
**TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. (CE)
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata
promossa da:
Fallimento
c/

N. Gen. Rep. 543-2012



Giudice Dr. Emiliano Vassallo

**ELABORATO PERITALE
LOTTO 3**

Tecnico incaricato: Arch. Marco Santacroce
iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. 1364
socio tecnico valutatore ad E-Valuations al N. 506
iscritto all'Albo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere al N. 616
C.F. SNTMRC72L04B963Y - P.Iva 02799530619

con studio in Caserta (Caserta) Via Leonetti, 27
telefono: 0823 352714 - fax: 0823 352714
pec: marco.santacroce@archiworldpec.it

INDICE

Premessa - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		
▪ Quesito 1)	pag.	5
▪ Quesito 2)	pag.	7
▪ Quesito 3)	pag.	9
▪ Quesito 4)	pag.	12
▪ Quesito 5)	pag.	13
▪ Quesito 6)	pag.	14
▪ Quesito 7)	pag.	16
▪ Quesito 8)	pag.	16
▪ Quesito 9)	pag.	18
▪ Quesito 10)	pag.	18
▪ Quesito 11)	pag.	18
▪ Quesito 12)	pag.	19
▪ Quesito 13)	pag.	23
▪ Quesito 14)	pag.	23
Conclusioni	pag.	24

Allegati (di seguito numerati) alla presente relazione, in accordo al seguente indice analitico, sono:

1. documenti fotografici;
2. n. 1 verbali delle operazioni di sopralluogo;
3. n. 1 visura storica per immobile Catasto Terreni;
4. n. 1 porzione di mappa Comune di Mondragone foglio di mappa 16;
5. n. 1 elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il bene pignorato;
6. n. 1 nota di trascrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Fallimento contro .;
7. Ipoteche e Pignoramenti;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
9. attestazione invio copia della perizia al debitore e al creditore procedente;

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Emiliano Vassallo
dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di SANTA MARIA C.V. (CE)
Procedimento esecutivo n. 543-2012 R.G.E.
promosso da **Fallimento**
contro

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver accertato la completezza della documentazione consegnatogli, in data 20 novembre 2020, eseguiva il primo sopralluogo agli immobili pignorati, accesso andato a buon fine dove si è potuto procedere ai rilievi di rito.

Preventivamente al sopralluogo effettuai il primo accertamento all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta, facendomi rilasciare le visure storiche e le planimetrie dei beni pignorati.

Ulteriori accessi all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta sono stati eseguiti allo scopo di effettuare tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Le ricerche, quindi, sono continuate sia presso il Comune di Mondragone (CE) che presso l'Agenzia del Territorio dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere (CE) per effettuare le ispezioni da base informativa, ma soprattutto quelle cartacee per acquisire e, quindi, analizzare tutti gli atti necessari alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà e tutte le trascrizioni relative ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa.

Purtroppo il Comune di Mondragone rilasciava la documentazione relativa solamente in data 02.12.2022, motivo per cui la presente relazione è stata depositata oltre i termini previsti dalle prescrizioni contenute nell'incarico ricevuto.

In data 14 dicembre 2022 concludevo le operazioni inviando alle parti la copia della relazione: via pec all'avv. Francesco Casanova per il procedente/debitore.

Data l'entità dei beni posti a pignoramento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerarli come più lotti, e più precisamente in riferimento all'atto di pignoramento:

LOTTO 1.

Piena proprietà del Terreno sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al **foglio di mappa 15, p.lle 122, 123, 45, 60 e 197.**

LOTTO 2.

Piena proprietà del Terreno sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al **foglio di mappa 16, p.lle 226, 562 e 615.**

LOTTO 3.

Piena proprietà del Terreno sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al **foglio di mappa 16, p.lle 27, 62, 345 e 642.**

LOTTO 3

Rif. Atto di pignoramento:

Piena proprietà del Terreno sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, p.lle 27, 62, 345 e 642.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

[Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c..](#)

La documentazione depositata, presente negli atti giudiziari, ex art.567 c.p.c., come già detto in premessa, risulta completa, ovvero, non ha evidenziato atti mancanti o inidonei: in particolare la certificazione notarile sostitutiva è stata depositata nei termini dei 120 giorni dal deposito della richiesta di proroga debitamente concessa.

Il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile: in riferimento ai beni pignorati si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva le iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Data di trascrizione del pignoramento: **09.08.2012**

1° Atto di acquisto a titolo derivativo del : **26.04.1942**

I dati catastali, sia quelli attuali sia quelli storici, sono riportati nella suddetta certificazione.

QUESITO 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.

Piena ed esclusiva proprietà di:

1. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 27** seminativo arborato, Classe 1, di are 46.31, reddito dominicale €. 89,69, reddito agrario €. 33,48.
2. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 62** seminativo arborato, Classe 1, di are 9.70, reddito dominicale €. 18,79, reddito agrario €. 7,01.
3. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 345 vigneto**, Classe 1, di are 2.70, reddito dominicale €. 6,97, reddito agrario €. 2,44.
4. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 642** seminativo arborato, Classe 1, di are 25.00, reddito dominicale €. 48,42, reddito agrario €. 18,08.

Il diritto reale indicato nell'Atto di Pignoramento **corrisponde** al diritto in titolo agli esecutati.

Corrispondono, altresì, i dati di identificazione catastale, riportati nell'Atto di pignoramento con le visure effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio.

Sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale:



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEL LOTTO 3.

LOTTO 3 costituito da **Piena proprietà** di:

1. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Illa 27** seminativo arborato, Classe 1, di are 46.31, reddito dominicale €. 89,69, reddito agrario €. 33,48. Confinante a nord con p.Illa 300, ad est con p.Ille 28 e 37, a sud con p.Illa 115 e ad ovest con p.Ille 5267, 5268 e 5269.
2. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Illa 62** seminativo arborato, Classe 1, di are 9.70, reddito dominicale €. 18,79, reddito agrario €. 7,01. Confinante a nord con p.Illa 53, ad est con p.Illa 437, a sud con lagno delle padule e p.Illa 93 e ad ovest con p.Illa 61.
3. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Illa 345 vigneto**, Classe 1, di are 2.70, reddito dominicale €. 6,97, reddito agrario €. 2,44. Confinante a nord con strada comunale di S. Maria, ad est con p.Illa 344, a sud con p.Illa 5264 e ad ovest con p.Illa 346.
4. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Illa 642** seminativo arborato, Classe 1, di are 25.00, reddito dominicale €. 48,42, reddito agrario €. 18,08. Confinante a nord con p.Illa 300, ad est con p.Illa 5023, a sud con p.Illa 115 e ad ovest con p.Illa 25.

Coincidente con l'esistente.

QUESITO 2: Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione materiale dello stesso.

Trattasi di un insieme di particelle di Terreno di natura seminativo arborato e vigneto, site in Mondragone (CE), località Padule.

Purtroppo la loro dislocazione è sparsa sul territorio: la particella 345 è a nord e l'accesso avviene direttamente da via Comunale di S. Maria, le particelle 642 e 27 sono vicine tra loro e l'accesso avviene attraverso una strada sterrata proveniente dalla strada comunale S. Maria. Infine la particella 62 è la più difficile da raggiungere il suo accesso avviene attraverso la strada sterrata che ha colmato il Lago della Padule.

Tutte le particelle si presentano di forma più o meno rettangolare (foto 1), con dimensioni che variano tra i 200 mq. ed i 4.000 mq. l'una, a formare diversi appezzamenti.

Foto 1



La superficie totale, così come risulta dalle visure è pari a mq. 8.371.

La tabella che segue esplicita meglio le superfici per singola particella.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie in mq.
16	27	Seminativo Arborato	4.631
16	62	Seminativo Arborato	970
16	345	Vigneto	270
16	642	Seminativo Arborato	2.500

Allo stato è presente un'unica coltura e precisamente erbe per il pascolo delle bufale.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricola.

Collegamenti pubblici (km): nessuno.

Non si tratta di fondo intercluso.

QUESITO 3: Identificazione catastale del bene pignorato.

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali che si riportano di seguito:

- **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 27** seminativo arborato, Classe 1, di are 46.31, reddito dominicale €. 89,69, reddito agrario €. 33,48.
Intestato a:
per l'intero;
- **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 62** seminativo arborato, Classe 1, di are 9.70, reddito dominicale €. 18,79, reddito agrario €. 7,01.
Intestato a:
per l'intero;
- **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 345 vigneto**, Classe 1, di are 2.70, reddito dominicale €. 6,97, reddito agrario €. 2,44.
Intestato a:
per l'intero;
- **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.IIa 642** seminativo arborato, Classe 1, di are 25.00, reddito dominicale €. 48,42, reddito agrario €. 18,08.
Intestato a:
Tper l'intero;

Non sono intervenute variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.IIa e subalterno) in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

Storia Catastale (p.IIa 27):

Catasto Terreni

Dal 12.01.1996 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	27	Semin Arbor	1	00 46 31

Intestato a: per l'Intero;

Dal 28.10.1983 al 11.01.1996 il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	27	Semin Arbor	1	00 46 31

Intestato a: per l'Intero;

Dall'impianto meccanografico al 27.10.1983 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	27	Semin Arbor	1	00 46 31

Intestato a: per l'intero;

Storia Catastale (p.IIa 62):

Catasto Terreni

Dal 15.01.2001 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	62	Semin Arbor	1	00 09 70

Intestato a: per l'Intero;

Dal 31.03.1987 al 14.01.2001 il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	62	Semin Arbor	1	00 09 70

Intestato a: e per l'Intero;

Dall'impianto meccanografico al 30.03.1987 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	62	Semin Arbor	1	00 09 70

Intestato a: per l'intero;

Storia Catastale (p.IIa 345):

Catasto Terreni

Dal 04.08.2014 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	345	Vigneto	1	00 02 70

Intestato a: per l'intero;

Dal 01.07.2002 al 03.08.2014 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	345	Vigneto	1	00 02 70

Intestato a: per l'intero;

Dal 03.03.1993 al 30.06.2002 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	345	Vigneto	1	00 02 70

Intestato a: per l' 1/4;

per l' 1/4;

per l' 1/4;

per l' 1/4;

Dall'impianto meccanografico al 02.03.1993 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	345	Vigneto	1	00 02 70

Intestato a: per l'intero;

Storia Catastale (p.Illa 642):

Catasto Terreni

Dal 06.11.1987 ad oggi il bene risulta così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	642	Semin Arbor	1	00 25 00

Intestato a: per l'intero;

Dal 07.07.1987 al 05.11.1987 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	642	Semin Arbor	1	00 25 00

Intestato a: per l'intero;

Dal 12.01.1984 al 07.07.1987 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	115	Semin Arbor	1	02 35 84

Intestato a: per l'intero;

Dall'impianto meccanografico al 11.01.1984 il bene risultava così identificato:

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Classe	Consistenza ha are ca
Mondragone (CE)	16	115	Semin Arbor	1	02 35 84

Intestato a: per l'intero;

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

LOTTO 3:

Piena proprietà di:

1. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 27** seminativo arborato, Classe 1, di are 46.31, reddito dominicale €. 89,69, reddito agrario €. 33,48. Confinante a nord con p.Ila 300, ad est con p.Ile 28 e 37, a sud con p.Ila 115 e ad ovest con p.Ile 5267, 5268 e 5269.
2. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 62** seminativo arborato, Classe 1, di are 9.70, reddito dominicale €. 18,79, reddito agrario €. 7,01. Confinante a nord con p.Ila 53, ad est con p.Ila 437, a sud con l'agno delle padule e p.Ila 93 e ad ovest con p.Ila 61.
3. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 345 vigneto**, Classe 1, di are 2.70, reddito dominicale €. 6,97, reddito agrario €. 2,44. Confinante a nord con strada comunale di S. Maria, ad est con p.Ila 344, a sud con p.Ila 5264 e ad ovest con p.Ila 346.
4. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 642** seminativo arborato, Classe 1, di are 25.00, reddito dominicale €. 48,42, reddito agrario €. 18,08. Confinante a nord con p.Ila 300, ad est con p.Ila 5023, a sud con p.Ila 115 e ad ovest con p.Ila 25.

Caratteristiche zona: Zona agricola.

Servizi della zona: Appena sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola.

Collegamenti pubblici (km): nessuno.

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'appezzamento di terreno è classificato **ambiente collinare e pedemontano.**

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

I passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali relativi al bene pignorato, via via eseguiti, come da indagine storica fatta dal sottoscritto esperto a partire dai vari registri "partitari" all'impianto catastale dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta (catasto), nonché dall'ispezione cartacea degli atti notarili presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-SMCV, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento del **09.08.2012** e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, ovvero le PROVENIENZE sono quelli in seguito riportati:

Passaggi di Proprietà (p.Ila 642):

1. Ad oggi il bene risulta piena proprietà della **T (debitore esecutato)**, cui è pervenuto per **compravendita** dalla sig.ra 6, atto Notaio in Mondragone (CE) dr. Angelo Golia del **06.11.1987**, trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE) il 23.11.1987 ai nn° 23054/19041.

Passaggi di Proprietà (p.Ila 62):

1. Ad oggi il bene risulta piena proprietà della **(debitore esecutato)**, cui è pervenuto per **compravendita** dal sig. , e atto Notaio in Grazzanise (CE) dr.ssa Valentina De Donato del **15.01.2001**, trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE) il 02.02.2001 ai nn° 2874/2344.
2. Al sig. in regime di comunione dei beni, il Terreno è pervenuto per **acquisto** dalla sig.ra , atto Notaio in Mondragone (CE) dr. Angelo Golia del **31.03.1987**, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 09.04.1987 ai nn° 7727/6532.

Passaggi di Proprietà (p.Ila 345):

1. Ad oggi il bene risulta piena proprietà della **(debitore esecutato)**, cui è pervenuto per **compravendita** dai sig.ri , nato a ,
,
il , e dalla sig.ra atto Notaio in Grazzanise (CE) dr.ssa Valentina De Donato del **01.07.2002**, trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE) il 16.07.2002 ai nn° 21206/16715.
2. Ai germani , il Terreno è pervenuto per **successione** al sig. , ed ivi deceduto il 03.03.1993, ad oggi non trascritta.
3. Al sig. il Terreno è pervenuto per **acquisto** dalla sig.ra atto Notaio in Sessa Aurunca (CE) dr. Ernesto Mondani del **14.02.1953**, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 14.03.1953 ai nn° 5838/5455.

Passaggi di Proprietà (p.Ila 27):

1. Ad oggi il bene risulta piena proprietà della **(debitore esecutato)**, cui è pervenuto per **compravendita** dalla sig.ra

atto Notaio in Mondragone (CE) dr. Angelo Golia del **12.01.1996**, trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di S. Maria C.V. (CE) il 17.01.1996 ai nn° 1643/1469.

2. Alla sig.ra , il Terreno è pervenuto per **donazione** dalla sig.ra
atto Notaio in Sessa Aurunca (CE) dr. Lucio Visco
del **10.03.1981**, trascritto a S. Maria C.V. (CE) il 20.03.1981 ai nn° 5813/5171.

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

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che i terreni oggetto di perizia ricadono, secondo lo strumento urbanistico vigente, in Zona "E" Zona agricola ambiente collinare e pedemontano: Il P.R.G. individua nell'area tra l'area nord-est dell'abitato e l'Incaidana la possibilità di valorizzare congiuntamente le risorse esistenti: sorgenti termali, preesistenze archeologiche e potenzialità agricole e naturalistiche e di salubrità. In particolare l'area include un impianto termale in corso di realizzazione. Detta area in caso di comprovata presenza di sorgenti termali può essere estesa fino alla "faglia presunta con possibili presenze di acque sulfuree" e interessare l'area agricola "seminativa con colture pregiate e orti a produzione ciclica intensiva".

modalità di attuazione

L'area nella sua totalità mantiene l'uso agricolo prevalente seminativo arborato a frutteti, vigneti ed oliveti o altro uso agricolo eventualmente certificato. Ai fini dell'attuazione all'interno dell'area con uso agricolo vale l'intervento diretto che segue la disciplina di cui all'art.18 della presente normativa riferito alle caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta.

L'attuazione di nuovi eventuali impianti termale è subordinata a P.U.E. di iniziativa pubblica esteso all'intero perimetro di "area agricola con potenziale uso termale". Qualora sia comprovata la presenza termale estesa fino al "limite potenziale dell'uso termale in zona agricola" gli interventi sono subordinati a P.U.E. esteso ad un ambito ampio tale da consentire la valutazione della idoneità della localizzazione e del progetto sotto il profilo ambientale, infrastrutturale e funzionale. Le eventuali iniziative legate allo sfruttamento termale dell'area dovranno redigere un piano complessivo di utilizzazione dell'area in relazione alle concessioni regionali in materia di sfruttamento delle risorse minerarie del sottosuolo. Fin quando non sopravvenga P.U.E. di iniziativa comunale, permane l'uso agricolo dell'area.

Sono vietati i seguenti interventi :

- movimenti di terra, scavi e livellamento del terreno
- abbattimento di piante d'alto e comunque espianto di essenze arboree ed arbustive di qualsiasi tipo -
- modifica dei tracciati esistenti
- modifica del tracciato del corso d'acqua e del perimetro della sponda
- attività di perforazione e scavo in assenza di piano esecutivo.

Sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro di manufatti esistenti
- piccole aree attrezzate per la sosta ed il ristoro, non pavimentate con cartelloni descrittivo-educativi del sito e delle fasi del recupero archeologico
- manutenzione e restauro e risanamento conservativo di manufatti esistenti

Il piano esecutivo obbligatorio prescriverà ulteriori caratteristiche dimensionali e localizzative, concernenti le strutture termali e servizi annessi.

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

L'immobile risulta in uso al debitore sig.

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

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto risulta:

- a) non esistono trascrizioni di **pignoramenti diversi** da quello della presente procedura espropriativa;
- b) non risultano trascritte **domande giudiziali** sull'immobile pignorato;
- c) non esiste **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) non esistono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) non esiste regolamento di condominio trascritto.

- f) **Atti impositivi di servitù**: nessuno.

Non risultano provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***

*Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna***

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

*Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici: **Nessuna***

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

1. Ipoteca Legale (Attiva) derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di **Equitalia Polis S.p.A. , contro** a firma di Equitalia Polis S.p.A. (NA) in data 09.09.2008 ai nn. 113571/18 iscritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-SMCV il 15.09.2008 ai nn° 41094/6830.
importo capitale: €. 104.679,42
importo totale: €. 209.358,84

2. Ipoteca Giudiziale (Attiva) derivante da Lodo Arbitrale a favore di a firma di Tribunale di S. Maria C.V. sez. distaccata di Caserta in data 04.06.2009 ai nn. 673 iscritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-SMCV il 19.05.2011 ai nn° 18494/2719.

importo capitale: €. 39.041,74

importo totale: €. 70.000,00

Pignoramenti:

- 1) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di
a firma di Tribunale di SANTA MARIA C.V. (CE) Sez. distaccata di Carinola in data
05.07.2012 ai nn. 1562/12 trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-SMCV
in data 09.08.2012 ai nn. 31319/23423.
- 2) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo a favore di
a firma di Tribunale di SANTA MARIA C.V. (CE) in data 04.02.2015 ai nn.
393/15 trascritto presso la Agenzia del Territorio dei RR. II. di Caserta-SMCV in data 26.02.2015
ai nn. 5827/4591.

*Altre trascrizioni: **Nessuna.***

*Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.***

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

*Conformità urbanistico edilizia: **NON Conforme.***

*Conformità catastale: **Conforme.***

[QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.](#)

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Mondragone (CE), non ricade su area demaniale.

[QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi, od oneri di altro tipo.](#)

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, risulta verificato che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, **non è gravato** da livello, censo o **uso civico**, assenza di gravame confermata dal decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05.10.1937.

Esiste il vincolo "Paesistico Ambientale" di cui al D.Lgs.n. 42/04 e successive modifiche, così come, confermato dall'ufficio vincoli della Soprintendenza dei beni culturali di Caserta;

Tutto il territorio comunale è di interesse archeologico, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta.

Esiste il vincolo "Idrogeologico" di cui al R.D. 3267/23 e successive modifiche.

[QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.](#)

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni non risulta costituito condominio pertanto si precisa quanto segue:

- 1) l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ammonta a: **€ 0,00;**
- 2) le spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, ammontano a: **€ 0,00;**
- 3) le spese condominiali scadute che non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a: **€ 0,00;**
- 4) le spese per eventuali cause in corso per il condominio: **€ 0,00.**

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di Stima

Anche nella stima dei beni di natura agricola è possibile applicare il procedimento misto MCA, seppur con grosse difficoltà in quanto il maggior numero di caratteristiche atte a distinguere l'uno o l'altro resta molto elevato.

Nel caso in questione, lo stato del terreno, il vincolo di inedificabilità delle aree, oltre all'impossibilità, in un arco temporale relativamente breve, di reperire compravendite di beni con caratteristiche simili, impedisce l'applicazione del metodo per confronto diretto.

Il Vincolo ai sensi della L. 431/1985, e le dimensioni del lotto inferiori alla superficie minima prevista dal PRG, sbarrano la strada anche ad altre tipologie estimative come il metodo di trasformazione delle aree o residuale.

Ritengo, quindi, che l'unico sistema di valorizzazione delle aree sia quello dell'applicazione dei VAM, ossia il valore stabilito dalle commissioni provinciali per l'esproprio delle aree non edificabili per pubblica utilità.

I valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2022 di cui alla legge 26.05.1965, n. 590. sono stati pubblicati con Decreto Dirigenziale Regionale n° 139 del 07.03.2022 e riportano per il comune di Mondragone (CE) i seguenti dati (vedi tabella 1).

Tabella 1 - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.

REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N°: Comuni di: BELLONA, CALVI RISORTA, CANCELLO ED ARNONE, CARINOLA, CASTEL VOLTURNO, FALCIANO DEL MASSICO, FRANCOLISE, GRAZZANISE, MONDRAGONE, PASTORANO, PIGNATARO MAGGIORE, SPARANISE, VILLA LITERNO, VITULAZIO	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo arborato	35.434,00
Vigneto	30.805,00

Riportando i valori corrispondenti alla qualità delle particelle si ottiene il valore di mercato dettato dai VAM. (vedi tabella 2)

Tabella 2 - Tabella di valutazione VAM per le particelle di terreno.

Foglio	P.IIa	Qualità	Consistenza	Valore Fondiario Medio/mq	Valore Equivalente
16	27	Seminativo Arborato	4.631	€ 3,54	€. 16.393,74
16	62	Seminativo Arborato	970	€ 3,54	€. 3.433,80
16	345	Vigneto	270	€ 3,08	€. 831,60
16	642	Seminativo Arborato	2.500	€ 3,54	€. 8.850,00
Totale					€. 29.509,14

Equivalente Valore unitario valore complessivo

- Valore complessivo intero: **€ 29.509,14**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.950,91.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

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

Valore complessivo diritto e quota:	€.	29.509,14
Riduzione del valore del 10%	€.	- 2.950,91
Sanabilità opere abusive	€.	- 0,00
Aggiornamento catastale (DOCFA)	€.	- 0,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 0,00
Sommano	€.	26.558,23

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00).**

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.

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

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

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

I certificati richiesti sono stati prodotti in allegato.

Conclusioni:

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione esposta per i beni pignorati.

LOTTO 3:

Piena proprietà di:

1. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 27** seminativo arborato, Classe 1, di are 46.31, reddito dominicale €. 89,69, reddito agrario €. 33,48. Confinante a nord con p.Ila 300, ad est con p.Ile 28 e 37, a sud con p.Ila 115 e ad ovest con p.Ile 5267, 5268 e 5269.
2. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 62** seminativo arborato, Classe 1, di are 9.70, reddito dominicale €. 18,79, reddito agrario €. 7,01. Confinante a nord con p.Ila 53, ad est con p.Ila 437, a sud con l'agno delle padule e p.Ila 93 e ad ovest con p.Ila 61.
3. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 345 vigneto**, Classe 1, di are 2.70, reddito dominicale €. 6,97, reddito agrario €. 2,44. Confinante a nord con strada comunale di S. Maria, ad est con p.Ila 344, a sud con p.Ila 5264 e ad ovest con p.Ila 346.
4. **Terreno** sito in Mondragone (CE), Località Padule, identificato al C.T. al foglio di mappa 16, **p.Ila 642** seminativo arborato, Classe 1, di are 25.00, reddito dominicale €. 48,42, reddito agrario €. 18,08. Confinante a nord con p.Ila 300, ad est con p.Ila 5023, a sud con p.Ila 115 e ad ovest con p.Ila 25.

Caratteristiche zona: Zona agricola.

Servizi della zona: Appena sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola.

Collegamenti pubblici (km): nessuno.

Situazione urbanistica degli immobili:

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile è conforme: dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'appezzamento di terreno è classificato **ambiente collinare e pedemontano**.

Il descritto stato dei luoghi **corrisponde alla consistenza** catastale.

PREZZO BASE della Piena proprietà **Euro 26.500,00**.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Esperto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia, pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

L'Esperto
Arch. Marco Santacroce
