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. *(All. n.15)*

LOTTO 1

Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il debitore [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà del terreno, su cui successivamente ha realizzato il deposito oggetto di pignoramento, in virtù dell'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 20/02/2009 rep. 19117/7489, trascritto a Caserta il 06/03/2009 ai n.n.12848/7868. All'epoca dell'acquisto, il terreno risultava contraddistinto al Catasto Terreni al [REDACTED]. Dalla visura storica catastale aggiornata al 14/04/2022 risulta che nel 2011 è stata soppressa la [REDACTED] di 460mq, da cui ha avuto origine la [REDACTED] di 460mq "Tipo Mappale del 08/04/2011 Pratica n. CE0245729 in atti dal 08/04/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 245729.1/2011)". Con il frazionamento del 12/09/20014 "FRAZIONAMENTO del 12/09/2014 Pratica n. CE0180862 in atti dal 12/09/2014 presentato

il 11/09/2014 (n. 180862.1/2014)” hanno avuto origine la [REDACTED] di 382mq su cui il debitore ha edificato il deposito pignorato e la [REDACTED] è stata destinata alla viabilità pubblica. L’immobile pignorato con destinazione d’uso a deposito, risulta essere individuato al Catasto Fabbricati al [REDACTED], categoria C/2, con COSTITUZIONE del 28/04/2011 Pratica n. CE0280906 in atti dal 28/04/2011 COSTITUZIONE (n. 4238.1/2011).

È stata eseguita una approfondita ricerca presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Sessa Aurunca –CE-, per individuare il provvedimento autorizzativo edilizio ed urbanistico relativo all’immobile pignorato individuato al Catasto fabbricati al [REDACTED], con esito negativo. Per cui è stata rilasciato dall’Ufficio competente comunale una attestazione con cui si comunica che per tale immobile non sono stati rilasciati provvedimenti edilizi ed urbanistici, pertanto l’immobile deve ritenersi abusivo. *(All. n.8)*

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, l’immobile ricade in parte in Zona C5 e in parte in Zona C13 dello strumento urbanistico vigente e per tali zone è possibile edificare su lotti minimi rispettivamente di 800mq e 3.000mq. Il lotto su cui è stato edificato l’immobile pignorato ha una superficie di 382,63mq, superficie notevolmente inferiore a quella minima prevista. Inoltre la parte di lotto ricadente in Zona C5 non è soggetta a lottizzazione unitaria. Per cui il lotto risulta inedificabile. *(All. n.10)*

L’immobile risulta essere sprovvisto di provvedimento autorizzativo edilizio ed urbanistico e non può essere sanato, per cui deve ritenersi abusivo, in alcun modo sanabile ed in assenza di ordinanza di demolizione.

Per stabilire l’epoca di realizzazione dell’immobile, l’esperto ha eseguito una ricerca cartografica del territorio in cui è ubicato l’immobile senza risultati apprezzabili. Si precisa che il debitore ha acquistato il terreno in data 20/02/2009, successivamente è stato realizzato l’immobile. È stata eseguita una ricerca su Google Maps ed è stata rinvenuta una foto datata settembre 2009 in cui si ritrae l’immobile in fase di costruzione, per cui è possibile ipotizzare che la sua ultimazione è avvenuta tra fine dell’anno 2009 e l’inizio del 2010. *(All. n.9)*

Quesito 6) Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

I terreni oggetto di pignoramento del Lotto 2 sono individuati al Catasto Terreni:

[REDACTED];
 [REDACTED];
 [REDACTED];
 [REDACTED].

Per i detti terreni è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, da cui risulta che ricadono in Zona Agricola dal vigente Programma di Fabbricazione comunale. *(All. n.10)*

Quesito 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il [REDACTED], risulta essere l'occupante di fatto e in assenza di titolo, del deposito oggetto di pignoramento individuato al Catasto Fabbricati al [REDACTED], e ubicato presso la frazione di Piedimonte in via Vico II Massicani. Dal certificato di residenza di [REDACTED] risulta essere residente presso il Comune di Sessa Aurunca, frazione Piedimonte, Vico II Massicani 14/snc. *(All. n.11)*

Per la determinazione dell'indennità di occupazione, consideriamo il valore locativo di mercato, così come determinato in risposta al Quesito 12:

Reddito locativo lordo dell'immobile pignorato

$$R = V_m \times r$$

$$V_m = € 141.050,00$$

$$r = 3\%$$

$$R = € 141.050,00 \times 0.03 = € 4.231,56$$

$$\text{Reddito locativo lordo mensile} = € 352,63$$

Il reddito locativo lordo mensile, corrisponde al canone mensile esigibile dall'occupante dell'immobile pignorato. Inoltre tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione, per la

durata ridotta e precaria dell'occupazione, per l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, per l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, è opportuno ridurre il canone mensile del 20%.

Canone locativo mensile ridotto € 282,10

LOTTO 2

Quesito 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Tutti i terreni pignorati del Lotto 2 risultano essere occupati dalla società [REDACTED] con sede in via Santuario 3, Sessa Aurunca, legale rappresentante [REDACTED]. In forza di n.3 contratti di fitto di fondo rustico, registrati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Teano – Sessa Aurunca in data 10/11/2009, rispettivamente ai n.n. 1785/6-29 con durata dal 01/06/2009 al 01/06/2024; 1785/4-29 con durata dal 21/10/2009 al 21/10/2024; 1785/5-29 con durata dal 20/09/2008 al 20/09/2023. Ne risulta che il Lotto 2 è occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura. *(All. n.16)*

LOTTO 1

Quesito 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si procede alla specificazione dei vincoli e oneri giuridici sui beni del Lotto 1.

Gli immobili pignorati non sono gravati da:

- a) trascrizioni di pignoramenti e/o presenza di altre procedure esecutive diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
- b) trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
- f) sequestro penale sul bene pignorato.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati regolarizzati nel corso della procedura.

Si riportano di seguito gli oneri e vincoli giuridici gravanti sull'immobile pignorato che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Costo per la regolarizzazioni delle difformità catastali € 800,00;
2. **Trascrizione contro.** Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano del 09/10/2015 rep. n.1536/2015, Atto esecutivo – Decreto di sequestro preventivo, Trascritto a Caserta il 20/10/2015 ai n.n.29941/23109, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]. Annotazione di Atto di dissequestro presentata in data 22/05/2020 presso Servizio di P. I. di Caserta ai n.n. 1785/13116.
3. **Trascrizione contro.** Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 02/03/1993 reg. n.369/4711 a favore di [REDACTED], fusa per incorporazione in [REDACTED], ora [REDACTED] con sede in Piazza San Carlo 156 Torino –TO-, contro [REDACTED]; sui terreni pignorati individuati al Catasto Terreni al [REDACTED].
4. **Trascrizione contro.** Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Milano – Decreto di sequestro conservativo del 23/12/2020 rep. n. 4387/2020, trascritto a Caserta il 19/01/2021 ai n.n.1701/1152, a favore di [REDACTED] con sede in San Donato Milanese spa, contro [REDACTED]. Segue annotazione della sentenza di condanna esecutiva emessa dalla Corte di Appello di Milano del 12/03/2021 rep. n.254, trascritta a Caserta il 23/04/2021 ai n.n.14860/2004 (*All. n.12*)

Si precisa che i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità catastali, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

LOTTO 2
Quesito 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Si procede alla specificazione dei vincoli e oneri giuridici sui beni del Lotto 2.

Gli immobili pignorati non sono gravati da:

- g) trascrizioni di pignoramenti e/o presenza di altre procedure esecutive diversi da quello originante la presente procedura esecutiva;
- h) trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- i) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge;
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- k) atti impositivi di servitù sull'immobile pignorato;
- l) sequestro penale sul bene pignorato.

Sezione A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Sezione B: Oneri e vincoli cancellati regolarizzati nel corso della procedura.

Si riportano di seguito gli oneri e vincoli giuridici gravanti sull'immobile pignorato che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. Costo affrancazione del livello gravante sul terreno pignorato individuato al C.T. [REDACTED], i cui costi pari a € 1.819,12 sono stati detratti dal prezzo di base d'asta.
2. Costo per indennità derivante da servitù di passaggio sul fondo confinante per il terreno pignorato intercluso individuato al C.T. [REDACTED], i cui costi pari a € 975,35 sono stati detratti dal prezzo di base d'asta.
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 02/03/1993, Reg. Part. n.369 Reg. Gen. n.4711 a favore di [REDACTED], fusa per incorporazione con [REDACTED], ora [REDACTED] con sede in Piazza San Carlo 156, Torino.
4. **Trascrizione contro.** Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano del 09/10/2015 rep. n.1536/2015, Atto esecutivo – Decreto di sequestro preventivo, Trascritto a Caserta il 20/10/2015 ai n.n.29941/23109, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]. Annotazione di Atto di dissequestro presentata in data 22/05/2020 presso Servizio di P. I. di Caserta ai n.n. 1785/13116.

5. **Trascrizione contro.** Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 02/03/1993 reg. n.369/4711 a favore [REDACTED], fusa per incorporazione in [REDACTED], ora [REDACTED] con sede in Piazza San Carlo 156 Torino –TO-, contro [REDACTED]; sui terreni pignorati individuati al Catasto Terreni al [REDACTED].

6. **Trascrizione contro.** Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Milano – Decreto di sequestro conservativo del 23/12/2020 rep. n. 4387/2020, trascritto a Caserta il 19/01/2021 ai n.n.1701/1152, a favore di [REDACTED] con sede in San Donato Milanese spa, contro [REDACTED]. Segue annotazione della sentenza di condanna esecutiva emessa dalla Corte di Appello di Milano del 12/03/2021 rep. n.254, trascritta a Caserta il 23/04/2021 ai n.n.14860/2004 (*All. n.12*)

Si precisa che i costi relativi ai punti 1 e 2 sono stati detratti dalla determinazione del prezzo base d'asta.

Quesito 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

È stato verificato che gli immobili pignorati del Lotto 1 e del Lotto 2 non ricadono su terreno demaniale.

LOTTO 1

Quesito 10) Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dagli accertamenti effettuati il Lotto 1 non è gravato da censo, livello o usi civici.

È stato acquisito presso l'Ufficio Centrale Foreste e Caccia, sezione Usi Civici in Napoli il certificato usi civici Prot. 2020.0445194 del 12/09/2022, da cui risulta che il terreno su cui è stato edificato l'immobile pignorato non è gravato da Usi Civici. (*All. n.13*)

LOTTO 2

Quesito 10) Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo

Dalla visura catastale storica aggiornata al 14/04/2022 risulta che il terreno agricolo facente parte del Lotto 2, individuato al Catasto Terreni al [REDACTED] risulta essere gravato da livello. (*All. n.6*)

Dalla storia catastale degli intestatari risulta che, dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 gli intestatari del terreno sono il concedente Comune di Sessa Aurunca e il livellario [REDACTED]. Con l'atto di compravendita per notaio [REDACTED] del 19/01/1989 rep. n.17108. Trascritto a Caserta il 14/02/1989 ai n.n. 3735/3069, [REDACTED] vende il terreno al debitore [REDACTED]. (All. n.1)

Con tale atto l'intestatario catastale del terreno risulta essere il debitore [REDACTED] con diritto di livellario.

È stato acquisito presso l'Ufficio Centrale Foreste e Caccia, sezione Usi Civici in Napoli il certificato usi civici Prot. 2020.0445194 del 12/09/2022, da cui risulta che tutti i terreni del Lotto 2 non sono gravati da Usi Civici. (All. n.13)

Quesito 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Gli immobili oggetto di pignoramento del Lotto 1 e del Lotto 2 non sono oggetto di spese di gestione o manutenzione e non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

LOTTO 1

L'immobile oggetto di pignoramento (Lotto 1) è ubicato presso il Comune di Sessa Aurunca frazione Piedimonte –CE- Vico II Mazzacani, Si tratta di un edificio realizzato con struttura portante in scatolari metallici le cui tamponatura e le relative divisioni interne sono realizzate con pannelli autoportanti coibenti in metallo solidali alla struttura portante per fissaggio meccanico. Si compone di un volume principale e di due volumi posti in aderenza al volume principale, tutti e tre i volumi hanno accesso diretto dal cortile. Dalle strada pubblica si accede al cortile mediante due varchi carrabili, da una dei quali si accede alla tettoia presso il cortile. L'edificio è individuato al Catasto Fabbricati al [REDACTED], con categoria C2 (magazzini e locali di deposito), come indicato in risposta al Quesito 3, lo stato reale dei luoghi è difforme alla planimetria catastale in ordine alla presenza di un soppalco interno al volume principale su cui è stato realizzato un vano pluriuso e della tettoia presso il cortile.

L'immobile risulta essere sprovvisto di provvedimento autorizzativo edilizio ed urbanistico e non può essere sanato, per cui deve ritenersi abusivo in alcun modo sanabile ed in assenza di ordinanza di demolizione.

Per le dette motivazioni si procederà alla valutazione del Lotto 1 mediante la determinazione del suo valore d'uso.

Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il "Valore in Uso" esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore, si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo del bene e dalla dismissione dello stesso al termine della sua vita utile. Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione all'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento o della regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione. L'assenza di locazioni inerenti ad immobili a destinazione diversa da quella residenziale non permette di determinare il canone di locazione attraverso la metodologia diretta, si dovrà quindi procedere alla determinazione del canone applicando il metodo indiretto e cioè in funzione del valore dell'immobile e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello di specie. Il metodo indiretto prevede che l'affitto coincide con il reddito lordo di un immobile, in funzione del valore e del tasso lordo d'investimento normalmente richiesto per immobili analoghi a quello in argomento. Il valore locativo dell'immobile in questo procedimento sarà determinato dalla formula: $R = V \times r$; dove: R = valore locativo dell'immobile, V = valore venale o di mercato del bene, r = saggio di capitalizzazione costante illimitato.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i valori immobiliari dichiarati, ed è emerso che nella Zona in cui ricade l'immobile pignorato non sono presenti atti di compravendita stipulati a partire dal 01/01/2019 per immobili con categoria catastale C2 (magazzini e

depositi), per cui è stata eseguita una ricerca su tutto il territorio comunale di Sessa Aurunca.

Ne è risultato che sono stati stipulati i seguenti atti:

atto di compravendita a novembre 2021 per un immobile con categoria catastale C2, superficie di 100mq, corrispettivo dichiarato € 30.000, da cui si ha un valore di 300 €/mq;

atto di compravendita a gennaio 2019 per un immobile con categoria catastale C2, superficie di 142mq, corrispettivo dichiarato € 100.000, da cui si ha un valore di 704,22 €/mq

Ulteriormente è stata eseguita una ricerca presso le agenzie immobiliari operanti sul territorio del Comune di Sessa Aurunca e presso siti internet specializzati come Borsino Immobiliare.it da cui è stato possibile ricavare i seguenti valori unitari. **(All. n.14)**

Quotazioni Immobiliari di Zona



In considerazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, relative alla sua ubicazione in zona periferica rispetto al centro urbano comunale, al collegamento con la viabilità pubblica principale, alla tipologia costruttiva dell'immobile e in relazione ai materiali utilizzati, è prudentiale adottare un prezzo unitario pari a 400 €/mq.

Valore di mercato dell'immobile $V_m = 352,63 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = \text{€ } 141.050,00$

Reddito locativo lordo dell'immobile pignorato

$$R = V_m \times r$$

$$V_m = 141.050,00$$

$$r = 3\%$$

$$R = \text{€ } 141.050,00 \times 0.03 = \text{€ } 4.231,56$$

Per la determinazione del valore d'uso dell'immobile pignorato al reddito locativo annuo lordo vanno detratte le spese annue, si prende a riferimento la tabella dei valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali di estimo:

Le spese in detrazione

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
Imposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
Totale	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Per il caso di specie si assume una percentuale di spese pari al 20,25%

$$€ 4.231,56 \times 20,25\% = € 856,89$$

Reddito locativo annuo al netto delle spese : € 3.374,67 corrispondente ad una rata netta mensile di € 281,22

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di attualizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi un certo flusso di cassa futuro, cioè esigibile oggi, e che sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. Per il tasso di attualizzazione si fa riferimento al 3%.

Calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati:

tasso: 3%

rata: € 281,22

tipo rata: anticipata, mensile

durata: 15 anni

montante : € 63.829,25

Il valore d'uso del lotto unico risulta pari a € 63.829,25

Al valore d'uso vanno detratti € 800 per la regolarizzazione delle difformità catastali.

Valore d'uso al netto delle spese € 63.029,25.

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore d'uso che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

Prezzo base d'asta € 56.726,33 (cinquantaseimilasettecentoventisei/33)

LOTTO 2

Quesito 12) Procedere alla valutazione del bene

Tutti i terreni pignorati del LOTTO 2 ricadono in Zona Agricola del vigente strumento urbanistico comunale. Si è ritenuto procedere alla stima applicando il metodo sintetico comparativo, adottando i valori fondiari medi unitari tratti dalla "Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla Legge 26/5/1965 n. 590" relativamente alla Provincia di Caserta – Comune di Sessa Aurunca, Zona n.6. Si riporta di seguito la tabella riassuntiva dei dati raccolti. (All. n.14)

Dati	Coltura	Valori fondiari medi €/Ha	Valori fondiari medi €/mq
Regione Campania	Oliveto	21.820,00	2,182
Regione Campania	Pascolo	8.007,00	0,8007
Regione Campania	Seminativo	22.858,00	2,2858

Il valore fondiario dei singoli terreni sarà determinato dal prodotto della superficie espressa in mq e il valore fondiario medio unitario relativo al tipo di coltura.

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 23.047 mq; Coltura: 20.047 mq Oliveto - 3.000 mq pascolo.

Valore oliveto = 20.047 mq x 2,182 €/mq = € 43.742,55

Valore pascolo = 3.000 mq x 0,8007 €/mq = € 2.402,10

Valore fondiario = € 46.144,65

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 3.130 mq; Coltura: Oliveto.

Valore oliveto = 3.130 mq x 2,182 €/mq = € 6.829,66

Come risulta dalla risposta al Quesito 10 – Lotto 2, il terreno è gravato da livello. Per una corretta valutazione del terreno sarà determinato il prezzo di affranco del livello moltiplicando il canone per 15 volte ai sensi delle Leggi 22/07/1966 n.607, 18/12/1970 n.1138, c.c. art. 971, 972, 973. Per il canone da adottare si farà riferimento alla Circolare della Regione Campania del 07/11/2007 che prevede un canone non inferiore a 7,5 volte il reddito dominicale catastale.

Reddito dominicale (<i>All. n.6</i>)	€ 16,17
Canone 7,5 volte il reddito dominicale	€ 121,27
Prezzo di affranco = 15 x 121,27 =	€ 1.819,12

Al valore fondiario medio determinato per il terreno sarà detratto il prezzo di affrancazione del livello.

$$\text{Valore terreno} = 6.829,66 - 1.819,12 = \text{€ } 5.010,54$$

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 1.490 mq; Coltura: Oliveto.

$$\text{Valore fondiario oliveto} = 1.490 \text{ mq} \times 2,182 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.251,18$$

Il terreno risulta essere intercluso da terreni di altra proprietà, per l'ottenimento della servitù di passaggio su un terreno confinante per collegarsi alla strada vicinale in relazione ad un percorso più breve, l'indennità è uguale al valore dell'area occupata del fondo servente (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente. Si ipotizza un percorso di 40,00m di lunghezza, l'indennità risulta essere pari al 30% del valore fondiario dell'oliveto pignorato.

$$V = \text{€ } 3.251,18 - 30\% = \text{€ } 2.275,82$$

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 2.831 mq; Coltura: Oliveto.

$$\text{Valore fondiario oliveto} = 2.831 \text{ mq} \times 2,182 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.177,24$$

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 455 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 455 mq x 2,182 €/mq = € 992,81

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 2.900 mq; Coltura: 2.400 mq Oliveto - 500 mq pascolo.

Valore oliveto = 2.400 mq x 2,182 €/mq = € 5.236,80

Valore pascolo = 500 mq x 0,8007 €/mq = € 400,35

Valore fondiario totale = € 5.637,21

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 1.194 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 1.194 mq x 2,182 €/mq = € 2.605,31

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 2.221 mq; Coltura: 2.067 mq Oliveto - 154 mq seminativo.

Valore oliveto = 2.067 mq x 2,182 €/mq = € 4.510,19

Valore seminativo = 154 mq x 2,2858 €/mq = € 352,01

Valore fondiario totale = € 4.862,20

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 15.788 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 15.788 mq x 2,182 €/mq = € 34.449,42

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 4.915 mq; Coltura: Pascolo arboreo.

Valore fondiario oliveto = 4.915 mq x 0,8007 €/mq = € 3.935,44

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 4.172 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 4.172 mq x 2,182 €/mq = € 9.103,30

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 2.826 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 2.826 mq x 2,182 €/mq = € 6.166,33

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 1.005 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 1.005 mq x 2,182 €/mq = € 2.192,91

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 1.579 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 1.579 mq x 2,182 €/mq = € 3.445,38

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 13.008 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 13.008 mq x 2,182 €/mq = € 28.383,45

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 2.110 mq; Coltura: 2.065 mq Oliveto - 45 mq pascolo.

Valore oliveto = 2.065 mq x 2,182 €/mq = € 4.505,83

Valore pascolo = 45 mq x 0,8007 €/mq = € 36,03

Valore fondiario = € 4.541,86

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 3.543 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 3.543 mq x 2,182 €/mq = € 7.730,83

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 742 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 742 mq x 2,182 €/mq = € 1.619,04

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 5.136 mq; Coltura: Oliveto.

Valore fondiario oliveto = 5.136 mq x 2,182 €/mq = € 11.206,75

Terreno individuato al C.T. [REDACTED].

Consistenza 10.000 mq; Coltura: 9.726 mq Oliveto - 274 mq pascolo.

Valore oliveto = 10.000 mq x 2,182 €/mq = € 21.820,00

Valore pascolo = 274 mq x 0,8007 €/mq = € 219,39

Valore fondiario = € 22.039,39

Valore di stima Lotto 2 € 208.519,88

Per la vendita si stabilisce un prezzo a base d'asta con riduzione del 10% del valore di stima del Lotto 2, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata.

10% del Valore di stima del Lotto 2 € 20.851,98

V = € 210.338,00 – 21.033,80 = € 189.305,00

Prezzo a base d'asta del Lotto 2 € 187.667,90 (centottantasettesecentosessantasette/90)

Quesito 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Gli immobili pignorati del Lotto 1 e del Lotto 2 non sono oggetto di quota indivisa.

Quesito 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dal Registro degli atti di matrimonio del Comune di Formia al n.8 P 1 Uff. 1 anno 1990 risulta che il debitore [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contrassero matrimonio a [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Con il provvedimento del Tribunale di Milano n.63007/2012 in data 23/03/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. *(All. n.15)*

L'esperto stimatore ha provveduto all'inoltro della perizia di stima al creditore procedente a ai debitori. *(All. n.17)*

Nel ritenere di aver fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

S. Maria C.V. 31/10/2022

L'Esperto Stimatore
[REDACTED]