

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. PRESIDENTE DOTT. ROBERTO PELUSO
PROCEDURA R.G.E. n. 167/2022

LOTTO UNITARIO:

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU TERRENI E FABBRICATI IN ROCCAROMANA

EX MASSERIA ATTANASIO, VIA RAVI SNC

NCT: FLIO 10 - P.LLE TERRENI 19, 23, 25, 5019, 88

NCEU: FLIO 10, P.LLA FABBRICATI 5026 e P.LLA FABBRICATI 5027 AGGRAFFATA ALLE P.LLE 5020, 5021, 5022, 5024



CREDITORE PROCEDENTE

..... con sede rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti
.....

DEBITORE ESECUTATO

.....

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO 1.

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

[L'incarico conferito al C.T.U.](#)

Nel procedimento in oggetto recante **R.G.E. n. 167/2022**, l'Onorevole Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, IV Sezione Civile, **Presidente Dott. Roberto Peluso**, provvedeva con ordinanza del **09.01.2023** ex art. 569 c.p.c. alla nomina dell'*esperto stimatore* nella persona della scrivente **arch. Paola Miraglia**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122 - 7599 numero iscrizione Ordine Architetti Provincia di Napoli, 10469 numero iscrizione Elenco C.T.U. Tribunale di Napoli Sez. Civile, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato e invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* è stato ordinato come esposto nel suindicato indice

[Diario delle operazioni peritali: n.2 accessi sui luoghi di causa](#)

I accesso: In data **20.03.2023** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato **avv. Giorgia Viola** - previo comunicazione alla parte debitrice esecutata regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente -, si recava presso i luoghi staggiti – **N. 5 TERRENI e N. 2 FABBRICATI** in Roccaromana, parti del più ampio fondo rustico **ex Masseria Attanasio** - meglio singolarmente identificati al NCT e al NCEU del medesimo comune al:

TERRENI:

- **F.lio 10, p.lla 19**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- **F.lio 10, p.lla 23**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86
- **F.lio 10, p.lla 25**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- **F.lio 10, p.lla 5019**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70
- **F.lio 10, p.lla 88**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI:

- **F.lio 10, p.lla 5027** aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- **F.lio 10, p.lla 5026**, **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

Corredato da *estratto di mappa* e preventiva ispezione *fotografica satellitare*, il sopralluogo in premessa - espletato alla presenza - ha consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento giusta:

Per l'unità fabbricata:

- Rilevamento quote plano-altimetriche interne e esterne e relativo rilievo fotografico, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica, numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, confini, accessi, superfetazioni, profilo conservativo, tecnologico, impiantistico, igienico-sanitario, stato di possesso e occupazione.

Per ciascun terreno:

- Verifica dei seguenti fattori: stato colturale e vegetativo, confini, recinzioni, accessibilità, orientamento, esposizione, corredo impiantistico, stato di conservazione e manutenzione, stato di possesso e occupazione nonché **eventuali accessioni** che, *prive di autonomi dati catastali oggettivi al NCEU o al medesimo NCT, siano rimaste implicitamente coinvolte nel pignoramento*

Il accesso: In data **11.09.2023** l'esponente - previo accordi con, alla presenza di, e coadiuvata da proprio collaboratore di fiducia - procedeva ad un ulteriore accesso sui luoghi di causa per talune *verifiche metriche, indispensabili ai fini della disamina di legittimità urbanistica.*

Ai due verbali di accesso - il primo redatto dal custode e sottoscritto dall'esponente, il secondo redatto in proprio dalla scrivente - si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - Sezioni Catasto Terreni del Comune di Roccaromana - Estratto mappa terreni, Visure catastali

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Roccaromana - rivolta al reperimento di:

- [Sezione Edilizia Privata](#) - *eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti i fabbricati, terreni staggiati e eventuali accessioni, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;*
- [Sezione Condono Edilizio e Ufficio Antiabusivismo](#) - *eventuali requisiti di legittimità urbanistica inerenti i fabbricati, terreni staggiati e eventuali accessioni, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri*
- [CDU - Certificato destinazione urbanistica](#) dei terreni staggiati al **f.lio 10, p.lle 19, 23, 25, 5019, 88**
- [Prospetto vincoli](#)

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di SMVC e relativo Archivio Notarile: Copia atti di compravendita nell'ultraventennio, note di trascrizione a favore (provenienza), note di trascrizione contro (pregiudizievoli), iscrizioni, eventuali annotazioni, ispezioni per nominativo e alla Camera di Commercio;

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU e TELEMATICHE presso le agenzie e i siti maggiormente accreditati, ai fini del rilevamento delle quotazioni fondiari e urbane correnti, per la specifica destinazione d'uso

Non si è ritenuto opportuno procedere ad alcuna:

Ispezione stato civile presso alcun comune, finalizzata al reperimento degli estratti per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginali di tutti i titolari del compendio nell'ultraventennio al pignoramento, in quanto trattasi di:

- Pignoramento contro
- Appartenenza ultraventennale del compendio all'originaria dante causa

Ispezione condominiale per inesistenza di alcuna realtà condominiale formalmente o informalmente costituita

In data **22.09.2023**, la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato; contestualmente provvedeva a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE
E GIUDIZIO IN MERITO ALLA "COMPLETEZZA" DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

1. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

2. *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

GIUDIZIO INERENTE LA "COMPLETEZZA"
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1, L. 03/08/1998 n. 302, per notaio **Onofrio Di Caprio** in Caserta, in data **25.10.2022**, con termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ipotecarie e visure catastali alla medesima data.

Incrociando la **disamina** della **certificazione notarile** in atti con le **consultazioni ipotecarie telematiche** presso la Conservatoria di Caserta e **cartacee** presso l'Archivio notarile di SMCV, la scrivente **NON ha desunto alcuna criticità da sottoporre all'attenzione del G.E., A MENO unicamente della parziale identificazione degli originari soggetti danti causa della parte alienante,, e delle relative formalità ipotecarie ultraventennali**, come meglio innanzi esposto - **incompletezza in ogni caso non interferente con il principio di garanzia di continuità delle trascrizioni sui beni staggiti, ex art. 2650 c.c. -**

Indipendentemente dalla certificazione in atti,

si rilevano e si analizzano, inoltre,

talune criticità derivanti dalla limitazione dell'azione esecutiva a **quota parte** del compendio "ipotecato"

- **Ingiustificata limitazione dell'azione esecutiva a quota parte del compendio "ipotecato"** - con specifica **esclusione** delle **p.lle 5023/ex p.lla 73 e 5025/ex p.lla 40** -, all'origine del **decremento di superficie rurale utile complessiva** e della genesi di una serie di **inconvenienti nella fruizione** del compendio "pignorato", sebbene su entrambi i terreni emarginati il creditore procedente vanti piena legittimazione all'azione esecutiva, stante la derivazione degli stessi da variazioni rispettivamente dell'**ex p.lla 73 e ex p.lla 40**, fondi originari oggetto d'ipoteca e sua rinnovazione.
- **Interclusione relativa** delle **p.lle 5027, 19, 23, 25** /lato Nord del compendio
- **Interclusione assoluta** della **p.lla 5024** /lato Nord del compendio
- **Interclusione relativa** delle **p.lle 88, 5019, 5020, 5021, 5022** /lato Sud del compendio

Disamina puntuale:

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti, si distingue tra:

- 1. Disamina della continuità delle trascrizioni a favore (provenienza)** del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.
- 2. Disamina della completezza delle formalità contro (pregiudizievoli)** gravanti sul compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Punto 1.

Disamina della continuità delle trascrizioni a favore (provenienza) del compendio staggito, ex art. 2650 c.c., ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

Per l'intero compendio staggito in premessa, la documentazione di parte creditrice procedente:

- **Assevera** la storia traslativa in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del 02.09.2022 ai nn. 33530/26586 (derivante da atto giudiziario del 06.07.2022 Rep. 5847/2022 emesso dal Tribunale di SMCV), in ossequio all'**art. 2650 c.c**
- **Garantisce** la continuità delle trascrizioni, in ossequio all'**art. 2650 c.c.**, riallacciandosi al [I titolo inter vivos derivativo a carattere traslativo, la cui trascrizione è ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento:](#)

Atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400, con cui, **vende - in qualità di bene personale** - alla, **il diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul [compendio fondiario](#) in Roccaromana della complessiva estensione catastale **mq 85.090**, *parte del più ampio fondo rustico Masseria Attanasio*, avente accesso principale dalla Strada Vicinale detta Ravi e secondario dal prolungamento di via Cappella del Priato

I **n. 9 appezzamenti di terreno**, oggetto della predetta compravendita, sono meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**
- F.lio 10, p.lla 20, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 19.522**
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 160**
- F.lio 10, p.lla 39, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 23.260**
- F.lio 10, p.lla 40, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**
- F.lio 10, p.lla 72, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 7.979**
- F.lio 10, p.lla 73, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 6.710**
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

NB. *L'acquisizione della **porzione fondiaria baricentrica/mq 985 catastali** dell'ex Masseria Attanasio - vecchi casali semi-diruti e fatiscenti - **p.lle 22, 71, 52/sub 1** - con relativo viottolo interpodereale di accesso diretto da strada /p.lla 22 - (gravato tra l'altro - unitamente alle **p.lle 71 e 72** - da servitù di passo pedonale e con animali da soma per la coltivazione dei fondi **18 e 104** a N/W del compendio), avviene con successivo e distinto atto dell'**11.06.2002 Rep. 1968 Racc. 257** per medesimo notaio *D. Falconio* in Macerata Campania, trascritto presso la competente Conservatoria di SMCV il **20.06.2002** ai nn. **17759/13971**.*

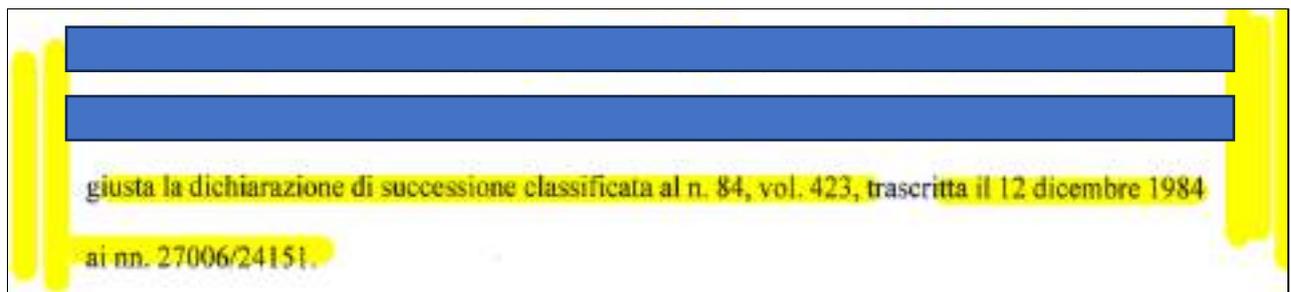
Infine, con ulteriore *atto di dicembre 2002* per medesimo notaio Falconio, acquista anche il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sulla predetta *p.lla 104 servita*.

NB. Unicamente i fondi acquistati con il *I atto - Rep. 1471/aprile 2002* - sono oggetto d'iscrizione d'ipoteca volontaria del *27.06.2002* ai nn. 18423/2517, derivante da *atto di mutuo fondiario del 07.06.2002* Rep. 1963 per notaio D. Falconio, rinnovata il *22.03.2022* ai nn. 10555/1087

NB. Unicamente l'atto di compravendita di *febbraio 2002* in premessa è garanzia della continuità ultraventennale delle trascrizioni sulla quota intera di piena proprietà in favore della parte debitrice eseguita, in qualità di *primo titolo inter vivos derivativo a carattere traslativo - ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento - con cui la parte alienante - - trasferisce la piena ed esclusiva proprietà per la quota intera sui beni staggiti*

AD ABUNDANTIAM.

la certificazione notarile agli atti riferisce che il compendio oggetto di compravendita perviene all'alienante da **successione mortis causa ab intestato del solo** giusta dichiarazione di successione registrata al n. 84 Vol. 423 e trascritta presso la Conservatoria di SMCV il 12.12.1984 ai nn. 27006/24151



Si rileva a riguardo che:

L'intero compendio proviene alla parte alienante, da un **INANELLAMENTO DI SUCCESSIONI MORTIS CAUSA** :

- *prima dei nonni* - - in qualità di originari acquirenti di *parte del compendio* staggito, nel **1912**, unitamente ai *9 figli* generati in comune - *germani* - rispettivamente per il diritto di usufrutto e il diritto di nuda proprietà, solidalmente per la quota intera -, da potere dei con *atto di compravendita* per notaio Michele Belmonte in Pietramelara del **28.04.1912** trascritto presso la competente Conservatoria il 30.01.1913 ai nn. 1716/1178
- *poi dei soli germani* , incluso il) - acquirenti della *residua porzione di terreni* con ulteriore atto del **01.04.1923** per notaio Victor Doyno di Nero Castle (Pensilvania USA) depositato presso il notaio M. Belmonte in Pietramelara con atto del **03.06.1923**, trascritto presso la competente Conservatoria il 05.07.1923 ai nn. 17102/14822

Orbene:

*Stante la **posteriorità** della morte del - al decesso ab intestato dei e stante l'assenza di eredi diretti dei predetti de cuius -, la relativa quota di spettanza sul predetto compendio - **sia in qualità di bene personale che di bene ereditato da successioni legittime ai propri 6 germani premorti** - viene ripartito in favore della secondo il diritto successorio pre-riforma del '75 (diritto di usufrutto uxorio al coniuge superstite nella quota intera e diritto di nuda proprietà nella medesima quota intera all'unica figlia)*

*Stante l'**anteriorità** della morte del - al decesso degli altri -, con la dipartita anche di questi ultimi, rispettivamente nel 1974 e 1983, le relative quote di spettanza sul predetto compendio - **sia in qualità di bene personale che di bene ereditato dalle successioni legittime ai propri 6 germani premorti** - vengono ripartite in favore dell'unica erede superstite -*

Più esattamente:

- *Al decesso di le relative quote di bene personale e quelle ereditate dalla **successione legittima ai 6 fratelli premorti** (....., unico germano con discendenza diretta) confluiscono per successione legittima in favore del fratello e della nipote ex fratre*;
- *al decesso anche di, le relative quote di bene personale e quelle ereditate dalla **successione legittima ai 7 fratelli premorti** confluiscono nella titolarità esclusiva di*

Pertanto, a rigore,

*L'intero compendio perviene nella piena ed esclusiva proprietà per la quota intera in favore di, **in qualità di bene personale, per successione legittima ab intestato:***

- *al proprio padre, -, per le proprie quote di spettanza - personali ed ereditate sino a 1973*
- *alla propria madre,, per il consolidamento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà nella piena proprietà, al decesso della stessa, sui beni ereditati dal marito,*
- *alla zia, - per le proprie quote di spettanza - personali ed ereditate sino a 1974*
- *allo zio, - per le proprie quote di spettanza - personali ed ereditate sino a 1983*

Si conclude, pertanto

Asserendo la **parzialità della dichiarazione della certificazione in atti in merito alla provenienza del compendio staggito alla dante causa del debitore esecutato,, limitata alla sola successione legittima mortis causa al proprio zio,**

Si rileva, altresì, la **trascurabilità ex art. 2650 c.c. della predetta incompletezza ipotecaria, essendo il titolo inter vivos derivativo di acquisto del bene in favore della parte attualmente debitrice esecutata - atto compravendita**

/aprile 2002 per notaio D. Falconio - **ultraventennale** dalla trascrizione di pignoramento per cui si interviene Rep. 2022, ancorchè **fenomeno traslativo** in senso universale.

Diversamente si sarebbe eccepita:

- **Oltre l'assenza d'identificazione delle denunce di successione per la morte di tutti i** con individuazione di date, estremi di registrazione e/o trascrizione, identificazione dei beni caduti in successione e ripartizione dei relativi diritti reali tra i *distinti soggetti successibili* secondo il diritto successorio *pre e post - riforma del '75* in ragione delle diverse date di decesso)
- **Anche l'assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore dell'unica erede,** sui predetti beni:
 - *contro il* - per le proprie quote di spettanza - sia in qualità di beni personali che di beni ricevuti da successioni legittime ai propri 6 germani premorti -
 - *contro gli ultimi due soggetti successibili -* - essendo la più recente prassi notarile orientata a NON provvedere alla trascrizione di accettazione tacita di eredità *tra soggetti defunti*

Si conclude, pertanto, asserendo che:

L'assenza di trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore della parte alienante,, contro i predetti de cuius, è pienamente superata dall'ultraventennalità della trascrizione del predetto atto di compravendita (traslativo)/ aprile 2002 rispetto all'atto e pubblicazione di pignoramento/luglio e settembre 2022

NB. Si rileva infine che:

Il suindicato titolo di acquisto del 2002 in favore della parte debitrice eseguita è **ultraventennale** rispetto alla trascrizione di **pignoramento Rep. 5847/2022** per cui si procede, ma **infraventennale** rispetto alla pubblicità del precedente **pignoramento Rep. 2827/2018** derivante da atto giudiziario del **16.03.2018** emesso dal Tribunale di SMCV e trascritto presso la competente Conservatoria l'**11.04.2018** ai nn. 12940/10256 in favore della stessa società creditrice procedente, contro la medesima parte debitrice eseguita a carico degli stessi beni.

Rispetto a tale pignoramento Rep. 2827/2018

- estinto con ordinanza del Tribunale di SMCV/Dott.ssa L. Catagna in data 30.05.2019-:

Stante la **natura meramente dichiarativa** delle predette **successioni**, oltre a risalire necessariamente ai suindicati **due primi titoli di acquisto** con cui *tutti i de cuius* entrano legittimamente nella piena titolarità dei beni staggiti (suddetti **atti del 1912 e 1923**, unitamente alle **denunce di successione mortis causa ab intestato dei comuni genitori** per il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà nella piena proprietà di parte del compendio in favore dei figli) in qualità di *primi titoli inter vivos derivativi a carattere traslativo ultraventennali dalla trascrizione del pignoramento/2018*, ai fini della garanzia della continuità delle trascrizioni sul compendio staggito, **sarebbe stato necessario ottemperare alle preindicate formalità ipotecarie:**

- Accertamento dell'avvenuta registrazione e/o denuncia di successione per la morte di tutti i germani
- Trascrizione di accettazione tacita di eredità in favore dell'unica erede,, dante causa della parte debitrice esecutata, sui predetti beni – e contro i 2 zii sopravvissuti, ultimi due successibili – ciascuno distintamente per le proprie quote di spettanza - personali ed ereditate - sul compendio staggito.

Punto 2.

Disamina della completezza delle formalità contro (pregiudizievoli) gravanti sul compendio staggito, ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.

In merito al punto 2, si accerta che la certificazione in atti garantisce l'inesistenza di pesi di qualsiasi natura che possano inficiare i diritti reali e le quote staggite, ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli dettagliatamente rubricate; garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva dei cespiti staggiti, estremi identificativi della parte debitrice esecutata, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione

Disamina delle criticità rilevate in prefazione

Nonostante la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti - nell'elenco delle formalità a favore e contro il soggetto giuridico esecutato e il compendio staggito, nell'ultraventennio dal pignoramento -, si rileva l'INGIUSTIFICATA LIMITAZIONE dell'azione esecutiva a QUOTA PARTE del "compendio ipotecato", all'origine della diminuzione di valore del "compendio pignorato" posto in vendita e della genesi di una serie di inconvenienti nella fruizione e nei relativi diritti.

Premessa:

- Atteso che il trasferimento alla dell'ex Masseria Attanasio comprensiva dei vecchi casali baricentrici - p.lle 22, 71, 52/1 - e del viottolo di accesso su via Ravi (prolungamento della p.lla 22) è formalizzato con doppio atto di compravendita per notaio Diomede Falconio - rispettivamente del 4 aprile 2002 e dell'11 giugno 2002
- Atteso che l'iscrizione d'ipoteca volontaria a settembre 2002 (e sua rinnovazione a marzo 2022) agisce esclusivamente sui beni acquistati con I atto/Rep. 1471/2002, comprensivi delle intere p.lle 73 e 40 rispettivamente porzione Nord e Sud del compendio (*e che, pertanto, non sussiste alcun titolo legittimate all'azione esecutiva nei confronti delle p.lle baricentriche in premessa, le quali - per quanto strategiche sul piano fruitivo - restano correttamente estromesse dal pignoramento*)

- Assunto che, a seguito edificazione del complesso zootecnico, alcuni dei terreni compravenduti con I atto Rep. 1471/2002 e assoggettati a ipoteca, e precisamente le **p.lle 20, 39, 73, 40**, subiscono **significative variazioni urbanistiche e catastali**, generando **nuovi mappali** diversamente identificati sul piano oggettivo in termini di **p.lle, qualità e superficie catastale**
- Atteso che il **pignoramento Rep. 5847/2022** - richiamando più che correttamente gli estremi delle **p.lle terreni e fabbricati originarie e derivate** (conformemente denunciate su entrambe le banche dati al momento della trascrizione di pignoramento) **coinvolge l'intero compendio ipotecato, A MENO unicamente di 2 p.lle derivate da modifiche dei fondi madre originari - p.lla 73 e p.lla 40 -**
- **Unicamente per tali mappali, il pignoramento Rep. 5847/2022 - erroneamente ad avviso dell'esponente - pur avendone piena legittimazione attiva, colpisce solo 2 delle 4 p.lle generate**

Più esattamente:

Il **fondo 73**, soppresso nel 2005, genera:

- **p.lla 5023/pascolo /mq 5.839 - escluso dal pignoramento**
- **p.lla 5024/originario pascolo/mq 862** (dal 2005 ente urbano a seguito edificazione del fabbricato zootecnico cui risulta catastalmente aggraffato) - **incluso nel pignoramento**

Il **fondo 40**, soppresso nel 2005, genera:

- **p.lla 5025/pascolo /mq 4.079 - escluso dal pignoramento**
- **p.lla 5026/originario pascolo/mq 51** (dal 2005 ente urbano a seguito edificazione della CABINA ENEL) - **incluso nel pignoramento**

Entrambe le coppie dei nuovi mappali generati derivano dalla soppressione catastale dei fondi madre - predette p.lle 73 e 40, ipotecate con iscrizione del 2002 e relativa rinnovazione nel 2022; entrambe le coppie di p.lle derivate, pertanto, nelle diverse configurazioni catastali assunte nel 2005 a seguito ultimazione dell'impianto zootecnico, sono pienamente assoggettabili a pignoramento

Ciò premesso

l'ingiustificata parzialità dell'azione esecutiva è causa di:

- **Diminuzione di valore** del compendio pignorato per **perdita di superficie rurale utile** (circa **mq 9.918** complessivi), ridotta da **mq 85.090 ipotecati** a **mq 75.172 pignorati**
- **Determinazione di una serie di significative disfunzioni** in entrambe le porzioni dell'insediamento zootecnico - **nord e sud** -

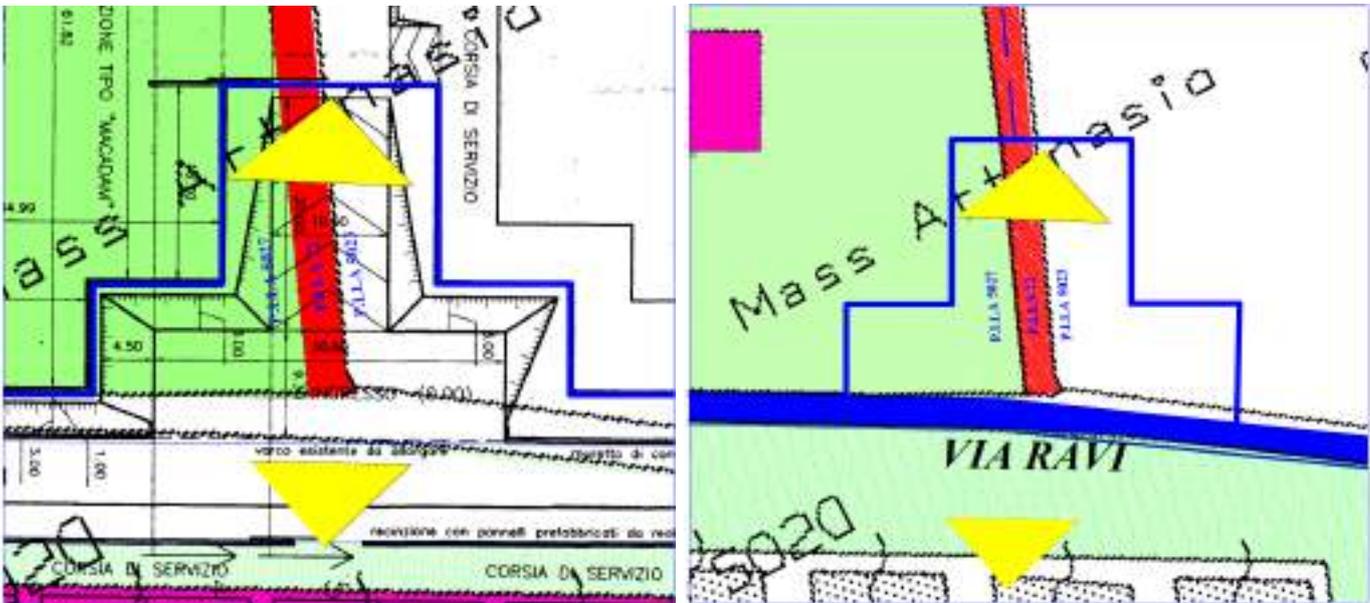
Nello specifico:

Per la porzione NORD del compendio staggito,

in cui insite, tra gli altri, l'ex p.lla 73 - attuali p.lle 5023 e 5024 -
si rileva, a parere dell'esponente:

Interclusione relativa delle p.lle terreni 5027, 19, 23, 25

Perdita del diritto di accesso alla porzione Nord del compendio pignorato dall'attuale **spiazzo** ricadente in parte sulla **p.lla 5027 staggita** e in parte sulle **p.lle 22, 5023 aliene al pignoramento**: trattandosi di **interclusione relativa** e giammai **assoluta**, l'accesso è sempre realizzabile - **con uguale distanza dalla strada pubblica** - **dal fronte S/W della p.lla 5027 staggita**. Il tutto subordinatamente alla richiesta e rilascio di autorizzazione urbanistica per formazione di nuovo varco e rettifica dei confini d'angolo S/E- S/W della p.lla 5027, ricongiungendo la perimetrazione terminale secondo la traiettoria catastale.

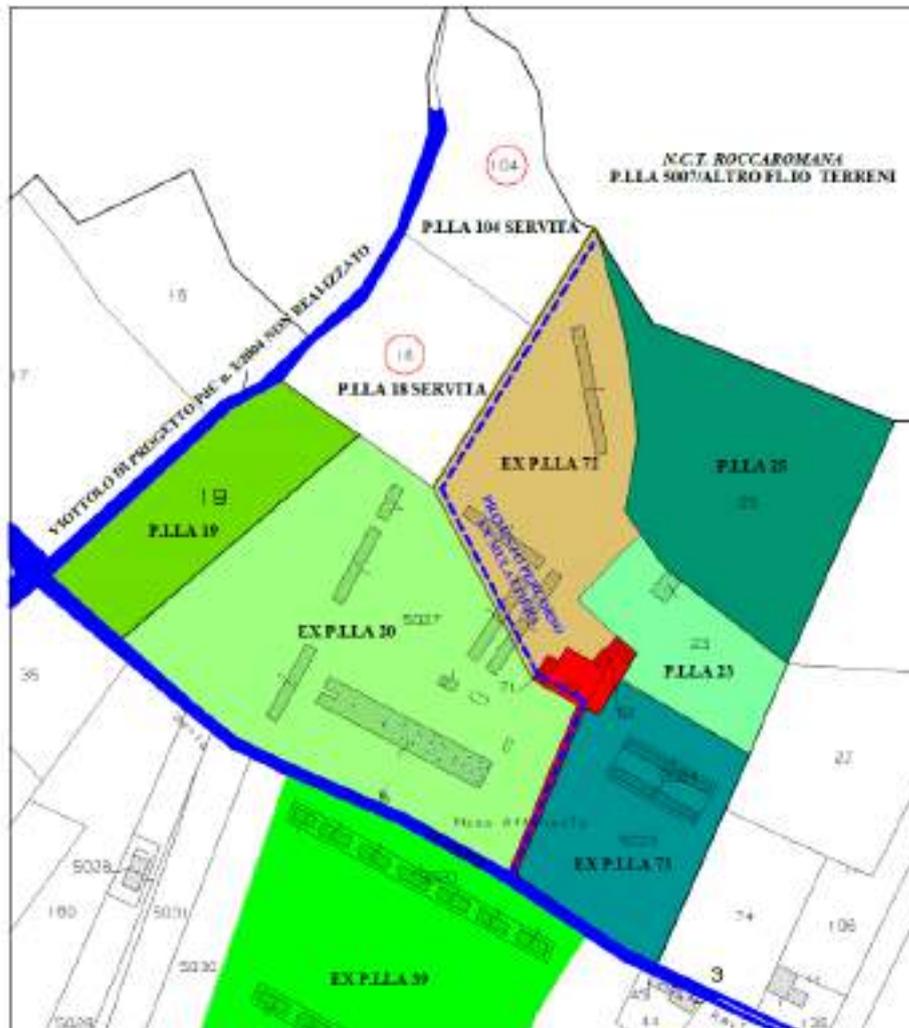


Più esattamente, atteso che:

- L'accesso alla porzione Nord del compendio è consentito da ampio spiazzo esterno alla recinzione fondiaria, ricavato su aliquote delle opposte p.lle 5027 (staggita) e 5023 (ipotecata ma non staggita), e altresì sul viottolo/p.lla 22 (non ipotecato e non staggito), baricentrico e divisorio tra i due predetti mappali opposti
- Come meglio esposto innanzi, la **p.lla 22** unitamente alla **p.lla 71** (giusta atto del 11.06.2002 Rep. 1968 per notaio D. Falconio), e l'ex **p.lla 72/attuale 5027** (giusta atto del 04.04.2002 Rep. 1471/2002 per notaio D. Falconio), sono gravate volontariamente da **servitù perpetua di passo con animali da soma lungo la traiettoria della vecchia mulattiera, a sud dei fondi serventi, per una larghezza non superiore a ml 3,00** (secondo il

tracciato ricostruito dall'esponente e appresso schematizzato), finalizzata unicamente alla coltivazione dei fondi dominanti **18 e 104** a N/W del compendio staggito

- Il piccolo viottolo di accesso da strada, porzione della p.lla 22, pertanto, non è gravato da alcuna servitù di accesso volontariamente costituita in favore del fondo staggito 5027 (ex p.lle 72 e 20), ma è fondo servente unicamente per il passaggio pedonale e di animali da soma nei confronti delle p.lle 18 e 104 a monte.



Ciò premesso, a parere di chi scrive,

- stante l'assenza di servitù di passo a carico del fondo 22 per l'accesso al fondo 5027
- stante l'esclusione dal pignoramento e dall'ipoteca della p.lla 22
- stante l'esclusione dal solo pignoramento della p.lla 5023
- stante la possibilità di accesso diretto da strada alla p.lla 5027 dal fronte S/W della stessa, previo apertura di nuovo varco

non è legittima l'invocazione per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. del diritto di accesso al compendio Nord dai predetti fondi estromessi dall'azione esecutiva

Sebbene tale *traslazione* invalidi parzialmente lo sfruttamento del fondo 5027 (impiegato su tale fronte per la formazione di *recinti* all'aperto destinati all'allevamento esterno degli struzzi) l'afferenza diretta del suddetto mappale alla strada pubblica - a fronte dell'estraneità delle altre due p.lle al pignoramento - non consente, a parere dell'esponente, la salvaguardia ex lege del diritto di accesso attraverso le stesse.

Naturalmente, mentre le **disfunzioni** generate dall'obbligata estromissione dal pignoramento in particolare della **p.lla 22**, non sono fronteggiabili nell'ambito della presente azione esecutiva, viceversa, **è rettificabile la disattenta esclusione della p.lla 5023**: la sua **reintegrazione** nel compendio pignorato consentirebbe infatti - *oltre il prevedibile incremento di superficie fondiaria utile – il plausibile trasferimento sulla stessa dell'intero piazzale d'ingresso preservando l'integrità dimensionale e funzionale della p.lla 5027, e il comodo accesso da strada alla p.lla 5024, interclusa nel fondo 5023.*

NB.

- In merito al **gravame** costituito all'**art. 2** dell'atto di compravendita Rep. 1471/2002 per notaio D. Falconio in favore della debitrice eseguita - *servitù perpetua di passo pedonale e di animali da soma lungo la vecchia mulattiera a carico - tra l'altro - della p.lla 72, in favore delle p.lle 18 e 104, ai soli fini della coltivazione agricola di queste ultime* - in ragione delle trasformazioni subite nel 2005 dall'ex **p.lla 72** ipotecata (giusta variazione castale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005/n. 6976.1/2005), all'origine della *soppressione e annessione - unitamente alla p.lla 20* - nella più ampia consistenza della nuova **p.lla terreni 5027**, **è su tale mappale che, dalla predetta data si trasferisce il summenzionato gravame, esattamente lungo la linea di confine sud dell'ex p.lla 72 per una larghezza di ml 3,00.**
- Si rileva infine che, con PdC n. 3/2004 (titolo abilitativo alla formazione del compendio zootecnico, nella sua più ampia consistenza) si autorizzava - tra l'altro - la formazione di una **stradina laterale** a ridosso del fossato di confine con la **p.lla 19 staggita**, sul fianco N/W di quest'ultima, al fine di consentire l'*accesso diretto* alla **p.lla 18 dominante, manlevando** dal suddetto gravame le porzioni fondiarie della (che nel frattempo aveva acquistato anche l'ulteriore **p.lla 104 servita**): *la mancata realizzazione del predetto viottolo di accesso, rende tuttavia la suddetta servitù di passo a carico della p.lla 5027 staggita (nella porzione della ex p.lla 72), e sulle p.lle 71 e 22, in ditta all'esecutata ma aliene al pignoramento, a tutt'oggi pienamente in atto*

Interclusione assoluta della p.lla 5024 staggita

Problematica dell'accesso alla p.lla 5024 dagli interni del compendio

Una volta superato il problema dell'accesso al compendio staggito/lato Nord - traslando, ad avviso dell'esponente, il nuovo ingresso nella perimetrazione esclusiva del **fondo 5027** -, non vi è dubbio che l'accesso **p.lla 5024, interclusa e dominante**, debba esser ancora garantito per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.

Resta tuttavia da definire la *traiettoria su cui deve costituirsi "di fatto" servitù perpetua di passo*, essendo l'accesso alla stessa **doppiamente** consentito - come appresso schematizzato -:

- attraverso il **lato N/E della p.lla servente 5023**, aliena al pignoramento: percorso più lungo e articolato percorrendo in sequenza le **p.lle 5027 e 23** entrambe staggite, secondo il criterio del minor aggravio per il fondo servente
- attraverso il **lato N/W delle p.lle serventi 22 e 5023**, entrambe aliene al pignoramento: percorso più breve e diretto percorrendo la **p.lla 5027** staggita, estendendo tuttavia il gravame anche alla p.lla 22 – con maggior aggravio per il fondo servente -



Sebbene l'ingresso al fondo intercluso/p.lla 5024 - più favorevole nella fruizione del compendio staggito - sia dal fianco N/W delle **p.lle 22 e 5023** aliene al pignoramento - entrambe asservite al fondo dominante 5024 -, ciò nonostante, l'accesso diretto - meno gravoso per i fondi serventi - è da N/E attraverso al **p.lla 23** parimenti staggita, sì da evitare il passaggio sulla p.lla 22 aliena, interposta tra la 5027 e la 5023.

DEMANDANDO LA PROBLEMATICIA PRIVATISTICA ALLA COMPETENZA DEL GE

a parere di chi scrive - nel ridimensionamento complessivo dell'accesso al compendio staggito/lato nord, traslando il varco da strada **interamente sulla p.lla 5027**, sì da sgravare sia la p.lla 22 che la 5023 da servitù di accesso - è a carico del solo fondo servente e dominato/**p.lla terreni 5023/lato N/E** che va a costituirsi "di fatto" servitù passiva e perpetua di transito per l'accesso al fondo servito e dominante/**p.lla terreni 5024**, e **NON** anche a carico della **p.lla terreni 22**.

Per la porzione SUD del compendio staggito.

in cui insite, tra gli altri, l'**ex p.lla 40 - attuali p.lle 5025 e 5026 -** si rileva, *a parere dell'esponente:*

Interclusione relativa del compendio fondiario lato /sud - p.lle 88 e 5019 -

- **Perdita del diritto di accesso** alla porzione meridionale del compendio dal **fianco N/W** dello stesso, provenendo da *Strada Vicinale detta dei Marconi*, giusta attraversamento della **p.lla 5025 ipotecata, ma estromessa dal pignoramento**, e conseguente **limitazione funzionale** dei fondi agricoli staggiti e delle strutture urbane insediate, circoscrivendo la fruizione ad un *percorso monodirezionale* con ingresso e uscita univoca da N/E - *Via Vicinale detta Ravi - Diversamente dal fondo 5023, si ritiene non costituibile di fatto - per destinazione del padre di famiglia - alcuna servitù di passo a carico del fondo dominato 5025, a favore delle p.lle terreni dominate - 5019 e 88 - in ragione dell'assenza di interclusione delle stesse, sebbene la negazione del doppio ingresso costituisca un evidente e indiscusso elemento di svalorizzazione del compendio.*

NB:

Si rileva inoltre che con preposta scrittura privata con sottoscrizione autenticata per costituzione di diritti reali a titolo gratuito, in data 20.05.2005 Rep. 61290 per notaio *P. Liotti*, regolarmente trascritta il 06.09.2005 ai nn. 48017/26787, si assoggetta l'intero fondo madre /ex p.lla 40/ mq 4.130 a **servitù di passaggio di elettrodotto**

Orbene, il predetto gravame a carico dell'ex p.lla 40 - attuali **p.lle 5025**/esclusa dal pignoramento e **5026**/inclusa nello stesso -, mentre *annulla* sostanzialmente il valore venale della p.lla fabbricati 5026 staggita/ **Cabina Enel/ C2/mq 18** insistente su terreno p.lla 5026/ente urbano/mq 51, in piena titolarità della debitrice esecutata, *NON deprezza eccessivamente* la valenza dell'altro fondo - **p.lla 5025/pascolo/mq 4.079**, che, pertanto, risulta ingiustificatamente estromesso dal pignoramento.

Inoltre, non essendo stata perfezionata la **costruzione in accessione della Cabina Enel sul fondo 5026** né da preliminare atto espropriativo della ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede Roma (RM) *codice fiscale 05779711000*, né da cessione di diritti reali (a qualunque titolo) in favore della stessa, *sia l'accessione in premessa (manufatto urbano) che l'area di sedime sono legittimamente in piena titolarità della debitrice esecutata* (con l'aggravante della servitù perpetua di passaggio di elettrodotto). *In altri termini la debitrice esecutata resta titolare per la quota intera del diritto di piena ed esclusiva proprietà - **superficiarìa e del suolo** - sulla p.lla 5026 staggita.*

CONFRONTO GRAFICO

tra fondi **ipotecati**/potenzialmente assoggettabili a pignoramento e fondi effettivamente **pignorati**

In **rosso**: nucleo rurale baricentrico - p.lle 22- 71-52/1- *libero da ipoteca e non pignorabile*

In **blu**: strade di accesso - Via Ravi a S/W e Strada Vicinale Cappella di Priato a N/W-

Compendio ipotecato

assoggettabile a pignoramento

Compendio pignorato

assoggettato a pignoramento



In conclusione:

Il pignoramento Rep. 5847/2022, legittimato dalla predetta iscrizione ipotecaria/2002 e sua rinnovazione/ 2022, correttamente NON è esteso all'intera ex masseria, ma è limitato a **quota parte - sebbene prevalente -** dei fondi rurali che la costituiscono, escludendo, nella fattispecie, i **vecchi casali baricentrici, p.lle 22, 71, 52/1** con il relativo **viottolo interpodereale di accesso diretto da strada** /prolungamento della p.lla 22, alieni ad alcun gravame ipotecario in favore del creditore precedente.

Nell'ambito di tale **obbligata parzialità**, il pignoramento Rep. 5847/2022 - **pur potendosi estendere, viceversa, a tutte le p.lle acquistate con atto dell'aprile 2002 e assoggettate a ipoteca, indipendentemente dalle variazioni catastali subite, preservando l'originaria quadratura rurale, mq 85.090, relativa fruizione e diritti di accesso -**, **non agisce:**

- né contro la **p.lla terreni 5023/mq 5.839** derivata dalla modifica dell'*originario* mappale 73/ ex masseria lato nord
- né contro la **p.lla terreni 5025/mq 4.079** derivata dalla modifica dell'*originario* mappale 40/ ex masseria lato sud

L'estromissione della p.lla 5023 dal pignoramento - nonostante la pienezza della legittimazione attiva in qualità di bene ipotecato nella maggior consistenza dell'*originaria* **p.lla terreni 73** - determina:

- perdita di quadratura agricola utile – **porzione nord/mq catastali 5.839**
- a parere di chi scrive, perdita del diritto di accesso diretto da strada **attraverso il fondo estromesso/p.lla 5023**, e conseguente obbligo di traslazione dell'accesso diretto dal fronte S/W della **p.lla 5027** staggita
- isolamento e interclusione assoluta della p.lla 5024, ritagliata nel nucleo della **p.lla 5023**, con conseguente costituzione di fatto - **per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.** - di **servitù di passo a carico del fondo dominato/ p.lla terreni 5023/lato N/E in favore del fondo dominante/ p.lla terreni 5024** (nonché del fabbricato zootecnico servito - *p.lle aggraffate 5020, 5021, 5022, 5024, 5027 /f.llo urbano 10*).
NB. La servitù in oggetto NON può essere trascritta in ragione del principio "nemini res sua servit", pertanto viene a costituirsi di fatto ex art. 1062 all'atto dello smembramento della unitarietà della titolarità soggettiva sul compendio staggito, giusta aggiudicazione del lotto unitario a ditta aliena alla
- ulteriore riduzione della movimentazione all'interno del compendio/lato nord, già priva di circolarità per la presenza ostacolante del nucleo rurale baricentrico che, libero da ipoteca, non è assoggettabile a pignoramento....

L'estromissione della p.lla 5025 dal pignoramento - nonostante la pienezza della legittimazione attiva in qualità di bene ipotecato nella maggior consistenza dell'*originaria* **p.lla terreni 40** - determina:

- perdita di quadratura agricola utile – **porzione sud/ mq catastali 4.079**
- a parere di chi scrive, perdita del diritto di accesso diretto da strada attraverso il fondo estromesso - non reclamabile in ragione dell'accesso anche da Via Ravi, attraverso la **p.lla 5019**
- perdita di circolarità nella movimentazione all'interno del compendio/lato sud.

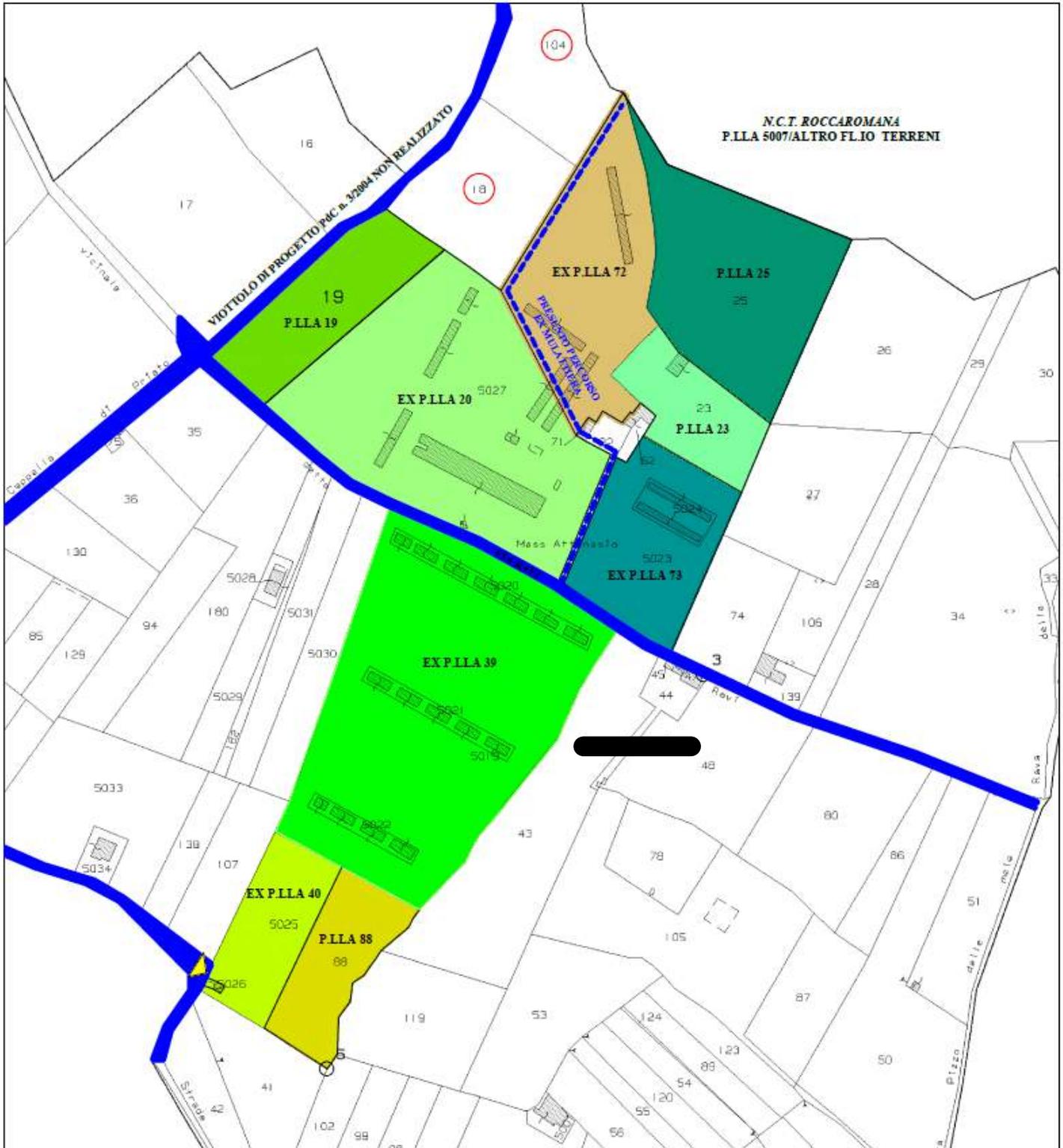
Per tutte le suesposte motivazioni

si rileva all'attenzione del GE e del creditore precedente, la convenienza - ai fini della maggior appetibilità del compendio da subastare -, dell'estensione del pignoramento alle due p.lle terreni ingiustificatamente estromesse - 5023 e 5025 -, liberandolo dai predetti inconvenienti e deficit funzionali innescati.

CONFRONTO GRAFICO TRA FONDI IPOTECATI E FONDI PIGNORATI

Comune di Roccaromana (CE) – Via Ravi snc

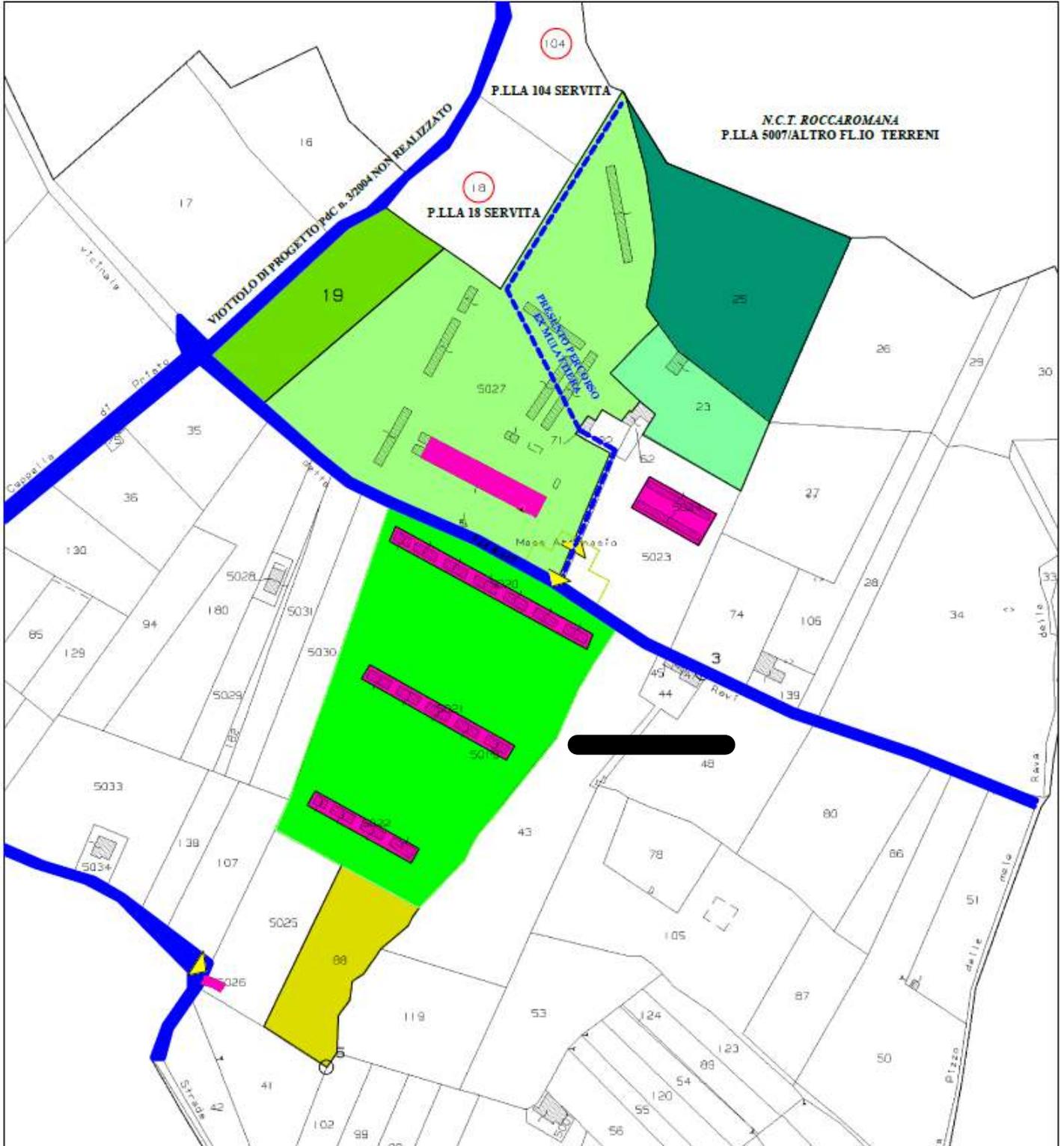
Individuazione dei beni oggetto d'ipoteca - n. 9 terreni madre



Comune di Roccaromana (CE) – Via Ravi snc

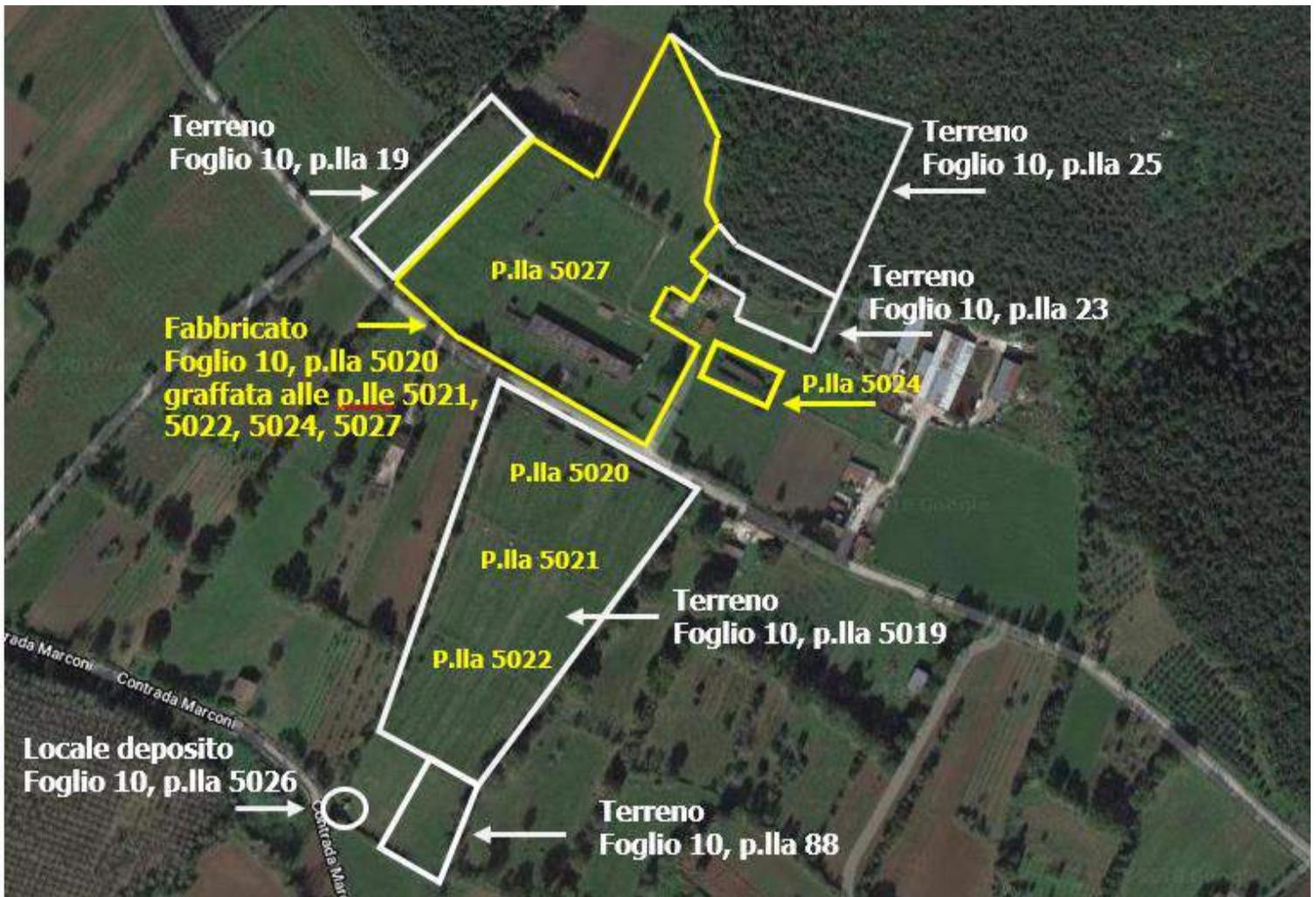
Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

n. 5 terreni (n. 4 originari e n. 1 derivato) + n. 2 fabbricati



Comune di Roccaromana (CE) – Via Ravi snc

Individuazione dei beni oggetto di pignoramento - Sovrapposizione a ortofoto



Seguono schemi predisposti dall'esponente:

- Elenco delle formalità a favore /provenienza
- Elenco delle formalità contro/ pregiudizievoli

Elenco delle formalità a favore

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

Derivazione ipotecaria ultraventennale del compendio fondiario

Parte dell'ex masseria Atanasio - comune di Roccaromana

Atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 18.04.2002 ai nn. 10574/8400, con cui **vende - in qualità di bene personale** - alla **il diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul **compendio fondiario** in Roccaromana di forma irregolare e della complessiva estensione catastale **mq 85.090**, *parte del più ampio fondo rustico Masseria Atanasio avente accesso principale dalla Strada Vicinale detta Ravi e secondario dal prolungamento di via Cappella del Priato.*

Gli **appezzamenti di terreno** oggetto di compravendita nel complessivo numero di 9 unità immobiliari sono meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al: :

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**
- F.lio 10, p.lla 20, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 19.522**
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 160**
- F.lio 10, p.lla 39, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 23.260**
- F.lio 10, p.lla 40, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**
- F.lio 10, p.lla 72, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 7.979**
- F.lio 10, p.lla 73, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 6.710**
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

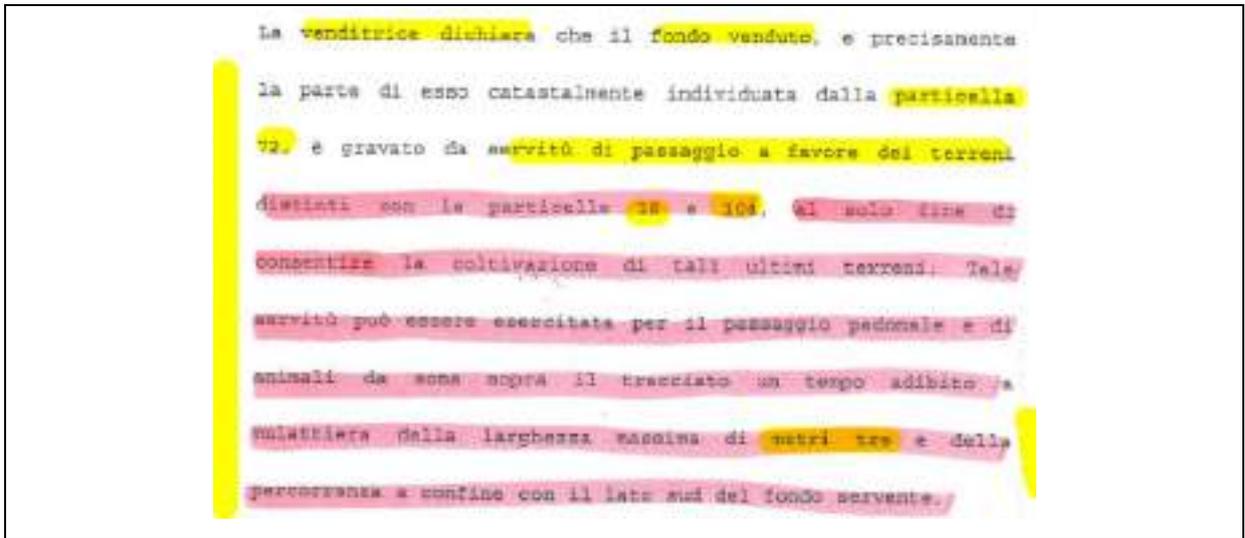
Si allega **CDU - certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal competente UTC in data 25.03.2002 al prot. 666 allegato all'atto sotto la lettera A

All'art. 2 si costituisce **servitù di passo pedonale e di animali da soma** **contro la p.lla 72** lungo la vecchia mulattiera **in favore delle p.lle 18 e 104**, ai soli fini della coltivazione agricola di queste ultime.

NB. In ragione delle trasformazioni subite nel 2005 dalla **p.lla 72** - soppressa - unitamente all'attigua **p.lla 20** - ed entrambe riunite nella maggior consistenza della **nuova p.lla terreni 5027**, è su tale mappale 5027 che - dalla predetta data - insiste il summenzionato gravame costituito con atto Rep. 1471/2002

QUADRO D: "La venditrice dichiara che il fondo venduto, e precisamente la parte di esso catastalmente individuata dalla **particella 72**, è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni distinti con le **p.lle 18 e 104**, al solo fine di consentire la coltivazione di tali ultimi terreni. Tale servitù può essere esercitata per il passaggio pedonale e di animali

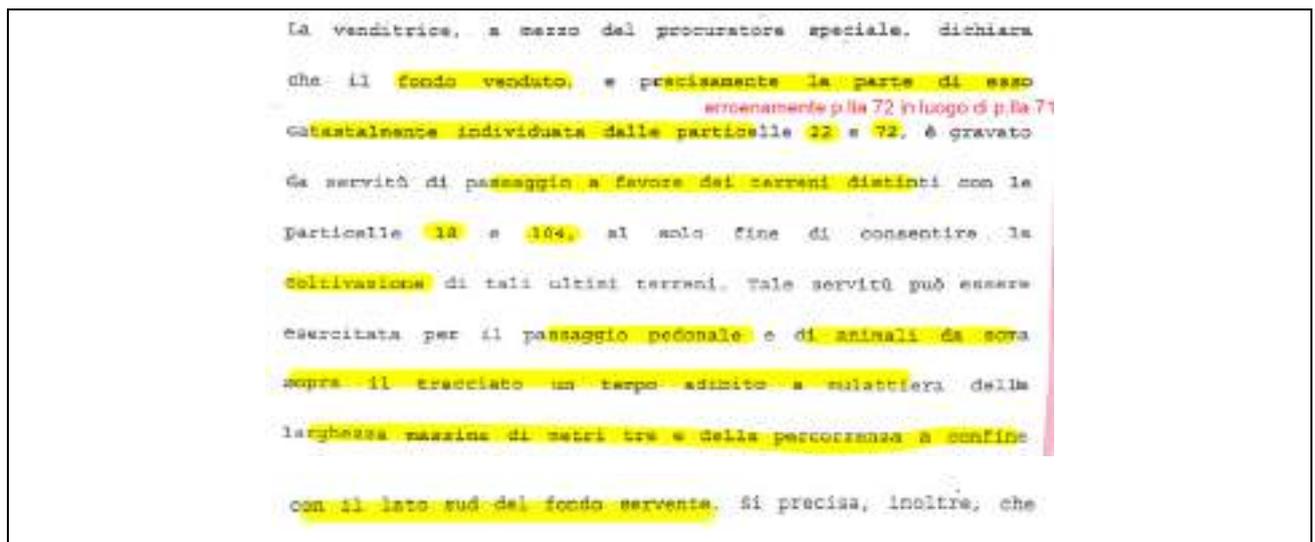
da soma sopra il tracciato un tempo adibito a mulattiera della larghezza massima di metri tre e della percorrenza a confine con il lato sud del fondo servente”



La venditrice dichiara che il fondo venduto, e precisamente la parte di esso catastalmente individuata dalla particella 72, è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni distinti con le particelle 18 e 104, al solo fine di consentire la coltivazione di tali ultimi terreni. Tale servitù può essere esercitata per il passaggio pedonale e di animali da soma sopra il tracciato un tempo adibito a mulattiera della larghezza massima di metri tre e della percorrenza a confine con il lato sud del fondo servente.

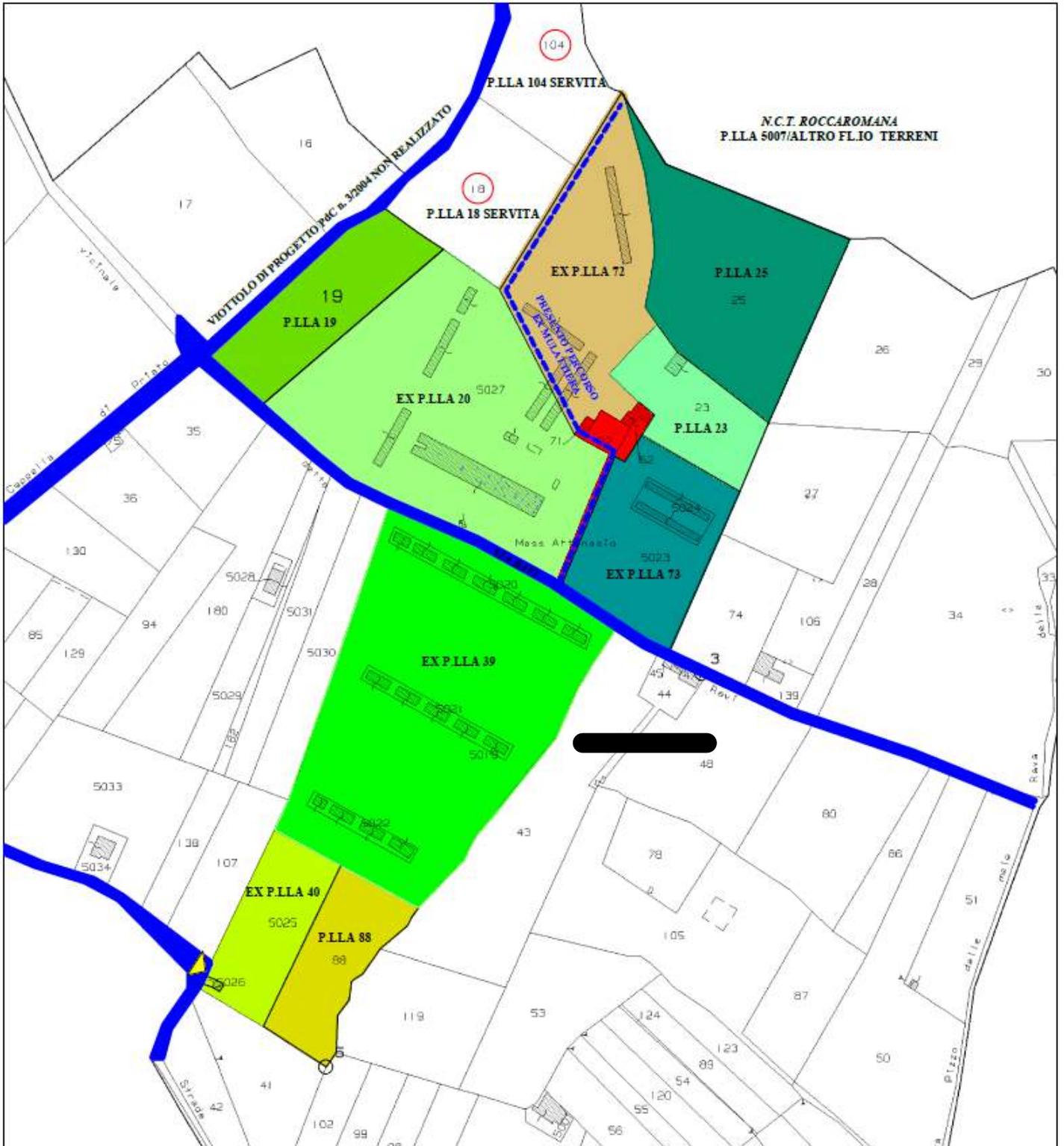
NB. Con successivo atto dell'11.06.2002 Rep. 1968/2002 per medesimo notaio D. Falconio (parimenti allegato alla presente unitamente alla nota di trascrizione),acquista anche il diritto di piena ed esclusiva proprietà sui **vecchi casali rurali baricentrici - p.lle 22, 71 51/sub 1** - di cui i fondi **22 e 71** gravati da medesima servitù di passaggio a favore dei terreni a monte **p.lle 18 e 104** ai fini della loro coltivazione

NB. *Per mero errore materiale - ad avviso dell'esponente - sia l'atto in oggetto che la relativa nota di trascrizione identificano il **fondo 71** compravenduto con il **mappale 72** - che viceversa è alienato con precedente atto Rep. 1471/2002 -*



La venditrice, a mezzo del procuratore speciale, dichiara che il fondo venduto, e precisamente la parte di esso ^{erroneamente p.lle 72 in luogo di p.lle 71} catastalmente individuata dalle particelle 22 e 72, è gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni distinti con le particelle 18 e 104, al solo fine di consentire la coltivazione di tali ultimi terreni. Tale servitù può essere esercitata per il passaggio pedonale e di animali da soma sopra il tracciato un tempo adibito a mulattiera della larghezza massima di metri tre e della percorrenza a confine con il lato sud del fondo servente. Si precisa, inoltre, che

Configurazione delle p.lle originarie compravendute rispettivamente
con atto del **04.04.2002 Rep. 1471/2002** e con atto dell' **11.06.2002 Rep. 1968/2002**
compreso **l'ipotesi ricostruttiva** del **percorso insistente su p.lle 22, 71 e 72/ ex mulattiera,**
gravato da servitù di accesso in favore delle **p.lle 18 e 104**



Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del **02.09.2022** ai nn. 33530/26586 (derivante da atto giudiziario del 06.07.2022 Rep. 5847/2022 emesso dal Tribunale di SMCV), e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, le unità staggite risultano libere da pesi di qualsiasi natura, **ad eccezione** delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria del **27.06.2002** ai nn. 18423/2517 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **07.06.2002** Rep. 1963 per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania:

- a favore di (*creditore ipotecario*)
- contro(*debitore datore di ipoteca*)
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 723.127,97 e un capitale totale € 1.084.691,96
- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul **compendio fondiario** in Roccaromana/mq 85.090, *parte del più ampio fondo rustico Masseria Attanasio*, i cui appezzamenti di terreno sono meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 5.545
- F.lio 10, p.lla 20, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 19.522
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 3.763
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 10.060
- F.lio 10, p.lla 39, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 23.260
- F.lio 10, p.lla 40, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130
- F.lio 10, p.lla 72, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 7.979
- F.lio 10, p.lla 73, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 6.710
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130

Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria del **27.06.2002** ai nn. 18424/2518 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **PRIVILEGIO** del **07.06.2002** Rep. 1963 per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania:

- a favore di (*creditore ipotecario*)
- contro(*debitore datore di ipoteca*)
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale € 723.127,97,
- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sui **beni mobili dell'azienda** meglio specificati nel quadro D:

ELENCO BENI FACENTI PARTE DELL'INVESTIMENTO:

- 1) incubatrici: n. 2 macchine con capacita di 500 uova e n. 1 macchina con capacita di 120 uova
- 2) schiudatrici: n.2 macchine con capacita di 200 uova
- 3) n. 1 trattore: potenza di 80 cavalli
- 4) n. 1 carro miscelatore: orizzontale da 10 mc
- 5) n. 1 motoscopa: motore elettrico 12 vc 250 ww
- 6) n. 1 furgone: passo lungo da 14q turbo diesel
- 7) n. 1 carrello ribaltabile: 400 x 2.00;
- 8) n. 1 pala completa di benna e forca balloni

Nota di trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di passaggio di elettrodotto - del **06.09.2005** ai nn. 48017/26787 presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **20.05.2005** Rep. 61290 per notaio *Pasquale Liotti* in Caserta:

- a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede Roma (RM) *codice fiscale 05779711000*
- contro
- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sull' appezzamento di terreno agricolo in Roccaromana, *parte del più ampio fondo rustico ex Masseria Attanasio*, meglio identificati al NCT del medesimo comune al:
 - **F.lio 10, p.lla 40**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

Sebbene estinto con ordinanza del Tribunale di SMCV/Dott.ssa L. Catagna in data 30.05.2019 - risulta ancora NON CANCELLATO e pertanto FORMALMENTE GRAVARE sul compendio staggito il pignoramento Rep. 2827/2018:

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **11.04.2018** ai nn. 12940/10256 derivante da atto giudiziario del **16.03.2018** **Rep. 2827/2018** emesso dal Tribunale di SMCV:

- *a favore* di
- *contro*
- *a carico* del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul **compendio fondiario e urbano** in Roccaromana *parte del più ampio fondo rustico ex Masseria Attanasio* – i cui appezzamenti sono meglio singolarmente identificati al NCT e a NCEU del medesimo comune al:

TERRENI

- **F.lio 10, p.lla 19**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- **F.lio 10, p.lla 23**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86

- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 10.060, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 20.680, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI

- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- F.lio 10, p.lla 5026 **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione del **22.03.2022** ai nn. 10555/1087 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **07.06.2002** **Rep. 1963** per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania:

- a favore di(*creditore ipotecario*)
- contro(*debitore datore di ipoteca*)
- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 723.127,97 e un capitale totale € 1.084.691,96
- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul **compendio fondiario** in Roccaromana, *parte del più ampio fondo rustico Masseria Attanasio*, i cui appezzamenti di terreno sono meglio singolarmente identificati al NCT del medesimo comune al:

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 5.545
- F.lio 10, p.lla 20, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 19.522
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 3.763
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 10.060
- F.lio 10, p.lla 39, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 23.260
- F.lio 10, p.lla 40, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130
- F.lio 10, p.lla 72, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 7.979
- F.lio 10, p.lla 73, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 6.710
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130

Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del **02.09.2022** ai nn. 33530/26586 derivante da atto giudiziario del **06.07.2022** **Rep. 5847/2022** emesso dal Tribunale di SMCV:

- a favore di
- contro

- a carico del **diritto di piena ed esclusiva proprietà** sul **compendio fondiario** in Roccaromana, *parte del più ampio fondo rustico Masseria Attanasio* – i cui appezzamenti sono meglio singolarmente identificati al NCT e a NCEU del medesimo comune al:

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70 (NB, immobile identificato nell'**iscrizione ipotecaria** al f.lio 10, p.lla 39, superficie catastale **mq 23.260**, dalla cui variazione catastale deriva)
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI:

- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- F.lio 10, p.lla 5026 **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

In merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell'atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d'identificazione catastale di ciascun bene indicati nell'atto di pignoramento -, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento

Si conclude asserendo che l'atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto.

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;**

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle **formalità pregiudizievoli** sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nell'intervallo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto giuridico esecutato e i beni staggiti -

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale del compendio staggito - **n. 5 terreni e n. 2 fabbricati** - si propone la formazione di un **lotto unitario** in cui si riuniscono *tutti i beni* come correttamente identificati nell'atto e trascrizione di pignoramento.

LOTTO UNITARIO

ROCCAROMANA - diritto di piena proprietà nella quota di 1/1 su:

n. 5 terreni e n. 2 fabbricati, parti del più ampio fondo rustico **ex Masseria Attanasio** - meglio singolarmente identificati al NCT e al NCEU del medesimo comune al:

TERRENI:

- F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86
- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI:

- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- F.lio 10, p.lla 5026 **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

MOTIVAZIONI:

Premesse le seguenti circostanze:

Naturale separazione del complesso staggito in **due macro-aliquote** distinte in **nord e sud** rispetto alla strada baricentrica servente, Via Vicinale detta Ravi

Autonomia degli accessi dai fronti opposti della medesima via Ravi

Discrepanze dimensionali e funzionali e diversa strutturazione delle due porzioni:

- lato nord di maggior quadratura complessiva, strutturato con corpo di fabbrica principale (capannone) con relativo locale tecnico pertinenziale in muratura
- lato sud di minor quadratura complessiva, accogliente unicamente i *recinti lignei leggeri*

Sostanziale equipollenza sul piano della **praticabilità e acclività**, in lieve ascesa da S/E a N/W

Tutto ciò premesso:

Sembrerebbe sussistano tutti i requisiti di cui all'art. 720 c.c. per la formazione dei **due lotti con autonome valenze, già materialmente separati**: ... *“Una divisione è comoda quando non produce un notevole deprezzamento di ciascun bene*

risultante rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso, e contestualmente consente la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive".

Ciò nonostante, come già anticipato:

Il **complesso urbano catastalmente** è identificato riunendo sotto i medesimi dati di classamento p.lle ricadenti nelle opposte porzioni - nord e sud - rispetto alla strada di accesso, Via Ravi:

- la porzione a monte accoglie il nucleo fabbricato su p.lla 5027 – capannone e locale tecnico, oltre recinti (semidiruti e/o smantellati) su p.lle 5027 e 5024
- i fondi a valle ospitano esclusivamente recinti lignei (nel medesimo stato conservativo) su p.lle 5020, 5021, 5022;

Pertanto *in primis*, in ragione dell'**attuale identificazione catastale del fabbricato zootecnico**, spalmato su p.lle appartenenti ad entrambe le opposte porzioni fondiarie, **nord e sud** (p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020-5021-5022-5024), non può procedersi allo smembramento del compendio nelle predette *due macro-aliquote*, se non subordinatamente al propedeutico **frazionamento catastale del fabbricato urbano** in questione.

In secundis, va ben sottolineato che l'eventuale smembramento della titolarità soggettiva del compendio nelle **due** predette **macro-porzioni** non restituirebbe alla **porzione fondiaria inediticata a meridione** una *nuova capacità edificatoria*, ancorché limitata alla funzione agricola, dal momento che la stessa è stata interamente impiegata nell'edificazione del corpo di fabbrica principale - capannone con relative pertinenze su p.lla 5027 - di maggior peso edificatorio.

A tal proposito si evidenzia che l'**unità fondiaria d'intervento** su cui viene parametrato e abilitato con PdC n. 3/2004 il **rapporto di edificabilità** del compendio zootecnico è la risultante dell'unione di tutte le originarie **p.lle terreni ipotecate** nel 2002/mq 85.090, oltre i **fondi baricentrici p.lle 71 e 22/mq 677**, alieni all'**ipoteca e al pignoramento**, per una quadratura fondiaria complessiva di **mq 85.767**

NB. Sebbene il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione dell'intero compendio NON sia espressamente subordinato alla trascrizione di alcun vincolo d'inedificabilità dei terreni urbanisticamente asserviti, si ritiene che lo stesso sia implicitamente imposto ai sensi e per gli effetti della NTA vigente in zona agricola

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla ineditabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Pertanto, anche una plausibile futura parcellizzazione del compendio - con scomposizione della titolarità soggettiva sui fondi risultanti - **NON** può rigenerare la capacità edificatoria dei singoli terreni in direzione agricola poiché la stessa è stata interamente depauperata e devoluta all'edificazione del complesso zootecnico

nella sua interezza - corpo principale e relative pertinenze -: ***pertanto, solo la demolizione del complesso zootecnico nella sua interezza può rinnovare la capacità edificatoria dei singoli fondi partecipanti.***

In conclusione,

- **Sebbene** risulti verosimilmente più conveniente, vantaggiosa ed appetibile la vendita delle unità immobiliari almeno in **due lotti disgiunti, a Nord e Sud di via Ravi**, nell'ottica della max flessibilità nel recupero del credito
- **Ciò nonostante**, la suddetta **unitarietà identificativa del fabbricato zootecnico** sul piano *catastale oggettivo* - spalmato su p.lle urbane a monte e a valle di via Ravi - subordina la plausibile vendita disgiunta del compendio al propedeutico **frazionamento catastale** del predetto fabbricato, separando le p.lle 5027 e 5024 a monte dalle p.lle 5020, 5021 e 5022 a valle.
- **Inoltre, e non secondariamente**, la **preservazione dell'unitarietà della titolarità soggettiva sull'intero compendio** consente - **previo demolizione delle strutture in esso ricadenti** – un **nuovo potere edificatorio a scopo agricolo all'intero complesso** restituendo anche alle p.lle 5023 e 5025 **estromesse dal pignoramento - ex parte 73 e ex parte 40** - la rispettiva capacità edificatoria al servizio della coltivazione.
Si includono, in tale **recupero di capacità edificatoria in direzione agricola**, le p.lle baricentriche aliene al pignoramento - **22, 71** - concorrenti, per le rispettive quadrature, alla formazione dell'unità edilizia d'intervento oggetto di richiesta e rilascio di PdC n. 3/2004 in variante
Si esclude, viceversa, la **p.lla 56/sub 1**, vecchio casale rurale alieno all'intervento abilitato con predetto PdC e pertanto **non interferente con il rapporto di fabbricabilità del complesso**

QUESITO n. 2:

*Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto
e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*

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

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

LOTTO UNITARIO:

ROCCAROMANA - diritto di piena proprietà nella quota intera 1/1

Compendio di n. 5 TERRENI e n. 2 FABBRICATI in Roccaromana, parti del più ampio fondo rustico ex **Masseria Attanasio** - meglio singolarmente identificati al NCT e al NCEU del medesimo comune al: :

TERRENI:

- **F.lio 10, p.lla 19**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- **F.lio 10, p.lla 23**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86

- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 10.060, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 20.680, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale mq 4.130, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI:

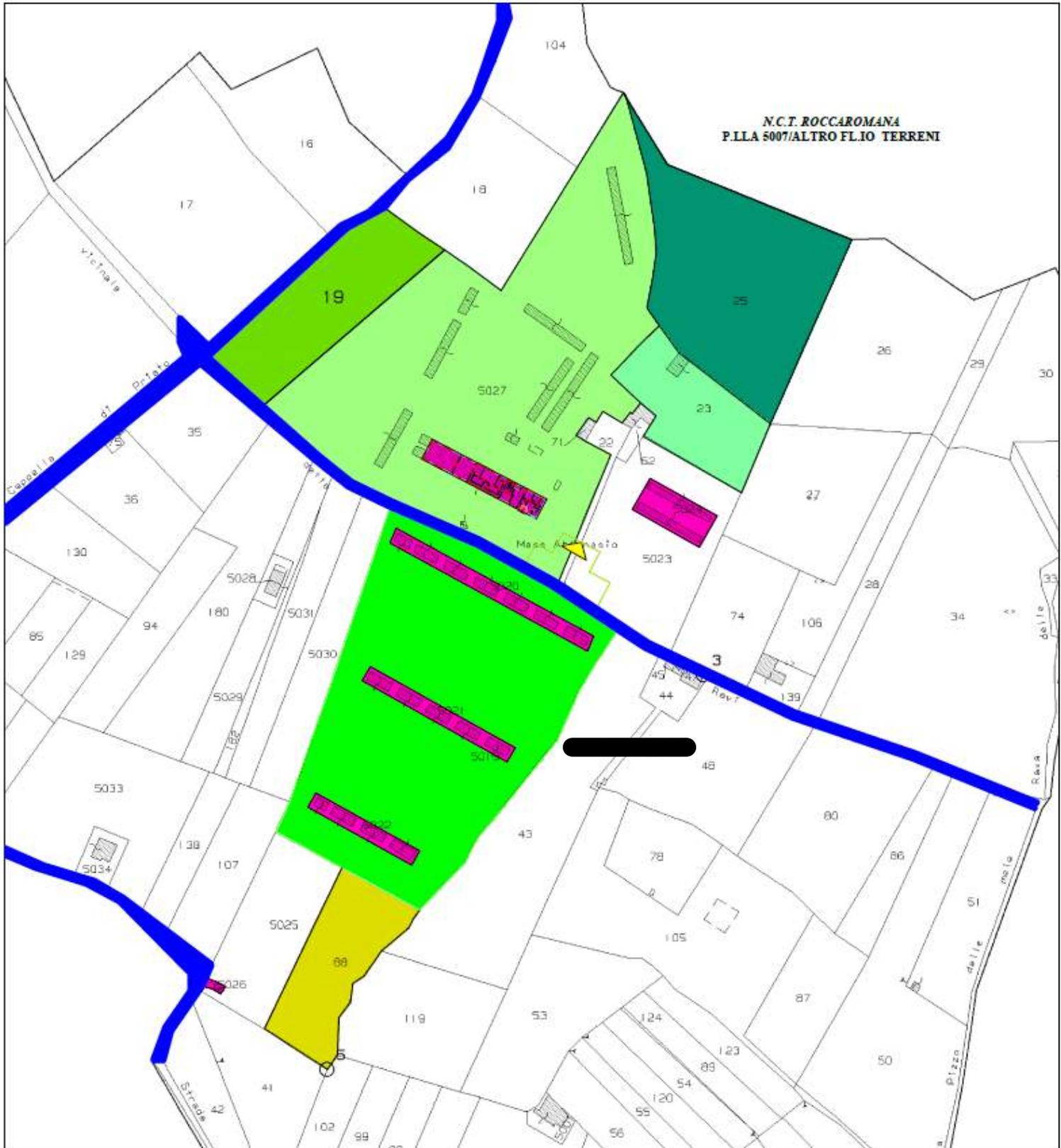
- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024. **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- F.lio 10, p.lla 5026. **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

UBICAZIONE DEL COMPENDIO URBANO E FONDIARIO NEL TERRITORIO DI PERTINENZA
SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA A ORTOFOTO



VAX STAMPATA IN DATA 23.08.2023 - PROT. n. T121536/2023

LOTTO UNITARIO - TERRENI e FABBRICATI



Confini lotto unitario - compendio fondiario e urbano staggito nella sua interezza

- f.lio 10, p.lle terreni 19, 23, 25, 5019, 88
 - p.lla urbana 5027 aggraffata alle p.lle 5024, 5020 5021, 5022, 5024, p.lla urbana 5026
- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta Ravi*, con p.lle terreni aliene 18, 5023, 5025, 71, 22/f.lio 10, con p.lla terreni aliena 5007 di altro f.lio terreni
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni aliene 26, 27, 5023, 71, 22, 52, 43, 119, 102, 5025/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta Ravi*, con p.lle terreni aliene 5023, 71, 22, 52, 5025, 41/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con fossato divisorio da p.lle terreni aliene 16 e 17/f.lio 10, con *Via Vicinale detta dei Marconi*, con p.lle terreni aliene 18, 104, 52, 5023, 5030, 107, 5025/f.lio 10

Confini singole p.lle terreni

Confini p.lla 19

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 18
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati staggita 5027/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta Ravi*
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con fossato divisorio da p.lle terreni aliene 16 e 17/f.lio 10

Confini p.lla 25

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5007 di altro f.lio terreni
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 26/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati staggita 5027/f.lio 10 e con p.lla terreni staggita 23/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati staggita 5027/f.lio 10

Confini p.lla 23

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 25/f.lio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 27 /f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni aliene 5023 e 52/f.lio 10 e con p.lla terreni/fabbricati staggita 5027/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni/fabbricati staggita 5027/f.lio 10 e con p.lla terreni aliena 52/f.lio 10

Confini p.lla 5019

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta Ravi* e con p.lle fabbricati aggraffate 5020, 5021, 5022/f.lio 10

- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 43/f.lio 10 e con p.lle fabbricati aggraffate 5020, 5021, 5022/flio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 88/flio 10, con p.lle fabbricati aggraffate 5020, 5021, 5022/flio 10 e con p.la terreni aliena 5025/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni aliena 107 e 5030/flio 10

Confini p.lla 88

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 5019/flio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni aliene 43, 119, 102/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 41/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni aliena 5025/flio 10

Confini singole p.lle fabbricati

*Per maggior chiarezza si considerano i **confini delle singole p.lle urbane**, nonostante l'aggraffatura tra le p.lle 5027 - 5020-5021-5022- 5024 ne configuri **un'unica realtà catastale**.*

Confini p.lla terreni/fabbricati 5027

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni staggite 25 e 23/f.lio 10 e con p.lle terreni aliene 71 e 22 /f.lio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lle terreni staggite 25 e 23/f.lio 10 e con p.lle terreni aliene 52, 22, 71 /f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta Ravi* e con p.lle terreni aliene 22, 71/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 19 e con p.lle terreni aliene 18, 104/flio 10

Confini p.lla terreni/fabbricati 5024

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5023/f.lio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5023/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5023/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5023/f.lio 10

Confini p.lla terreni/fabbricati 5020- 5021-5022

- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 5019/f.lio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 5019/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 5019/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni staggita 5019/f.lio 10

Confini p.lla terreni/fabbricati 5026

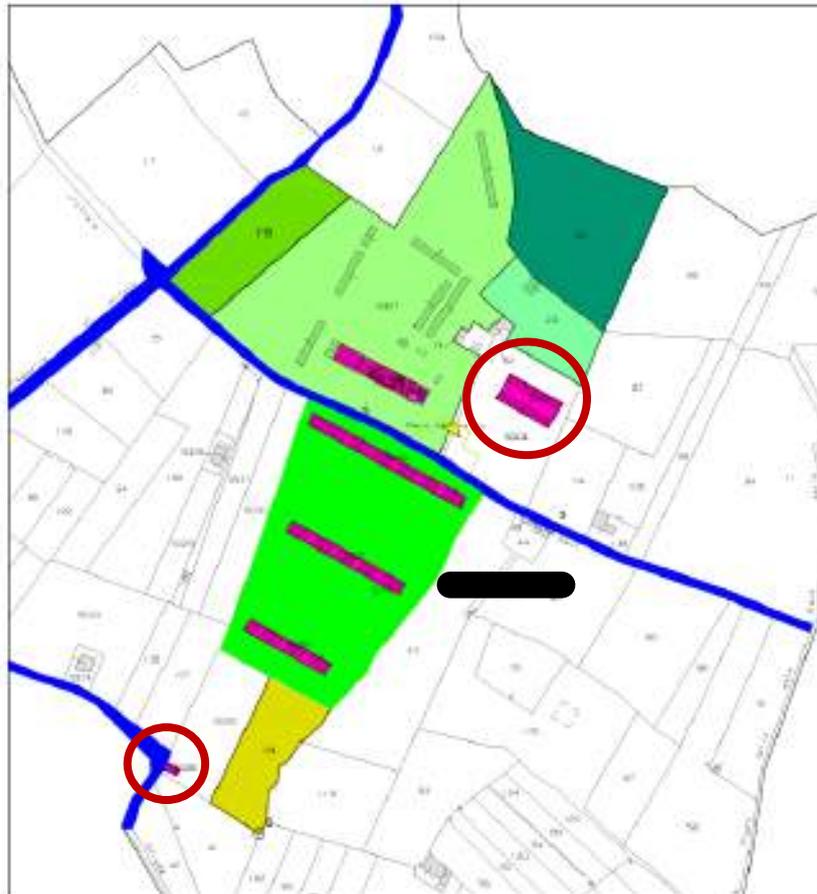
- a Nord/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5025/f.lio 10
- a Sud/Est per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5025/f.lio 10
- a Sud/Ovest per aderenza e affaccio diretto con p.lla terreni aliena 5025/f.lio 10
- a Nord/Ovest per aderenza e affaccio diretto con *Via Vicinale detta dei Marconi*

Descrizione lotto unitario

La porzione di territorio in cui si insedia il compendio staggito, in località suburbana *ex Masseria Attanasio*, comune di Roccaromana, sul piano meramente **orografico** è caratterizzata da **lieve acclività del piano di posa**, in graduale e modesta ascesa da S/E a N/W, rimanendo esclusa da alcun quadro d'instabilità geomorfologica e/o idrogeologica.

Come deducibile dalla VAX, il **compendio fondiario e urbano**, di morfologia irregolare per complessivi **mq catastali 75.988**, è attraversato baricentricamente da **Via Vicinale detta Ravi**, strada extraurbana divisoria del compendio in due **macro-aree / Nord e Sud**

Nella sua interezza il compendio risulta dalla **sommatoria di 5 p.lle terreni e 2 p.lle fabbricati**, tutte dotate di **rapporto di contiguità e aderenza A MENO** unicamente della **porzione di stabilimento** edificata su **p.lla terreni 5024** (recinto ligneo/porzione Nord) e del **manufatto autonomo** fabbricato sul **terreno p.lla 5026** (Cabina Enel/porzione Sud).



Compendio 5 terreni staggiati



Compendio 2 fabbricati staggiati



Avendo già provveduto all'identificazione delle **singole p.lle** componenti il complesso attraverso i relativi **confini ed estremi catastali oggettivi**, si procede alla **descrizione del compendio nella sua interezza**

Rimandando a tutto quanto esaminato in prefazione,

giò rammentare in tale sede unicamente che il **progetto originario**, realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 1 del 03.07.2002 e successivo Permesso di Costruire n. 03/2004 in Variante, si estendeva su una **quadratura fondiaria complessiva di mq catastali 85.767**, ben più ampia della superficie complessiva oggetto di pignoramento/ mq catastali 75.988

La **superficie catastale asservita all'intervento urbanistico abilitato con PdC n. 3/2004 /mq catastali 85.767** risulta infatti dalla sommatoria di **tutti i fondi madre ipotecati** (con iscrizione del 27.06.2002 e rinnovazione del 22.03.2022) - **p.lle 19, 20, 23, 25, 72, 73, 39, 40, 88/mq 85.090** - e altresì dei **fondi baricentrici** in medesima proprietà della debitrice esecutata, ma **alieni alla predetta iscrizione d'ipoteca di I grado** - **p.lle 22 e 71 / mq 677** (= mq 610 + mq 67) - con specifica estromissione dal computo della superficie d'intervento del casale rustico - **p.lla 52/sub 1/mq 308** - la cui demolizione è oggetto di **espreso diniego** del predetto PdC n. 3/2004 (*consentita viceversa nel I titolo abilitativo/CE n. 1/2002*)

Nell'ambito, poi, dei **fondi ipotecati**, il pignoramento ha agito su un ulteriore **sottoinsieme di p.lle** risultanti dalla **divisione dei fondi madre / mq catastali 76.665 complessivi**, estromettendo porzioni cospicue di **p.lle ipotecate – mappali 73 e 40 - mq catastali 9.102** (= mq 5.023/ p.lla 5023 (ex 73) + mq 4.079/ p.lla 5025 (ex 40): l'emarginazione in oggetto è

all'origine di una serie di **deficit nell'accessibilità e funzionalità del residuale compendio pignorato**, e altresì nel **decremento dimensionale e di valore venale** *ampiamente analizzati in prefazione - antefatto da intendersi interamente richiamato in tale sede quale parte integrante della descrizione dei luoghi staggiti -*.

Orbene tutto ciò premesso, atteso che:

- L'insediamento destinato all'allevamento di struzzi nasce da un'iniziativa imprenditoriale promossa dalla nell'anno 2002
- Il rilievo dei luoghi staggiti è stato reso particolarmente complesso dall'insorgenza invasiva della vegetazione spontanea, dallo stato di abbandono dei luoghi *interni ed esterni* e dall'ingerenza di volatili annidati negli interni staggiti,

ciò premesso

**lo stato dei luoghi in situ all'atto dei due accessi – marzo e settembre 2023 -
rileva la formazione di:**

- **Capannone principale** in struttura portante prefabbricata e plinti in opera, ricadente su p.lla 5027/ex p.lla 20, articolata in un'area uffici di minor estensione e una maggior area di lavorazione
- **Pertinenza in muratura** per l'alloggiamento degli impianti, nelle vicinanze del capannone, medesima p.lla 5027
- **Residui di recinti lignei pertinenziali**, originariamente concepiti in struttura portante lignea e copertura in lastre ondulate di resina destinati all'allevamento esterno, ricadenti su gran parte dei terreni ipotecati circostanti il fabbricato, a Nord e Sud di Via Ravi: catastalmente i recinti risultano censiti con distinte p.lle urbane - p.lla 5027, 5024, 5020, 5021, 5022 - aggraffate in un'unica realtà urbana
- **Cabina Enel** su autonoma p.lla 5026, dissociata fisicamente dal compendio, con accesso indipendente da Via Vicinale detta Marconi a N/W, ai piedi dell'insediamento.

Il lotto unitario costituito da tutti i beni oggetto di pignoramento, come sopra accennato, è attraversato baricentricamente dalla *Strada Vicinale detta Ravi* al servizio contestuale dell'aliquota Nord e Sud del complesso, a mezzo ingressi opposti protetti da ampie cancellate in ferro: in particolare l'ingresso alla porzione nord è preceduto da un ampio piazzale insistente sulle p.lle 5027, 22, 5023, di cui solo la 5027 è oggetto di pignoramento.

NB. Il più ampio compendio acquistato nel 2002 prevede anche la dotazione di un **accesso secondario diretto** da Via Vicinale detta Marconi all'ex p.lla 40/porzione sud - attualmente al servizio della p.lla 5025 estromessa dal pignoramento e della p.lla 5026 sede della Cabina Enel -.

A seguito parcellizzazione dei fondi ipotecati e parziale pignoramento degli stessi, il predetto ingresso da S/W alla porzione sud viene destituito della sua originaria funzione di accesso alternativo: si precisa infatti che l'estromissione

della p.lla 5025 dall'azione esecutiva (ex p.lla 40) non ha originato interclusione di alcuno dei fondi pignorati ricadenti nella porzione sud del compendio: quest'ultima resta ugualmente agevolmente servita da N/E attraverso Via Ravi

Si ritiene pertanto che non sussistano fondate causali per invocare il diritto al passaggio sul fondo 5025 estromesso dal pignoramento

Infine, difformemente da quanto abilitato con predetto PdC, non si riscontra la formazione della **nuova stradina sul confine N/W della p.lla 19** quale *prolungamento di Via Vicinale Cappella di Priato*, al servizio diretto del **fondo p.lla 18/flio 10** alieno alla titolarità della ditta esecutata, la cui realizzazione - a carico della - avrebbe sgravato **parte del compendio staggito** - e precisamente l'ex **p.lla 72 - attuale p.lla 5027** - nonché le **p.lle 22 e 71** (in medesima titolarità della debitrice esecutata, ma aliene al pignoramento) - **dalla servitù perpetua di passo per la coltivazione del fondo dominante/p.lla 18** in premessa (*l'altro fondo servito p.lla 104, a favore del quale, parimenti, nell'aprile del 2002 si costituiva servitù perpetua di passo, è dal dicembre 2002 in titolarità esclusiva della ditta esecutata*)

Capannone

Come accennato, il capannone oggetto di *Variante* identificato al NCEU al foglio 10 p.lla 5027 graffata alle p.lle 5020, 2021, 5022, 5024, materialmente risulta edificato sulla p.lla 5027, si sviluppa su un unico livello terraneo, presenta morfologia rettangolare planimetrica rettangolare allungata, struttura portante prefabbricata e plinti in c.a. gettato in opera, copertura prefabbricata su travi binervate e controsoffittatura all'intradosso, soletta in c.a. gettata in opera a completamento dell'impalcato di copertura, massetto delle pendenze e guaina impermeabilizzante.

Lo schema distributivo interno prevede la formazione di due aree:

- **zona uffici** (di minor estensione) nella porzione N/E circa **128 mq netti** ospitante: patio di ingresso, ricezione, sala d'attesa, economato, sala riunioni con annesso archivio, n. 2 uffici e servizi igienici;
- **zona lavorazione** (di maggior consistenza) porzione N/W circa **715 mq netti**, ospitante: ambulatorio veterinario con annesso servizio igienico, recinti interni per animali sotto osservazione medica, servizi igienici per addetti ai lavori, locale per stoccaggio uova, locale per preparazione uova all'incubazione, filtro per collegamento della preparazione alla sala incubazione, spogliatoio per accesso all'incubazione, sala incubazione, sala schiusa, sala pulcini appena nati, recinti interni per pulcini fino ad 1 mese di vita, recinti interni per pulcini da 1 a 2 mesi di vita;

Le due trancie - a differenza di quanto abilitato con PdC. n. 3/2004 - risultano:

- **Omogenee sul piano altimetrico e di maggior altezza netta complessiva**: *medesima altezza netta interna all'intradosso del solaio piano e delle travi binervate - maggiore di quanto dichiarato in PdC - e interpiano variabile unicamente nell'imposta del controsoffitto*
 - **H costante all'intradosso di solaio = ml 4,23**
 - **H costante all'intradosso delle travi binervate emergenti = H ml 3,88 in luogo di H ml 3,57/ area uffici e H ml 3,75/ area lavorazione**
 - **H all'intradosso del controsoffitto variabile da ml 3,00 a 3,765**

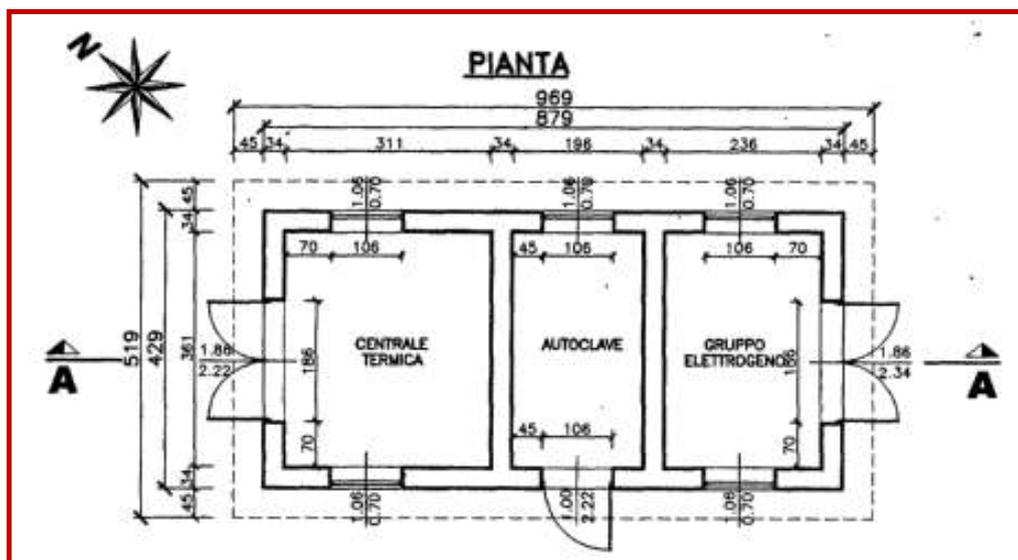
- **Connessione interna tra le due tranches** a mezzo apertura tra vano 5. e 7., in luogo della separazione dichiarata in PdC, consentendo di fatto la fruizione dell'intero intero manufatto dai suoi interni in senso longitudinale
- **Ingombro planimetrico:** $Lu\ mq\ 71,90 * La\ mq\ 12,32 = totale\ mq\ 885,81$ conformemente al dimensionamento planimetrico dichiarato in PdC

NB. Non si è riusciti a rilavare la quota di estradosso del solaio di copertura del capannone, per motivi di scomoda accessibilità dei luoghi staggiati. Si presume che abbia spessore cm 25 / max cm 30 oltre la max quota interna rilevata: $H\ all'estradosso = H\ ml\ 4,23 + 0,25/0,30 = ml\ 4,50$

Le chiusure perimetrali sono in pannelli sandwich disposti orizzontalmente, mentre le partizioni interne in forati in laterizio. Un'ampia finestrazione a nastro in vetro termocamera e struttura in alluminio perimetra l'intero capannone; le aperture esterne sono protette da porte in ferro e saracinesche in lamiera d'acciaio nel passaggio tra recinti *interni al capannone* e il loro *prolungamento all'esterno* (allo stato non più esistente). Le porte interne sono in legno nella zona uffici e in alluminio nella rimanente porzione.



Locale tecnico pertinenziale



A supporto del capannone, a Nord dello stesso su medesima p.lla 5027, si riscontra la formazione di un **locale tecnico** pertinenziale in muratura portante, preposto originariamente all'alloggiamento degli impianti; il manufatto si presenta internamente suddiviso in *tre unità non comunicanti* accoglienti, in origine, rispettivamente **centrale termica, gruppo elettrogeno ed autoclave**; è dotato di porte in ferro e finestrate atte ad assicurare la superficie di aerazione prescritta dalla normativa vigente; strutturalmente il locale in appoggio a travi rovesce in c.a., attesta copertura piana in solaio latero-cementizio e impianto rettangolare di dimensioni circa:

- **La 8,80 m x Lu 4,30 x H netta interna ml 2,70 - 2,72**

Recinti esterni lignei e tettoie leggere, solo parzialmente rinvenute in situ

Ad integrazione e supporto funzionale del corpo di fabbrica principale (capannone), nel **progetto assentito da rilascio di PdC** sono previste strutture recintate in ordito portante ligneo e copertura in lastre ondulate monostrato bitumate e resinare, a riparo di beveratoi e mangiatoie, destinate all'*allevamento esterno* degli struzzi.

Lo spazio delimitato da ciascun recinto, d'impianto rettangolare allungato, è circa:

- **Lu ml 70,80 * La ml 8,80 = mq 623**

I predetti manufatti leggeri insistono *su tutte le p.lle ipotecate*, secondo la disposizione dei grafici allegati

All'atto dell'accesso tali strutture non sono più riconoscibili in situ per parziale smantellamento e/o crollo e/o accantonamento e/o rimozione

Sistemi di recinzione

L'intero lotto, a nord e sud della strada vicinale Ravi, presenta recinzioni di **due tipi**, entrambe di **H ml 2,30** dal piano campagna:

- pannelli e pilastri prefabbricati in cemento in appoggio a muretto in c.a. realizzato in opera
- paletti in legno e rete metallica a maglie romboidali

Stato di conservazione all'atto dell'accesso:

All'atto dell'accesso il complesso si presenta in condizioni di totale abbandono, degrado e obsolescenza avanzata.

Gli interni del capannone versano in condizioni disastrose, aggrediti da ammaloramenti di ogni genere: fenomeni infiltrativi (all'origine della formazione di abbondanti muschi e licheni) provenienti dalla copertura e dalle pareti perimetrali, risalita di umidità dal terreno fondale, parziale crollo della controsoffittatura, ossidazione delle porzioni metalliche, degenerazione di tutti gli elementi di finitura e annidamento di volatili.

I recinti lignei, come anticipato, si presentano quasi interamente smantellati o parzialmente crollati, accatastati e/o smaltiti

Cabina Enel

Relativamente al bene identificato al **foglio 10, p.lla 5026**, categoria C/2, classe 2, consistenza **mq 18**, superficie catastale mq 25, trattasi di **Cabina Enel** non visitata internamente

In termini di quadratura planimetrica “netta calpestabile” e vani realizzati - principali, secondari ed accessori -, il capannone staggito e relativo locale tecnico esterno, sono così descritti:

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI NETTE		
CAPANNONE		
Vano 1	27,04 mq	
Vano 2	13,14 mq	
WC1	3,90 mq	
WC2	4,00 mq	
Disimpegno 1	8,82 mq	
Vano 3	13,70 mq	
Vano 4	17,13 mq	
Vano 5	24,72 mq	
Vano 6	11,25 mq	
WC3	4,73 mq	
Vano 7	59,33 mq	
Vano 8	29,89 mq	
Disimpegno 2	73,85 mq	
WC4	9,50 mq	
WC5	9,93 mq	
Vano 9	12,58 mq	
Vano 10	16,46 mq	
Vano 11	9,64 mq	
Vano 12	75,38 mq	
Vano 13	9,92 mq	
Vano 14	31,66 mq	
Vano 15	24,22 mq	
Vano 16	114,60 mq	
Vano 17	218,28 mq	
Totale superficie utile interna capannone	823,67 mq	

Locale tecnico pertinenziale		
Vano 1- 2- 3	mq 11,13 + mq 7,03 + mq 8,56	
Totale superficie utile interna locale tecnico	26,72 mq	

QUADRATURE LEGITTIME OGGETTO DI STIMA

Omettendo dal computo delle superfici oggetto di stima la Cabina Enel, che *seppure inclusa nella vendita* non è oggetto di stima in ragione dell'occupazione di fatto in favore della predetta Società, per quel che attiene il computo della **superficie commerciale vendibile** (somma delle "superfici ponderate") si procede - secondo il criterio di calcolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate - separatamente alla quantificazione della:

- Superficie commerciale del **capannone** e del **locale tecnico pertinenziale** in muratura, entrambi ricadenti su p.lla 5027
- Superfici catastali di tutti i **terreni pertinenziali** del **fabbricato principale**, al netto dell'ingombro dei manufatti edificati in accessione:
 - p.lla 5027 al netto dell'ingombro delle superfici del capannone e del locale tecnico in muratura
 - p.lle 5020, 5021, 5022 e 5024 - sedi d'insediamento dei recinti lignei smantellati e/o crollati
- Superfici catastali di tutti i **terreni staggiti, privi di accessioni** - p.lle 19, 23, 25, 5019, 88

Capannone

Superficie commerciale capannone = mq 887,16 * 100% = mq 887,16

mq 882,53 + mq 11,57 * 0,40 (patio ingresso omogeneizzato)

mq 882,53 + mq 4,63 = **mq 887,16**

Locale tecnico

Superficie commerciale locale tecnico = mq 37.70 * 100% = mq 37.70

Superficie commerciale fabbricata staggita = mq 887,16 + mq 37,70 = mq 924,86 approssimabile a mq 925

Superficie catastale dei terreni pertinenziali del fabbricato staggito = mq 26.569 + mq 3.482 = mq 30.051

- Superficie fondiaria agricola pertinenziale del fabbricato staggito al netto dell'ingombro delle superfici del capannone e del locale tecnico/**p.lla 5027** =
mq 27.501 - (mq 894 + mq 37,70) = mq 27.501 - mq 931,70 = mq 26.569,30 *approssimabile a mq 26.569*
- **p.lla 5027** = mq 27.501/ superficie catastale
- **capannone** = mq 894 /ingombro planimetrico complessivo
- **locale tecnico** = mq 37.70 / ingombro planimetrico complessivo

- Superficie catastale fondiaria agricola p.lle 5020, 5021, 5022 e 5024 = mq 1.138 + mq 844 + mq 598 + mq 862 = mq 3.482
 - **p.lla 5020** = mq 1.138/ superficie catastale
 - **p.lla 5021** = mq 844/ superficie catastale
 - **p.lla 5022** = mq 598/ superficie catastale
 - **p.lla 5024** = mq 862/ superficie catastale

Superficie catastale fondiaria agricola staggita = mq 44.178

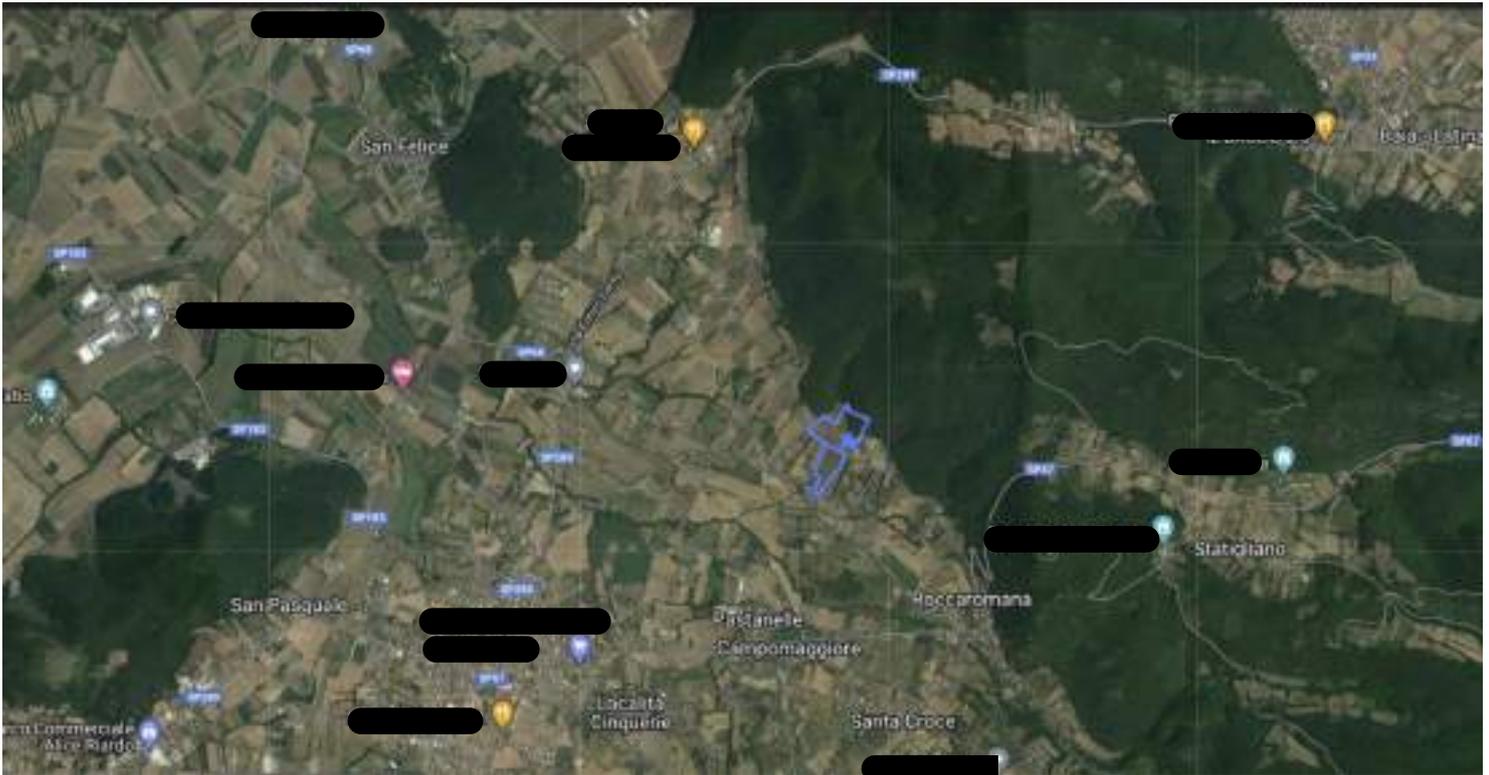
- Terreno foglio 10, p.lla 19/ mq 5.545
- Terreno foglio 10, p.lla 23 /mq 3.763
- Terreno foglio 10, p.lla 25 /mq 10.060
- Terreno foglio 10, p.lla 5019/ mq 20.680
- Terreno foglio 10, p.lla 88 /mq 4.130

Totale superficie fabbricata = mq 925

Totale superficie catastale fondiaria agricola = mq 30.051 + mq 44.178 = mq 74.229

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

UBICAZIONE DEL COMPENDIO NEL TERRITORIO DI PERTINENZA



**INCLUSIONE NEL COMPENDIO DI UNA PORZIONE DEL PIU' AMPIO BOSCO CEDUO
SUL FIANCO N/E DEL TERRITORIO COMUNALE**



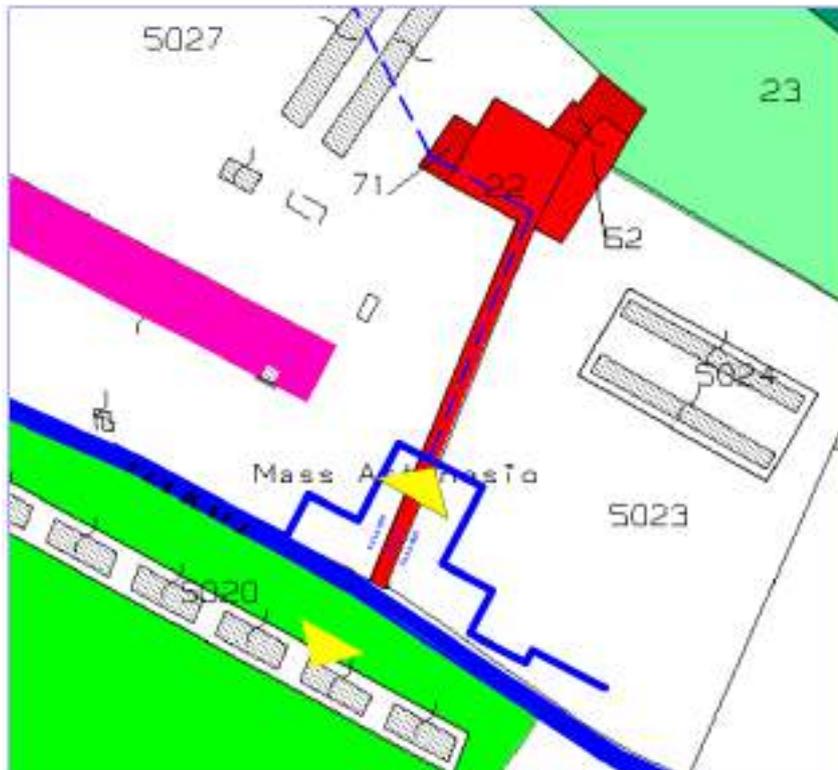
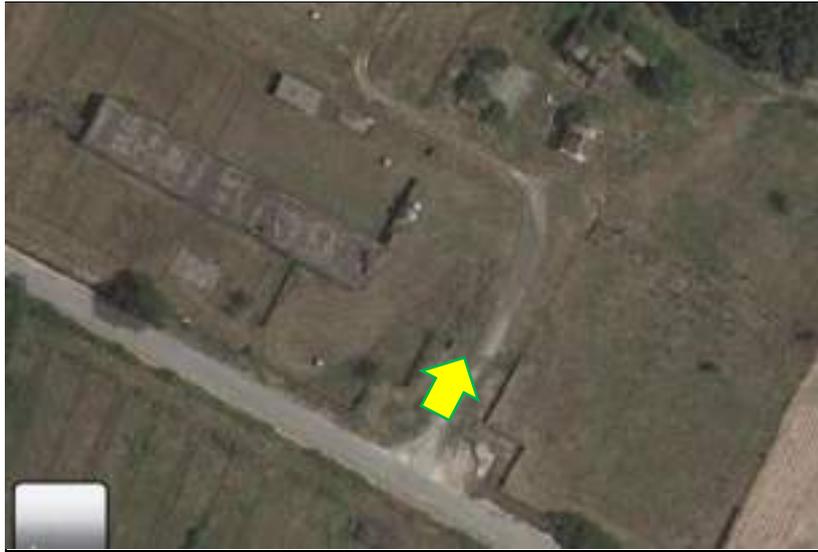


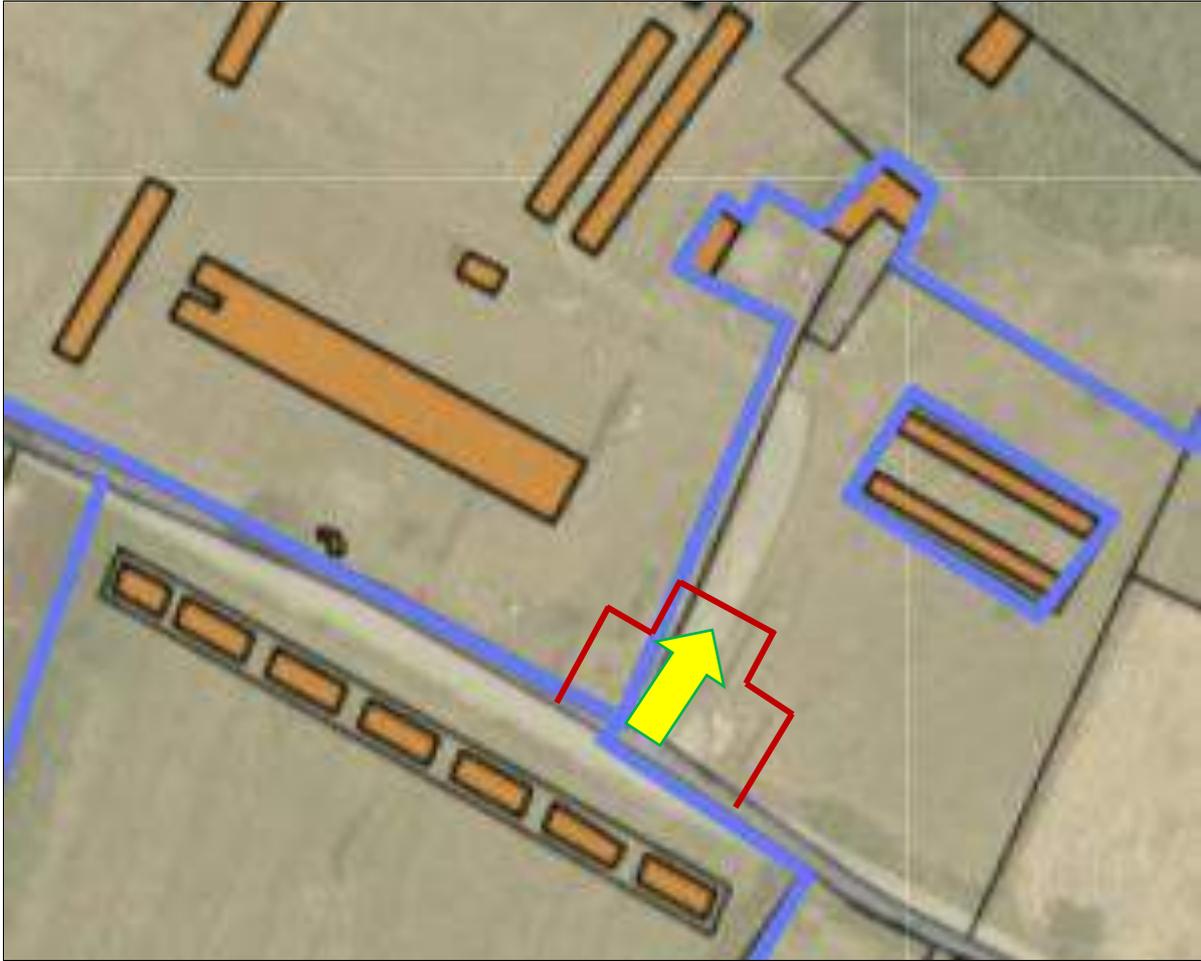


**ACCESSO ALLA PORZIONE SETTENTRIONALE DEL COMPENDIO ATTRAVERSO UN AMPIO PIAZZALE
RICAVATO SU PORZIONI DELLE P.LLE 5027, 22, 5023**

Parziale modifica della perimetrazione fondiaria fronte strada delle predette particelle

- P.LLA TERRENI/FABBRICATI 5027- MODIFICA ANGOLO S/E
- P.LLA TERRENI/FABBRICATI 22- ARRETRAMENTO FIANCO S/W
- P.LLA TERRENI/FABBRICATI 5023- MODIFICA ANGOLO N/W





























INTERNI CAPANNONE PORZIONE S/E- AREA DI INGRESSO



INTERNI CAPANNONE PORZIONE S/E - AREA UFFICI







INTERNI CAPANNONE PORZIONE BARICENTRICA – AREA AMBULATORIO







INTERNI CAPANNONE PORZIONE BARICENTRICA - CONDIZIONI DI ESTREMO DEGRADO



INTERNI CAPANNONE PORZIONE BARICENTRICA









INTERNI CAPANNONE - PORZIONE PROSSIMA AL LIMITE N/W





INTERNI CAPANNONE ESTREMA ALA N/W





INTERNI CAPANNONE ESTREMA ALA N/W



INTERNI LOCALE TECNICO





VIA RAVI – A DESTRA PORZIONE SUD DEL COMPENDIO











INTERRUZIONE LAVORI DI APERTURA NUOVA STRADINA SUL FIANCO N/W DELLA P.LLA 19
A RIDOSSO DEL FOSSATO ESISTENTE, PER L'ACCESSO DIRTETTO ALLA P.LLA 18, ALIENA AL PIGNORAMENTO





P.LLA 5026 - CABINA ENEL PER L'ALIMENTAZIONE ANCHE DEL COMPEDNIO STAGGITO



QUESITO n. 3:

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

TERRENI STAGGITI:

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Catasto Terreni - Comune di Roccaromana

F.LIO 10/P.LLE TERRENI 19, 25, 23, 5019, 88

- Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**
- Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 19

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 19, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 19



Parziale conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**, giusta atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400
- **Parziale conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità STORICA del terreno** alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo solo a taluni dei comproprietari e coeredi - - alla **partita 2349**. Ai fini della **corretta intestazione storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)
- Ai fini della **corretta intestazione storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)

Conformità oggettiva in Visura:

- **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità agricola*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenze staggite, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione, e nessuna variazione catastale in termini di f.llo e p.lla

In merito alla *modifica di coltura e classe di redditività* si rileva la variazione d'ufficio del **17/01/2001** Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 con causale: "*Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3830**.1/2001)*" con conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

- Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva **piena corrispondenza** tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno p.lla 19 e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 25

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - [F.lio 10, p.lla 25](#), qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- Terreno f.lio 10 - p.lla 25



Parziale conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi dell'attuale titolarità del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**, giusta atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400
- **Parziale conformità dei dati catastali STORICI soggettivi identificativi della titolarità del terreno** alla data del 23.10.1983 (antecedente la meccanizzazione del 26.03.1985) **erroneamente** in capo al **comune di Roccaromana** per il **diritto di livello** e in capo a taluni dei comproprietari e coeredi - - per il **diritto di livellario** - alla **partita 2747**.

Conformità oggettiva in Visura:

- Piena conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione a meno della qualità colturale dichiarata a PASCOLO ma riscontrata ancora a BOSCO*

In merito alla *modifica di coltura e classe di redditività* si rileva la variazione d'ufficio del 17/01/2001 Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 con causale: "Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3835.1/2001)" con conseguente declassamento da bosco ceduo di classe 3 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

NB: La pratica di variazione catastale del 17.01.2001 segue repentinamente la **I richiesta** del 09.01.2001 prot. 25 di **concessione edilizia** per l'edificazione del complesso zootecnico, rilasciata con n. 01/2002 in data **03.07.2002**: in tale autorizzazione si esplicita l'inesistenza di alcun vincolo per i terreni asserviti, **a meno unicamente della p.lla 25, senza tuttavia specificarne la natura.**

L'attuale CDU, viceversa, NON rileva alcuno specifico vincolo su alcuno dei terreni staggiti

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione, e nessuna variazione catastale in termini di f.lio e p.lla

Conformità oggettiva in VAX

- Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 23

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni F.lio 10, p.lla 23, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- Terreno f.lio 10 - p.lla 23



Parziale conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi dell'attuale titolarità del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**, giusta atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400
- **Parziale conformità dei dati catastali STORICI soggettivi identificativi della titolarità del terreno** alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo solo a taluni dei comproprietari e coeredi - - alla **partita 2349**. Ai fini della **corretta intestazione storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)

Conformità oggettiva in Visura:

- Piena conformità sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità agricola*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione, e nessuna variazione catastale in termini di f.lio e p.lla

In merito alla *modifica di coltura e classe di redditività* si rileva la variazione d'ufficio del 17/01/2001 Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 con causale: "*Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3834.1/2001)*" con conseguente declassamento da seminativo arborato di classe 3 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

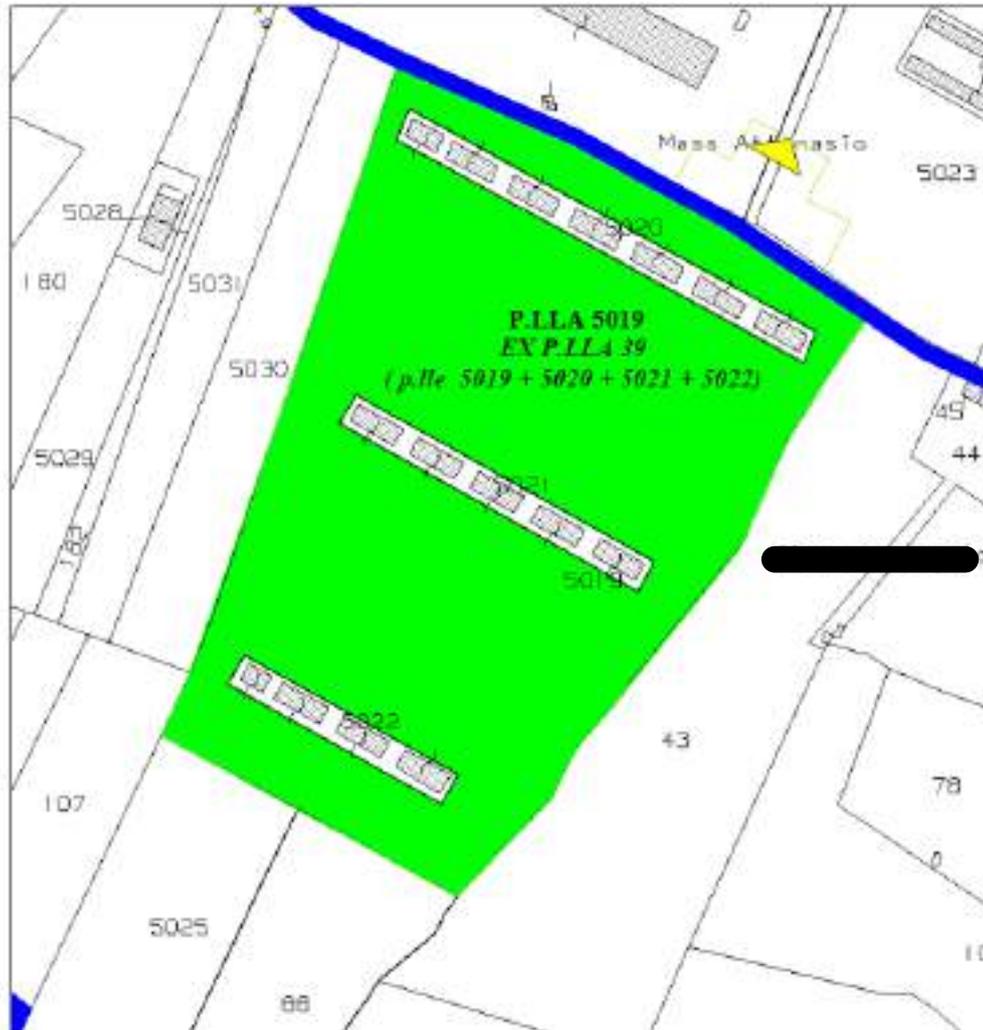
- Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5019

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

— Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- Terreno f.lio 10 - p.lla 5019



Parziale conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi dell'attuale titolarità del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**, giusta atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400
- **Parziale conformità dei dati catastali STORICI soggettivi identificativi della titolarità del terreno** alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo solo a taluni dei comproprietari e coeredi - - alla **partita 2349**. Ai fini della **corretta intestazione storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)

Conformità oggettiva in Visura:

- **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità agricola*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di "*variazione del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)*" si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 39, seminativo arborato di classe 2/mq 23.260

- genesi di 4 p.lle terreni derivate, insistenti sull'ex p.lla 39 e tutte oggetto di pignoramento (al NCT e/o al NCEU):
 - p.lla 5019/pascolo di classe 1/mq 20.680
 - p.lla 5020/ ente urbano/mq 1.138 (ex pascolo)
 - p.lla 5021/ente urbano/mq 844 (ex pascolo)
 - p.lla 5022/ente urbano/mq 598 (ex pascolo)

- contestuale soppressione di n. 4 p.lle originarie - 20, 40, 72, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

In merito alla *modifica di coltura e classe di redditività* si rileva la *variazione d'ufficio* della *p.lla madre 39* in data *17/01/2001* Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 con causale: "*Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3829.1/2001)*" con conseguente declassamento da *seminativo arborato di classe 2 a pascolo di classe 1* e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 88

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - [F.lio 10, p.lla 88](#), qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- Terreno f.lio 10 - p.lla 88



Parziale conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi dell'attuale titolarità del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**, giusta atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400

- **Parziale conformità dei dati catastali STORICI** soggettivi identificativi della titolarità del terreno alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo solo al alla **partita 1507**
Ai fini della **corretta intestazione storica** del terreno si rimanda alla disamina ipotecaria approntata in apertura (*Disamina della completezza della certificazione ipocatastale agli atti*)

Conformità oggettiva in Visura:

- **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità agricola*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

In merito alla *modifica di coltura e classe di redditività* si rileva la **variazione d'ufficio** in data **17/01/2001** Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 con causale: "*Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3827.1/2001)*" con conseguente declassamento da **seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1** e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva **piena corrispondenza** tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

FABBRICATI STAGGITI:

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni** e al **Catasto Urbano** del comune di Roccaromana
tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

**Si precede l'analisi di conformità dei due fabbricati urbani staggiti
con l'analisi catastale dei relativi terreni di appartenenza**

Catasto Terreni - Comune di Roccaromana

- F.lio 10, p.lla 5027/ente urbano /mq 27.501
 - Flio 10, p.lla 5020/ente urbano /mq 1.138
 - Flio 10, p.lla 5021/ente urbano /mq 844
 - Flio 10, p.lla 5022/ente urbano /mq 598
 - Flio 10, p.lla 5024/ente urbano /mq 862
 - Flio 10, p.lla 5026/ente urbano /mq 51
-
- FABBRICATO ZOOTECNICO**
- CABINA ENEL**

Catasto Fabbricati - Comune di Roccaromana

FABBRICATO ZOOTECNICO

- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T

CABINA ENEL

- F.lio 10, p.lla 5026, **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5027

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5027, ente urbano, superficie catastale mq 27.501

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5027



Piena conformità soggettiva in Visura:

— **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla7 (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Conformità oggettiva in Visura:

— **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all’atto dell’accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di “**variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)**” si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione delle due p.lle madri originarie:
 - p.lla 20, seminativo arborato di classe 2/mq 19.522
 - p.lla 72, seminativo arborato di classe 2/mq 7.979

- contestuale soppressione di altre 3 p.lle originarie - 39, 40, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

Tutti i recinti lignei di cui si compone il complesso zootecnico ricadono

- in parte sulla p.lla terreni 5027 cui sono aggraffati
- in parte su p.lle terreni esterne autonomamente identificate al NCT
 - p.lle 5024/ex 73
 - p.lle 5020- 5021- 5022 /ex 39

I predetti recinti lignei esterni alla p.lla terreni 5027 al NCEU risultano aggraffati al corpo principale edificato sulla p.lla 5027

L'insieme di tutti i predetti recinti – interni e esterni alla p.lla 5027 - concorrono alla formazione di dati di classamento del fabbricato nella sua interezza

A loro volta le p.lle madri originarie 20 e 72 modificavano *coltura e classe di redditività* con *variazione d'ufficio* del 17/01/2001 Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 20** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3831.1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria
- **P.LLA 72** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. 3832.1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo arborato di classe 3 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5020

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5020, ente urbano, superficie catastale mq 1.138

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5020



Piena conformità soggettiva in Visura:

— **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Conformità oggettiva in Visura:

— **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di “*variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)*” si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 39, seminativo arborato di classe 2/mq 23.260
- genesi di 4 p.lle terreni derivate:
 - p.lla 5019/pascolo di classe 1/mq 20.680

- [p.lla 5020/ ente urbano/mq 1.138 \(ex pascolo\)](#)
 - [p.lla 5021/ente urbano/mq 844 \(ex pascolo\)](#)
 - [p.lla 5022/ente urbano/mq 598 \(ex pascolo\)](#)
- contestuale soppressione di altre 4 p.lle originarie - 20, 40, 72, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

A loro volta la [p.lla madre originaria 39](#) modificava *coltura e classe di redditività* con *variazione d'ufficio* del **17/01/2001** Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 39** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3829**.1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

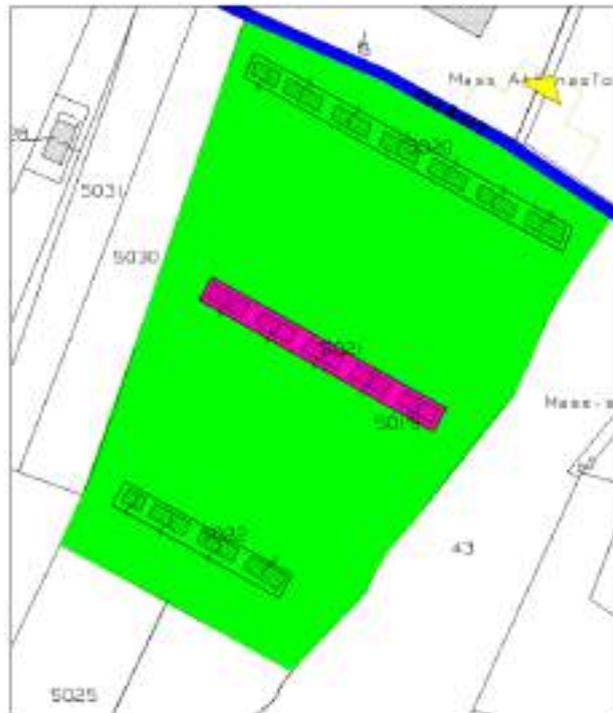
Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5021

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5021, ente urbano, superficie catastale mq 844

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5021



Piena conformità soggettiva in Visura:

— **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Conformità oggettiva in Visura:

— **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di “**variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)**” si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 39, seminativo arborato di classe 2/mq 23.260

- genesi di 4 p.lle terreni derivate:
 - p.lla 5019/pascolo di classe 1/mq 20.680
 - p.lla 5020/ ente urbano/mq 1.138 (ex pascolo)
 - p.lla 5021/ente urbano/mq 844 (ex pascolo)
 - p.lla 5022/ente urbano/mq 598 (ex pascolo)

- contestuale soppressione di altre 4 p.lle originarie - 20, 40, 72, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

A loro volta **la p.lla madre originaria 39** modificava *coltura e classe di redditività* con **variazione d'ufficio** del **17/01/2001** Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 39** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3829**/1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5022

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5022, ente urbano, superficie catastale mq 598

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5022



Piena conformità soggettiva in Visura:

— **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Conformità oggettiva in Visura:

— **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all’atto dell’accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di “**variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)**” si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 39, seminativo arborato di classe 2/mq 23.260

- genesi di 4 p.lle terreni derivate:
 - p.lla 5019/pascolo di classe 1/mq 20.680
 - p.lla 5020/ ente urbano/mq 1.138 (ex pascolo)
 - p.lla 5021/ente urbano/mq 844 (ex pascolo)
 - p.lla 5022/ente urbano/mq 598 (ex pascolo)

- contestuale soppressione di altre 4 p.lle originarie - 20, 40, 72, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

A loro volta la p.lla madre originaria 39 modificava *coltura e classe di redditività* con variazione d'ufficio del 17/01/2001 Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 39** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3829**/1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

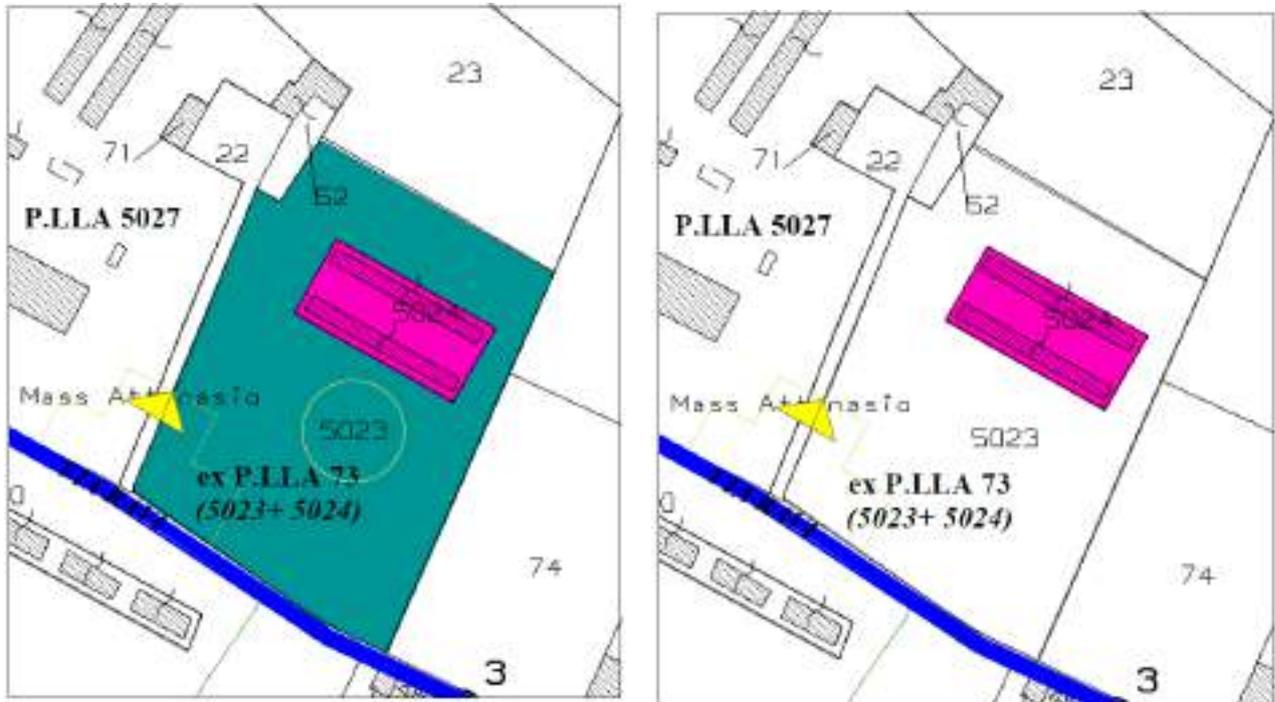
Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi rappresentativi del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5024

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5024, ente urbano, superficie catastale mq 862

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5024



Piena conformità soggettiva in Visura:

- **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera**

Conformità oggettiva in Visura:

- **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di **“variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)”** si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 73, seminativo di classe 2/mq 6.701

- genesi di due p.lle terreni derivate:
 - p.lla 5023/pascolo di classe 1/mq 5.839 **aliena al pignoramento**
 - p.lla 5024/ente urbano/mq 862 **inclusa nel pignoramento al NCEU**

- contestuale soppressione di altre 4 p.lle originarie - 20, 39, 40, 72 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

NB. L'estromissione dal pignoramento del fondo ipotecato, p.lla 5023 dominato e servente, non impedisce l'accesso perpetuo - per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.- alla p.lla 5024 dominante e servita (staggita al NCEU nella più ampia consistenza delle p.lle urbane aggraffate 5020, 5021, 5022, 5027)

A loro volta la p.lla madre originaria 73 modificava *coltura e classe di redditività* con variazione d'ufficio del 17/01/2001 Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 73** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3833**.1/2001)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

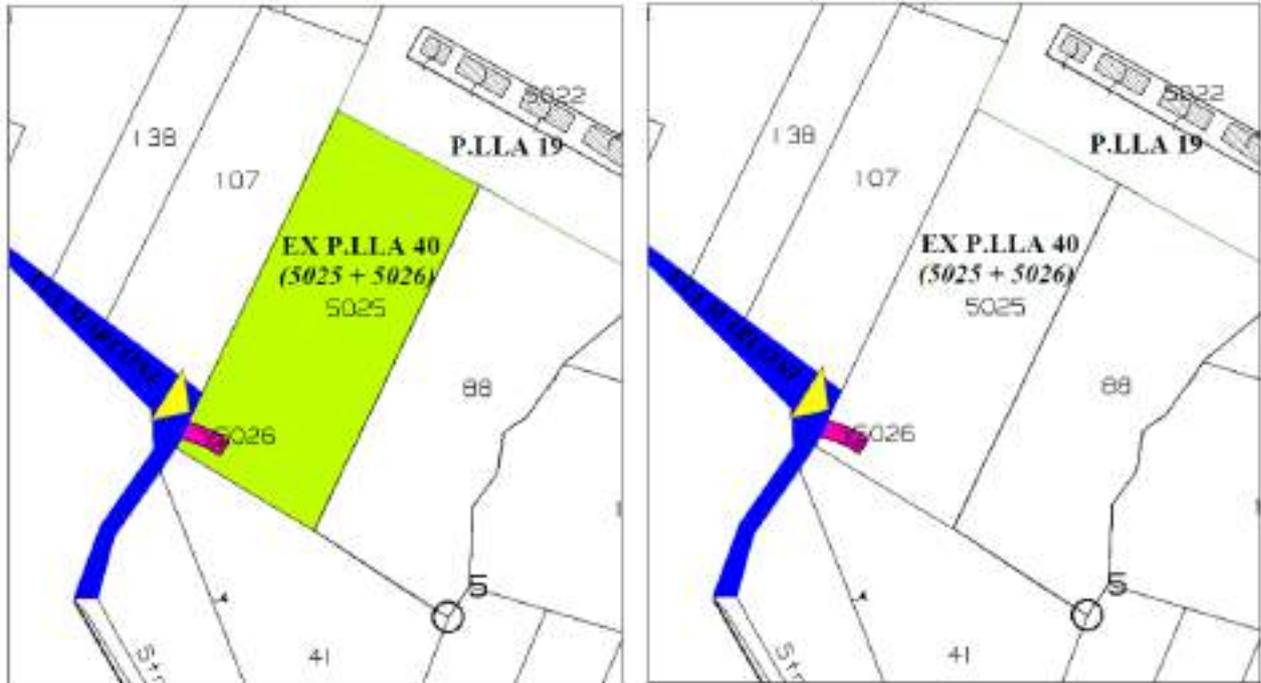
Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

F.LIO 10/P.LLA TERRENI 5026

Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023

Visura storica terreni - F.lio 10, p.lla 5026, ente urbano, superficie catastale mq 51

VAX stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023- TERRENO F.lio 10 - p.lla 5026



Piena conformità soggettiva in Visura:

— **Piena conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità ATTUALE del terreno** in oggetto in capo alla (attuale debitrice esecutata) per il **diritto di piena proprietà nella quota intera. NB. il terreno è sede di edificazione di CABINA ENEL edificata in accessione sul terreno in proprietà della società debitrice esecutata**

Conformità oggettiva in Visura:

— **Piena conformità** sul piano oggettivo in Visura al Catasto Terreni tra attuali dati di classamento e stato dei luoghi riscontrati in situ all'atto dell'accesso 2023, in merito a: *foglio, p.lla, estensione, qualità urbana*

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, non si denuncia alcun *tipo di frazionamento*, né pregresso né successivo alla data di meccanizzazione

Viceversa, con denuncia di "**variazione per tipo mappale del 18/01/2005 Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005 (n. 6976.1/2005)**" si rileva correttamente:

- derivazione del fondo dalla soppressione della p.lla madre originaria:
 - p.lla 40, seminativo di classe 2/mq 4.130

- genesi di due p.lle terreni derivate:
 - p.lla 5025/pascolo di classe 1/mq 4079 **aliena al pignoramento**
 - p.lla 5026/ente urbano/mq 51 (ex pascolo) **inclusa nel pignoramento al NCEU**

- contestuale soppressione di altre 4 p.lle originarie - 20, 39, 72, 73 /f.lio 10 e genesi di nuovi fondi

NB. *L'estromissione della p.lla 5025 ipotecata dal pignoramento non impedisce l'accesso diretto né alla p.lla 5026 (staggita al NCEU) né alla stessa p.lla 5025, entrambe afferenti - con accesso diretto da N/W- alla strada servente, Via Vicinale detta Marconi.*

A loro volta la p.lla madre originaria 40 modificava *coltura e classe di redditività* con *variazione d'ufficio* del **17/01/2001** Pratica n. 00013594 in atti dal 25/10/2001 e causale:

- **P.LLA 40:** “Cambio di coltura mod. 26 n. 39/01 (n. **3828.1/2001**)” e conseguente declassamento da seminativo di classe 2 a pascolo di classe 1 e conseguente riduzione di rendita dominicale e agraria

Conformità oggettiva in VAX

Ad un'indagine meramente visiva e non strumentale, si rileva piena corrispondenza tra i dati oggettivi *rappresentativi* del terreno e lo stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2023

DISAMINA CATASTO FABBRICATI -

Analisi di Conformità al **Catasto Fabbricati** del comune di Roccaromana
tra dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

FABBRICATO ZOOTECNICO F.lio 10, p.lia 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024,
cat. D10, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T

Disamina dati di visura

▪ **Piena conformità soggettiva attuale e storica:**

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata /titolare del bene dalla trascrizione di pignoramento/2022 alla data di *costituzione* del bene al NCEU/ **27/01/2005**

Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lle aggraffate, categoria, rendita, toponomastica

Si rileva unicamente:

- assenza di subalterno identificativo
- assenza di superficie catastale in mq interni e complessivi omogeneizzati

- **Corretta denuncia** di **COSTITUZIONE** del bene al **NCEU** in data **27/01/2005** con **Pratica n. CE0020237 in atti dal 27/01/2005, causale: costituzione (n. 215.1/2005)** e della corrispondente denuncia di **TIPO MAPPALE** del fabbricato nel suo complesso /corpo principale e recinti lignei) al **NCT** in data **18/01/2005** **Pratica n. CE0006976 in atti dal 18/01/2005, causale: denuncia di tipo mappale (n. 6976.1/2005)**

- **Corretta denuncia** della categoria catastale degli **immobili a destinazione speciale D10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"**, corrispondente pienamente alle caratteristiche rinvenute in situ

Disamina dati grafici di scheda del capannone

Confronto tra luoghi in situ/2023 e scheda catastale del 2005

- **Atteso il **collo parziale** e lo smantellamento di taluni **recinti lignei** identificati in scheda con la **lettera C** - metricamente non rilevabili in situ -**
- **Attesa l'assenza di preposta scheda planimetrica del **locale tecnico** in muratura, rappresentato unicamente nella mappa generale sotto la **lettera B****

la disamina di conformità grafica catastale si limita al capannone

Premesse taluni lievissimi disallineamenti grafici nella rappresentazione del corpo di fabbrica principale/capannone su p.lla 5027 - per quanto concerne la raffigurazione catastale di quest'ultimo - a parità di accessi, sagoma, perimetrazione, superficie utile - netta e lorda -, impianto distributivo, configurazione prospettica, altezza di piano e confini - si rileva unicamente:

Sostanziale discrasia di altezza netta d'interpiano:

- Differenza di altezza netta d'interpiano tra luoghi catastali **H 3,30 ml** e luoghi in situ **H ml 3,88 costante** all'intradosso delle travi binervate, **H ml 4,23** all'intradosso del solaio piano di copertura
NB. Come meglio innanzi esaminato, il rilievo dei luoghi in situ ha attestato costanza d'interpiano per l'intera lunghezza del corpo di fabbrica, in luogo di:
 - minor altezza catastalmente dichiarata/H ml 3,30
 - doppia altezza netta interna urbanisticamente denunciata : H ml 3,75/ area lavorazione e H ml 3,57/area uffici

Inversione di 180° (ribaltamento) del posizionamento del fabbricato in muratura con relativo orientamento, sul terreno di pertinenza:

- **Inversione** dell'impianto del fabbricato in muratura nella **rappresentazione planimetrica generale** (inserimento del bene principale con relativi recinti sui rispettivi terreni di pertinenza): la circostanza, oltre ad originare il ribaltamento lungo l'asse longitudinale della zona uffici con l'area di lavorazione e per conseguenza l'intera configurazione prospettica, determina anche il capovolgimento dell'orientamento cardinale. Per tale ragione il Nord reale risulta dalla rotazione di 180° del Nord catastale (quest'ultimo, pertanto, coincide con il Sud reale)

Lievissima difformità distributiva interna per:

- Apertura vano di collegamento interno tra ambienti 5 e 7 per il collegamento interno diretto tra zona uffici e ambulatorio veterinario
- Trasformazione di porta/finestra catastale in finestra, nell'area di accesso alla zona uffici

Come sopra anticipato, **tutte le pertinenze** - locali tecnici in muratura per l'alloggiamento di impianti, recinti lignei e tettoie - trovano sommaria rappresentazione nel corpo dell'**impianto catastale generale**, sotto le **lettere B, C, D, E.**

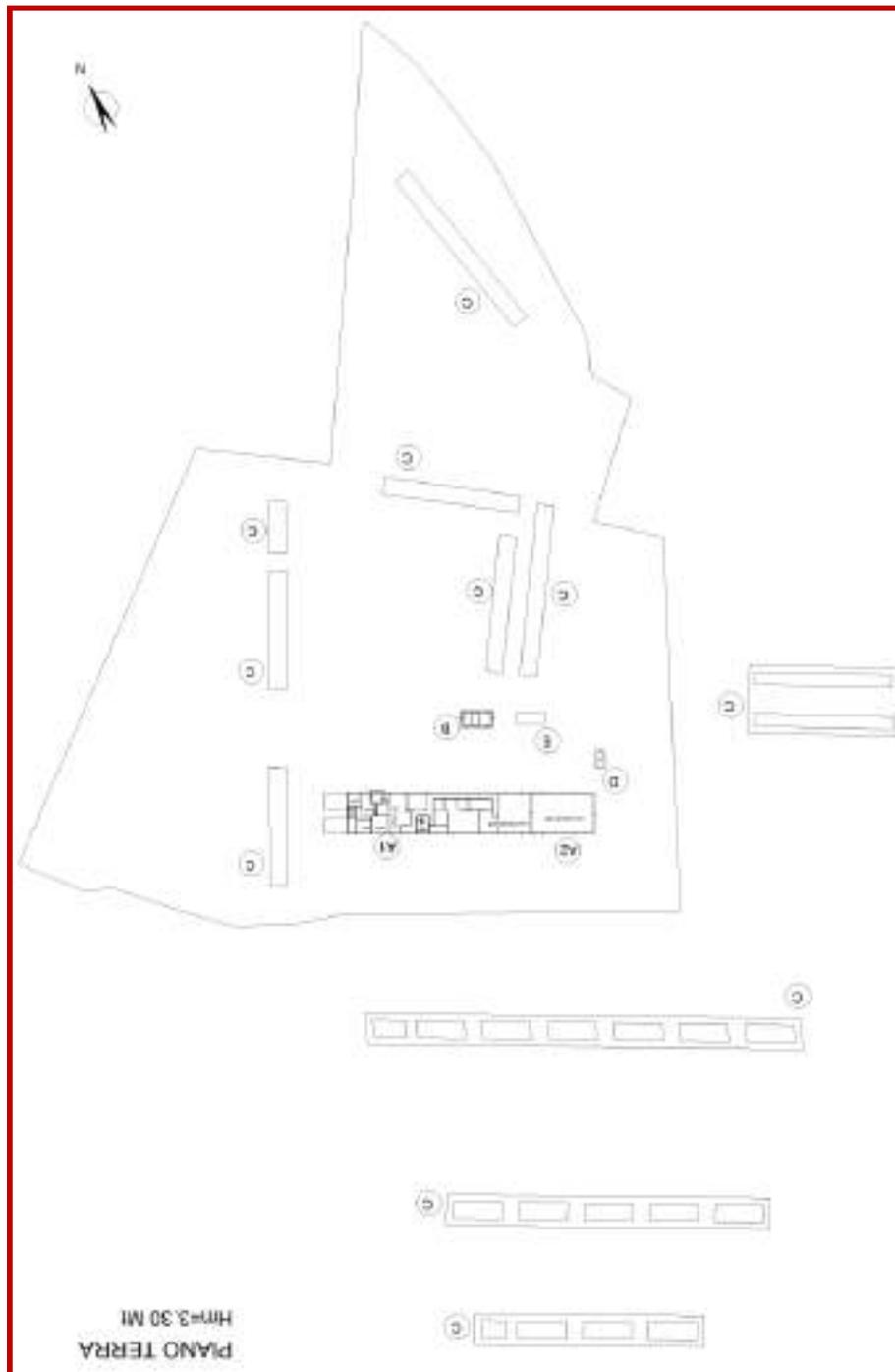
La **regolarizzazione catastale** del fabbricato zootecnico e relative pertinenze rispetto ai luoghi in situ - **finalizzata all'allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda ai luoghi legittimi** - seguirà nella fattispecie la **regolarizzazione urbanistica** degli stessi, secondo il prospetto innanzi dettagliatamente esposto.

ONERI CATASTALI

€ 2.500: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda del capannone allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, e immissione di scheda del **locale tecnico/lettera B**, incluso i relativi diritti catastali”

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

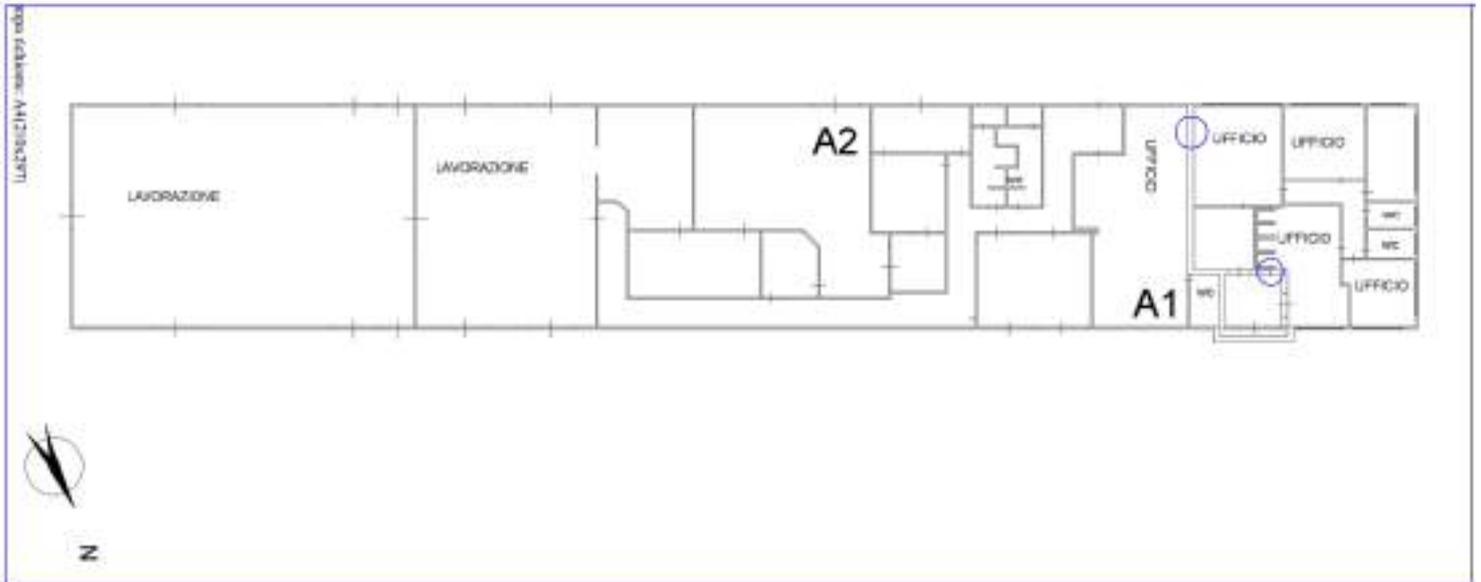
LUOGHI DI SCHEDA /2005



LUOGHI DI SCHEDA/2005

PIANO TERRA

Hm=3.30 Mt



LUOGHI IN SITU/2023



SOVRAPPOSIZIONE LUOGHI IN SITU/2023 AI LUOGHI CATASTALI /2005



CABINA ENEL- Flio 10, p.lla 5026, **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25,
Rendita urbana euro 19,52, Via Ravi, Piano T

Disamina dati di visura

▪ Piena conformità soggettiva attuale e storica:

Piena conformità sul piano soggettivo *attuale e storico* in Visura per quanto attiene intestato, quota e diritto reale a favore della parte debitrice esecutata /titolare del bene dalla trascrizione di pignoramento/2022 alla data di *costituzione* al NCEU - **27/01/2005**

A rigore, infatti, non essendo stata perfezionata la **costruzione in accessione** sul **fondo 5026** della **Cabina Enel** né da preliminare atto espropriativo della ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede Roma (RM) *codice fiscale* 05779711000, né da cessione di diritti reali (a qualunque titolo) in favore della stessa, *sia l'accessione che l'area di sedime* sono in **piena titolarità della parte debitrice esecutata**; *quest'ultima, pertanto, è titolare della quota intera di piena ed esclusiva proprietà - **superficiaria e del suolo** - sulla p.lla 5026 staggita*

Piena conformità oggettiva catastale in Visura rispetto ai luoghi in situ:

Piena conformità sul piano oggettivo in Visura per quanto attiene: f.lio, p.lle aggraffate, categoria, consistenza catastale in mq, superficie catastale in mq, rendita

Si rileva unicamente:

- assenza di subalterno identificativo
- erronea toponomastica - *catastalmente* identificata in **via Ravi**, *in situ* riscontrata in **Via Vicinale detta Marconi snc**
 - **Corretta denuncia** di **COSTITUZIONE** del bene al **NCEU** in data **27/01/2005** con **Pratica n. CE0020218** in atti dal **27/01/2005**, **causale: costituzione (n. 214.1/2005)** e della corrispondente denuncia di **TIPO MAPPALE** del piccolo corpo di fabbrica al **NCT** in data **18/01/2005** **Pratica n. CE 0006976** in atti dal **18/01/2005**, **causale: denuncia di tipo mappale (n. 6976.1/2005)**
 - Denuncia della categoria catastale **C/2/Deposito**, stante l'assenza di altra più precisa categoria identificativa dei luoghi in situ adibiti a *Cabina Enel*

Inesistenza dei dati grafici di scheda

ONERI CATASTALI

€ 500: "Costi di aggiornamento dei luoghi al Catasto Fabbricati per introduzione in banca dati della scheda planimetrica della Cabina Enel/p.lla 5026, *attualmente mancante*, incluso diritti catastali"

I predetti oneri catastali sono stati opportunamente computati e detratti in fase estimativa

QUESITO n. 4:

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto

d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si rimanda interamente al paragrafo in prefazione

Disamina ipotecaria e formazione dei lotti

QUESITO n. 5:

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: I) schede planimetriche catastali; II) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; III) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); IV) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; V) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti

autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; In secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

I - Artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- Verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- Concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di

immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c. Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n.9 e succ.mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l.23.12.2013 n.145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

A livello pianificativo comunale dal 1999 il compendio staggito (terreni e fabbricati) è inquadrato dal più recente strumento urbanistico – **PRG /Piano Regolatore Comunale**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/98 e approvato con ulteriore Delibera di Consiglio Comunale n. 176 del 16.10.2001 - in:

- **ZONA E - Agricola ordinaria** - regolamentata dalla relativa N.T.A. allegata alla presente - *caratterizzata da preminente valore agronomico-produttivo e destinata esclusivamente all'esercizio diretto dell'attività agricola: in essa sono consentite unicamente costruzioni inerenti l'attività agricola - case rurali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli -*.
- **L'attività edificatoria in zona agricola** - strettamente legata all'attività agro-silvo-pastorale – può essere esercitata esclusivamente per la conduzione del fondo dai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi titolo a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati **imprenditori agricoli professionali a titolo principale** come definiti dall'art. 12 L. 9.05.1975 n. 153
- **L'edificazione ex novo di abitazioni rurali** - strettamente subordinata al rispetto di determinati *indici parametrici e requisiti soggettivi* può esplicarsi nella costruzione di:
 - casa colonica /manufatto ad uso abitativo per gli addetti alla lavorazione
 - comodi rurali /annessi agricoli
 - impianti produttivi /annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli
- **Indici parametrici consentiti nell'edificazione a scopo agricolo**
Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria - strettamente dipendente dalla qualità colturale in atto e dalla consistenza dei fondi produttivi - risulta così articolato:
 - Aree boschive, pascolive e incolte : 0.003 mc/mq

- Aree seminate a frutteto : 0.03 mc/mq
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0.05 mc/mq
- Lotto minimo d'intervento non inferiore a mq 3000
- Distanza dai confini non inferiore a ml 5,00
- Distanza tra i fabbricati non inferiore a ml 10,00

Nel computo dei volumi abitativi NON sono da conteggiarsi:

- Stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e lavorazione dei prodotti caseari.
- Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo non maggiori di 0,10 mc/mq.
- **NB.** Gli allevamenti zootecnici - consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascoline - non possono essere superati i seguenti limiti:
 - indice di copertura 0,05 mq/mc
 - minima distanza dai confini : ml 20

Costruzioni esistenti:

Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono essere **ampliate** fino ad un max del **20% dell'esistente cubatura** purché esse - previo adeguata documentazione- siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo

Accorpamento fondiario:

Per le sole **necessità abitative** dell'*imprenditore agricolo a titolo principale*, è consentito - in conformità a quanto disposto dall'art. 14/82 - l'**accorpamento di lotti di terreno contigui** a condizione che sull'area asservita venga trascritto **vincolo d'inedificabilità** da riportare successivamente su mappa catastale depositata presso l'UTC o resa con autocertificazione: **in ogni caso l'asservimento potrà consentirsi fino a volumi ex novo di 500 mc**

Per le aziende che insistono su comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune

NB. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e vanno evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione

Sul piano vincolistico:

- Come attesta il CDU rilasciato all'esponente in data 04.09.2023 prot. 3341, il compendio staggito è totalmente scevro da alcuna limitazione relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria. Si attesta, inoltre, che lo stesso non ha natura boschiva e non è stato percorso dal fuoco negli ultimi 10 anni.

Segue:

CDU/2023 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

CDU/2023 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 04.09.2023 prot. n. 3341

FLIO 10, P.LLE TERRENI 19, 23, 25, 5019, 88

**COMUNE DI ROCCAROMANA**
Provincia di Caserta

Sede legale: Via municipio 15 - 81051 Roccaromana (CE) - Partita I.V.A. 01748220611 - Codice fiscale 80009590615
Tel. 0823-986119 - fax 0823-987616 - www.comuneroccaromana.it - pec comune.roccaromana@pec.it

Prof. n. 3341 del 04/09/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 D.P.R. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta dell'arch. **PAOLA MIRAGLIA**, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n.122 - 80122, in qualità di esperto stimatore nella procedura esecutiva n.167-2022, acquisita agli atti al prot. n.3316 del 01/09/2023, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, inerente i terreni siti in questo Comune e distinti in catasto al **foglio n. 10 p.lle 19 - 23 - 25 - 5019 - 88**,

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTI

- il Piano Regolatore Generale e il Regolamento Edilizio comunale adottati con delibere di C.C. n. 40/98 e 02/99;
- i Decreti nn. 176 e 177 del 16/10/2001 con i quali l'Amministrazione Provinciale di Caserta ha approvato, rispettivamente il P.R.G. e il R.E.C.;
- il Decreto n. 44 con il quale la Giunta Regionale della Campania ha ammesso il P.R.G. di Roccaromana al visto di conformità;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTE le leggi ed i regolamenti in materia urbanistica attualmente in vigore;

CERTIFICA

Che i terreni distinti in catasto al **foglio n. 10 p.lle 19 - 23 - 25 - 5019 - 88** secondo il P.R.G. attualmente in vigore, ricadono in **zona "E" - Agricola**;

Che per le zone agricole si applicano le prescrizioni e gli indici edificatori seguenti:

Le zone così classificate sono **destinate esclusivamente ad attività agricole**; in esse sono consentite pertanto costruzioni **inerenti l'attività agricola, case rurali, impianti produttivi e relativi annessi per la lavorazione dei prodotti agricoli**.

Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiaria risulta così articolato:

- Aree boschive, pascolive e incolte	0,003 mc/mq.
- Aree seminate a frutteto	0,03 mc/mq.
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra **non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali ed aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari**.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq. Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- Indice di copertura	0,05 mq/mq;
-----------------------------	-------------

- minima distanza dai confini 20 mt.;

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentate. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito, in conformità a quanto disposto dall' art. 14/82, l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, col vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, o resa con autocertificazione.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori ai 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concadenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975 n°153.

Il lotto minimo non deve essere inferiore a 3000 mq.

La distanza dai confini deve essere non inferiore a 5 mt.

La distanza dai fabbricati non deve essere inferiore a 10,00 mt.

Si attesta, ai sensi della Legge n. 428 del 29.10.1993, che il suolo delle particelle in oggetto non ha natura boschiva e che le stesse non sono state interessate da incendi nel corso degli ultimi dieci anni.

Il presente certificato viene rilasciato per essere utilizzato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001. Lo stesso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici.

Roccaromana, 04/09/2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico



DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Dall'analisi congiunta di:

- Ricerche ipotecarie
- Ricerche catastali
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro su istanze indirizzate alle sezioni Edilizia privata, Condono edilizio, Antiabusivismo
- Zonizzazione vigente P.R.G. 1999 e relativa N.T.A.
- REC vigente/1999

si è accertata l'esistenza di:

- **Concessione edilizia n. 01 /2002 del 03.07.2002 pratica n. 01/2001** su richiesta del 09.01.2001 protocollo n. 25 del su progetto redatto dall'ing. Francesco Carpino di Casapulla
- **Permesso di costruire n. 03/2004 del 10.03.2004 prot. 771** *in variante all'originaria concessione n. 01/2002 del 03.07.2002* - su richiesta del 01.04.2003 protocollo n. 650 del su progetto redatto dall'ing. Francesco Carpino di Casapulla . Il predetto titolo è corredato da regolare **deposito sismico** degli interventi strutturali e rilascio **di parziale agibilità** relativamente all'utilizzazione dei recinti ricadenti su **ex p.lla 39**/attuali p.lle 5019, 5020, 5021, 5022

Per il compendio staggito, oltre la documentazione sopra enuncata,

si rileva:

- **Inesistenza agli atti dell'U.T.C** di alcuna di richiesta e/o rilascio di **atto amministrativo abilitativo ex ante o ex post in regime ordinario** ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001, **e/o straordinario** ai sensi dell'ultimo condono **L. 326/2003** - per alcuna modifica del compendio fondiario in oggetto, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun *ulteriore* deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile per opere diverse da quanto assentito con il predetti titoli

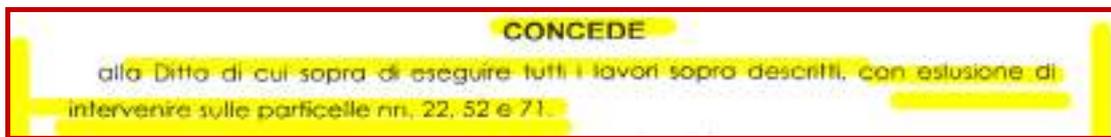
Disamina dei due titoli abilitativi:

- Con **Concessione edilizia n. 01 /2002 del 03.07.2002 pratica n. 01/2001** su richiesta del 09.01.2001 prot. n. 25, si abilita la realizzazione del **complesso zootecnico** per l'allevamento di struzzi su un **compendio fondiario** di maggior quadratura/mq **catastali 86.075** comprendente:
 - tutti i fondi ipotecati - p.lle 19 - 20 - 23 - 25 - 72 - 73 - 39 - 40 - 88 (di cui le *p.lle 73 e 40* di consistenza maggiore dei *fondi pignorati*)

- **i fondi baricentrici non ipotecati - p.lle 22 - 52 - 71**: in particolare, la p.lla 52 incrementa la *superficie complessiva oggetto d'intervento di mq 308, in qualità di fabbricato rurale oggetto di demolizione*

Rimandando alla disamina della Variante le caratteristiche del progetto complessivo,
si rileva unicamente che la predetta Concessione:

- **Abilita un'altezza netta interna del capannone costante e pari a H ml 3,75 ed una altezza complessiva esterna variabile da ml 4,60 a H ml 4,36**
- **Viene rilasciata su condizione di NON procedere alla demolizione del fabbricato rurale/p.lla 52 e di non intervenire sulle p.lle 71 e 22**



- Con **Permesso di costruire n. 03/2004 del 10.03.2004 prot. 771** in variante all'originaria concessione n. 01/2002 del 03.07.2002, si abilitano le seguenti *modifiche al capannone e al complesso zootecnico* nel suo insieme:
- In primis, **riduzione della superficie catastale dell'unità fondiaria oggetto d'intervento da mq catastali 86.075 a mq catastali 85.767 /effettivi mq 84.711 per eliminazione della p.lla 52/mq 308 dall'area d'intervento e dal computo della superficie fondiaria cui parametrare la consistenza di progetto.**

Il compendio oggetto di variante alla concessione comprende pertanto:

- **tutti i fondi ipotecati - p.lle 19 - 20 - 23 - 25 - 72 - 73 - 39 - 40 - 88** (di cui le **p.lle 73 e 40** di consistenza maggiore dei fondi pignorati)
- **i fondi baricentrici non ipotecati - p.lle 22 - 71**: la **p.lla 52**, estromessa dalla superficie complessiva oggetto d'intervento, **permane in situ in qualità di vecchio fabbricato rurale alieno alla demolizione.**

Si chiede e si ottiene pertanto la rimozione del divieto di eseguire opere sulle restanti p.lle 71 e 22 dell'area baricentrica (aliene all'ipoteca), perché con la presente variante il predetto veto è destituito di alcun fondamento.

NB. La **p.lla 25**, pur concorrendo alla formazione dell'unità fondiaria d'intervento su cui parametrare la max consistenza ammissibile, resta interamente **inedificata** conformemente al vincolo imposto dal titolo abilitativo.

- In secundis, **variazioni dimensionali plano-altimetriche** del **capannone prefabbricato** derivanti da modifiche nell'esecuzione del progetto strutturale:

- **Parziale incremento planimetrico, a parità di sagoma**, da mq 884,82 originari a mq 885,81 assentiti in variante
 - **Parziale decremento di altezza netta interna dell'area uffici** da H ml 3,75 a H ml 3,57
 - **Parziale decremento di altezza esterna misurata dal piazzale circostante** da H ml 4,60 a H ml 4,39
- **Variazioni dimensionali plano-altimetriche** dei **locali tecnici pertinenziali** per l'alloggiamento di impianti:
- **Ampliamento planimetrico** da Lu ml 7,20 x La ml 3,80 a Lu ml 8,79 x La ml 4,29
- **Formazione di ampio spiazzo di ingresso diretto al compendio Nord da via Ravi**: insistente sulle p.lle 5027 (nella porzione dell'ex mappale 20) - 22 - 73 come da grafici allegati
- **Formazione di accesso diretto al compendio Sud da Via Ravi**:
- L'accesso da N/E (già presente in C.E.) integra l'originario ingresso secondario da N/W/ via Vicinale detta Marconi, ottimizzando la fruizione del compendio sud
- **Formazione di strada di accesso diretto da via Ravi alla p.lla 18 aliena al pignroamento**, a ridosso del fosso che lambisce il confine Ovest della p.lla 19 staggita, sì da sgravare i fondi 22, 71, 72 (attuale 5027) da servitù perpetua di passo su vecchia mulattiera per l'accesso al predetto fondo agricolo alieno/p.lla 18, altrimenti intercluso (*NB. la servitù in premessa, oggetto di trascrizione ipotecaria, è costituita anche in favore del fondo dominante a monte, p.lla 104, acquistata successivamente dalla medesima*)

Nello specifico,

il progetto assentito da rilascio di PdC n. 3/2004 prevede la realizzazione di:

- **Capannone principale** in struttura portante prefabbricata e plinti in opera, ricadente su p.lla 5027/ex p.lla 20, articolata in un'area uffici di minor estensione e una maggior area di lavorazione
- **Pertinenze in muratura** per l'alloggiamento di impianti, nelle vicinanze del capannone, medesima p.lla 5027
- **Recinti esterni** in struttura portante lignea e copertura in lastre ondulate di resina destinati all'allevamento esterno su tutti i terreni ipotecati circostanti il fabbricato, a Nord e Sud di Via Ravi

Capannone

Il capannone oggetto di Variante si sviluppa su un unico livello terraneo, presenta morfologia planimetrica rettangolare allungata, struttura portante prefabbricata e plinti in c.a. gettato in opera, copertura prefabbricata su travi binervate e controsoffittatura all'intradosso, soletta in c.a. gettata in opera a completamento dell'impalcato di copertura, massetto delle pendenze e guaina impermeabilizzante.

Parametri dimensionali denunciati:

- Ingombro planimetrico: Lu mq 71,90 * La mq 12,32 = totale mq 885,81
- Doppia altezza utile interna H ml 3,75 zona lavorazione – H ml 3,57 area uffici

- Quota dell'estradosso rispetto al piano di campagna = H ml 4,39

Ambienti previsti:

- Zona uffici /circa 140 mq lordi ospitante: ingresso, ricezione, sala d'attesa, economato, sala riunioni con annesso archivio, n. 2 uffici e servizi igienici;
- Ambulatorio veterinario con annesso servizio igienico;
- Recinti interni per animali sotto osservazione medica;
- Servizi igienici per addetti ai lavori;
- Locale per stoccaggio uova;
- Locale per preparazione uova all'incubazione;
- Filtro per collegamento della preparazione alla sala incubazione;
- Spogliatoio per accesso all'incubazione;
- Sala incubazione;
- Sala schiusa;
- Sala pulcini appena nati;
- Recinti interni per pulcini fino ad 1 mese di vita;
- Recinti interni per pulcini da 1 a 2 mesi di vita;

Impianti a supporto del complesso:

- Impianto di climatizzazione a servizio della: zona uffici, ambulatorio area incubazione e schiusa
- Impianto a tubi radianti annegati nel pavimento a getto di cemento per le pulcinai

Tamponature e tramezzature:

Chiusure perimetrali in pannelli sandwich disposti orizzontalmente

Partizioni interne in forati in laterizio

Serramenti esterni e interni:

- Ampia finestratura a nastro in vetro termocamera e struttura in alluminio a perimetrazione dell'intero capannone
- Porte esterne in ferro, e saracinesche in lamiera d'acciaio nel passaggio tra recinti *interni al capannone* e il loro *prolungamento all'esterno* (allo stato non più esistente)
- Porte interne in legno nella zona uffici e in alluminio nella rimanente porzione.

Pertinenze:

Locali tecnici:

A Nord del capannone è presente un manufatto per l'alloggiamento degli impianti diviso in tre unità accoglienti:

centrale termica, gruppo elettrogeno e autoclave.

Il locale unitario in muratura portante, in appoggio a travi rovesce in c.a., attesta copertura piana in solaio latero-cementizio e impianto rettangolare di dimensioni circa:

- La 8,80 m x Lu 4,30 x H netta interna ml 2,70
- Quota dell'estradosso rispetto al piano campagna è pari a circa 3,00 m.

Il manufatto è dotato di porte in ferro e finestrate atte ad assicurare la superficie di aerazione prescritta dalla normativa vigente.

Recinti esterni lignei e tettoie leggere

Ad integrazione e supporto funzionale del corpo di fabbrica principale (capannone) sono previste strutture recintate in ordito portante ligneo e copertura in lastre ondulate monostrato bitumate e resinate a riparo di beveratoi e mangiatoie, destinate all'*allevamento esterno* degli struzzi.

Lo spazio delimitato da ciascun recinto, d'impianto rettangolare allungato, è circa Lu ml 70,80 * La ml 8,80 = mq 623
I predetti manufatti leggeri insistono *su tutte le p.lle ipotecate*, secondo la disposizione dei grafici allegati (*all'atto dell'accesso non più riconoscibile in situ per parziale smantellamento, demolizione e rimozione*)

Recinzioni esterne, delimitative del compendio:

L'intero lotto, a nord e sud della strada vicinale Ravi, presenta recinzioni di **due tipi**, entrambe di H pari a 2,30 ml dal piano campagna:

- pannelli e pilastri prefabbricati in cemento in appoggio a muretto in c.a. realizzato in opera
- paletti in legno e rete metallica a maglie romboidali

Sistema di smaltimento delle acque reflue:

Stante l'assenza di fogna pubblica nella zona d'intervento, la rete di smaltimento delle acque (bianche e nere) di nuova realizzazione, prevede la segmentazione dell'impianto in *tre porzioni indipendenti*:

- tranche destinata al convogliamento delle *acque meteoriche* sversate nel fosso che corre lungo il lato ovest della p.lla 19
- tranche destinata alla raccolta degli *scarichi civili*
- tranche riservata alle acque provenienti dal *lavaggio delle pulcinaie e dei recinti* a servizio dell'ambulatorio posti all'interno del capannone: queste confluiscono in vasche di stoccaggio a tenuta stagna, periodicamente svuotate da ditte abilitate allo smaltimento dei liquami.

Disamina di conformità urbanistica:

Stante l'assenza di ulteriori autorizzazioni urbanistiche intercorse tra la data di rilascio di **PdC in variante n. 03/2004**, la **data di I accatastamento del bene/2005** e la **data di accesso/ 2023**, abilitative delle trasformazioni rinvenute e appresso esaminate, l'unico temine di confronto per la **disamina di legittimità urbanistica** dell'impianto zootecnico

e per la comprensione dell'entità delle trasformazioni rinvenute, è costituito dal confronto tra **grafici e relazione di PdC n. 3/2004 e rilievo dei luoghi in situ/2023**

Dalla predetta sovrapposizione emerge:

Capannone

Atteso che le altezze d'interpiano rilevate in situ risultano:

- omogenee per entrambe le porzioni del capannone (area uffici e area lavorazione)
- maggiori di quanto urbanisticamente denunciato:
 - *H all'intradosso di solaio = ml 4,23*
 - *H all'intradosso delle travi binervate emergenti = H ml 3,88*
 - *H all'intradosso del controsoffitto variabile da ml 3,00 a 3,765*

si rileva

Implementazione volumetrica utile interna per incremento della quota d'interpiano

Area uffici - da H ml 3,57 urbanisticamente dichiarati ad H ml 3,88 riscontrati in situ - *maggiorazione di cm 18* - allineandola alla maggior altezza utile netta interna dell'area lavorazione

Area lavorazione - da H ml 3,75 urbanisticamente dichiarati ad H ml 3,88 riscontrati in situ - *maggiorazione di cm 12*

NB. *Non potendosi rilevare la quota di estradosso della copertura dal piano di campagna, per motivi di difficile accessibilità ai luoghi staggiati, non si è in grado di definire se l'implementazione altimetrica interna utile derivi dall'abbassamento del piano di posa a parità di quota di estradosso del solaio di copertura o dall'innalzamento della quota di copertura.*

La **variazione altimetrica** in premessa origina un discreto **incremento volumetrico complessivo** /mc 132,75 netti, mc 139,55 lordi, che, **valutato all'intradosso della travi binervate**, è così ripartito:

- **mc 39,80 netti** = H ml 0,31 * mq 128,40 netti/ area uffici
- **mc 42,96 lordi** ml 0,31 * mq 138,57 lordi /area uffici
- **mc 92,95 netti** = H ml 0,13 * mq 715 netti/ area lavorazione
- **mc 96,59 lordi** ml 0,13 * mq 743 lordi /area uffici

Lievissima difformità distributiva interna per:

- Apertura vano di collegamento interno tra ambienti 5 e 7 per il collegamento interno diretto tra zona uffici e ambulatorio veterinario e restante area lavorazione
- Trasformazione di porta/finestra catastale in finestra, nell'area del **patio** di accesso alla zona uffici

Orbene:

Sul piano urbanistico:

- L'implementazione di H netta interna - illecito maggiore - e la lieve modifica prospettica configurano nel loro insieme un intervento di **ristrutturazione edilizia leggera** come definita dall'art. 3 comma 1. lettera **d)** D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **con implementazione di volumetria utile.**
- La **lieve modifica distributiva interna**, viceversa, rappresenta un intervento minore di **manutenzione straordinaria** come definita dall'art. 3 comma 1. lettera **b)** D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In merito alla **data di retrodatazione** delle predette variazioni:

In ragione della natura *non sovrastrutturale* dell'illecito maggiore - implementazione di volumetria utile - può affermarsi con sufficiente attendibilità che trattasi di **modifica in corso d'opera, in deroga ai max parametri assentiti dal PdC - retrodatabile alla data di ultimazione del compendio e relativo accatastamento /2005**

È verosimile che anche gli altri **due illeciti minori** siano coevi alla fase esecutiva, ma in assenza di denuncia catastale del 2005 e/o di altra documentazione diversamente comprovante, si retrodatano entrambi al termine di accesso /2023

Disamina di sanabilità:

Mentre la **lieve modifica prospettica in area aliena a qualunque vincolo paesaggistico** e la **lievissima difformità distributiva interna** sono interventi sempre consentiti dalla NTA vigente per la zona agricola di appartenenza, e pertanto, in ragione della doppia congruenza alla normativa, ampiamente sanabili ordinariamente ex post in **accertamento di doppia conformità, rispettivamente ex art. 36 e 37 DPR 380/2001**, viceversa l'**implementazione volumetrica** - comportando esubero dai parametri edificatori assentiti e ampiamente assorbiti nell'edificazione del capannone con relative pertinenze - non possiede il predetto requisito *imprescindibile* ai fini della sanabilità ordinaria della **doppia congruenza** alla NTA vigente in entrambe le epoche (ultimazione edificazione e termine di denuncia).

Contestuale impossibilità d'invocare l'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/85 e s.m.i.

Si assevera parimenti l'impossibilità, nel caso di specie, di invocare il combinato disposto dall'art. 46, comma 5. D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6. L.47/85, sussistendo solo alcuni dei presupposti indispensabili per la sua applicazione, ovvero:

- **Derivazione da procedura esecutiva**
- **Piena conformità ai limiti volumetrici e temporali** previsti dagli ultimi due condoni (mc 750)
- **Inesistenza di alcun di regime vincolistico specifico d'inedificabilità relativa e/o assoluta** imposto successivamente all'edificazione del nucleo originario e antecedentemente alle opere implementative
- **Posteriorità dell'insorgenza delle ragioni creditorie** rispetto alle **date di entrata in vigore** dei tre condoni (1985, 1994, 2003) essendo l'azione esecutiva legittimata da **iscrizione di ipoteca volontaria** del **27.06.2002** ai nn. 18423/2517 derivante da atto di mutuo fondiario del **07.06.2002** Rep. 1963 per notaio *D. Falconio*, regolarmente rinnovata in data **22.03.2022** ai nn. 10555/1087 a favore di [REDACTED] a

garanzia delle obbligazioni contratte e a carico del diritto di piena ed esclusiva proprietà sul compendio fondiario in Roccaromana

Di contro si rileva:

- **Posteriorità della data di ultimazione dell'illecito - coincidente con il termine di I accatastamento /2005, e in ogni caso, entro la data del 10.03.2004 di richiesta di PdC in Variante n. 03/2004, e il termine ultimo per il completamento al rustico dello stesso, 31.12.2003, ammesso dalla L. 326/2003 - unico condono invocabile**

Tutto ciò premesso

ai fini della legittimazione ex post dell'illecito maggiore - implementazione volumetrica

- Stante l'esautorazione della capacità edificatoria di tutti i fondi asserviti - includenti tutti i terreni staggiti e ulteriori consistenze aliene al pignoramento- ampiamente devoluta all'edificazione del complesso zootecnico nella sua interezza, come assentito da rilascio di PdC
- Stante l'inesistenza di presupposti di sanabilità ordinaria ex art. 36 DPR 380/2001 per incongruenza alla NTA vigente sia nel 2005 (data di ultimazione con denuncia catastale) che al 2023 (data di scoperta e denuncia dell'abuso)
- Stante l'inesistenza di presupposti di sanabilità straordinaria ex art. 40 L. 47/85 e s.m.i. per posteriorità del completamento dell'intervento al termine ultimo previsto dall'unico condono invocabile/ L. 326/2003
- Stante la materiale reversibilità dell'illecito maggiore, preservando l'incolumità e l'agibilità del corpo di fabbrica

si prevede:

Ripristino dell'originaria quota d'interpiano per l'intero capannone /H ml 3,57 netti area uffici e H ml 3,75 area lavorazione, *previo innalzamento del piano di calpestio e formazione di n. 2 gradini interni per il superamento del salto di quota/cm 18 generato*, con costi a carico del più probabile valore di mercato del compendio staggito

Per i due illeciti minori – *parziale variazione prospettica e distributiva interna* – una volta regolarizzata la volumetria interna dell'immobile, si prevede - ai fini dell'abilitazione ex post in sanatoria ordinaria - pratica di accertamento di doppia conformità ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001

PROSPETTO DI SANABILITÀ EX POST

€ 35.000: Costo complessivo di regolarizzazione dei luoghi staggiti previo:

- **Materiale ripristino dell'originaria quota d'interpiano per l'intero capannone /H ml 3,57 netti area uffici e H ml 3,75 area lavorazione, previo innalzamento del piano di calpestio e formazione di n. 2 gradini interni per il superamento del salto di quota/cm 18 generato, incluso sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica**

abilitativa, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata stato dei luoghi pregressi e di ripristino.

- **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli **artt. 36 e 37** D.P.R. 380/2001 dei due illeciti minori – **parziale variazione prospettica e lieve modifica distributiva interna** - stante la **doppia congruenza** delle predette modifiche alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illiciteità di cui all'oggetto che all'attualità (entrambe coincidenti con il termine di accesso/2023), incluso **sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa** corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata stato dei luoghi pregressi e di ripristino.

***SEGUONO PRINCIPALI STRALCI DOCUMENTALI
DELL'ITER URBANISTICO ABILITATIVO***

Concessione edilizia n. 01 /2002 del 03.07.2002 pratica n. 01/2001

su richiesta del 09.01.2001 protocollo nl. 25

	AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI ROCCAROMANA	
<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>		
CHIEDE		
alla S.V. il rilascio della Licenza edilizia per la realizzazione di un insediamento zootecnico destinato all'a [redacted] da edificarsi in Codesto Comune.		
All'uopo allega alla presente:		
<ol style="list-style-type: none">1. N° 3 copie del progetto a firma dell'Ing [redacted]2. N° 2 copie del medesimo progetto per la richiesta del parere sanitario alla competente A.S.L.3. Copia del preliminare di vendita relativo al lotto su cui dovrà essere realizzata l'opera;4. Copia di visure catastali;		
<div style="border: 1px solid black; height: 25px; width: 100%;"></div>		
Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura avente per oggetto sociale l'allevamento, la m [redacted] e la distribuzione e lavorazione dei relativi prodotti, nonché l'importazione e l'esportazione degli struzzi; l'allevamento in genere di altri volatili; la produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti dell'agricoltura in genere.		

6. Relazione tecnica sull'impatto ambientale di un [redacted] a
 firma del I. [redacted], iscritto all'Ordine Provinciale dei Medici
 Veterinari di Milano;

7. Lettera di trasmissione al "Servizio Veterinario C - Distretto 31,
 Alvignano" per richiesta parere sanitario.

Portico di Caserta 09/01/2001

Con Osservanza
 [redacted]
 L'Architetto
 [redacted]

COMUNE DI ROCCAROMANA
 PROVINCIA DI CASERTA

UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata

Prot. n° 111/05

CONCESSIONE per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica (art.1 della legge 28/01/1977 n°10)	CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 1 del 03/07/02
	PRATICA EDILIZIA n.ro 01 anno 2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 VISTA la domanda - presentata in data 09/01/2001 - prot. n° 25 - dalla Ditta:
 (nominativa) (codice fiscale)

RI [redacted]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

Progettista architettonico	Dott. Ing. [redacted] a.
Progettista Strutturale	Dott. Ing. [redacted] a.

La concessione edilizia per eseguire in questo Comune i lavori di:

LAVORI DI	Realizzazione di un insediamento zootecnico destinato all'allevamento dello struzzo, da ubicarsi nel Comune di Roccaromana, località Rave.
DEST. D'USO	[redacted]

in variante alle seguenti concessioni edilizie:

VARIANTE	
-----------------	--

sul terreno individuato nel modo seguente:

UBICAZIONE	Via Rave
CATASTO	Foglio n° 10 - part. ll. n° 25, 72, 23, 52, 22, 71, 20, 19, 73, 39, 68, 40.

PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI

- 1 - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2 - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3 - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a muovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
- 4 - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
- 5 - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessario l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
- 6 - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione, rilasciata dall'Ente competente.
- 7 - Gli assiti di cui al punto 4. od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione.
- 8 - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori.
- 9 - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge.
- 10 - Il titolare della concessione, il committente, il direttore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
- 11 - Per le costruzioni eseguite in difformità dalla concessione edilizia trova applicazione la Legge 28/02/1985 n°47.
- 12 - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- 13 - Qualora non siano stati indicati nella richiesta di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quello del Direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, la Ditta intestataria della presente concessione è tenuta a comunicarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori.
- 14 - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta concessionaria / Progettisti / Direttore dei Lavori / Imprese esecutrici dei lavori / Estremi della presente concessione.
- 15 - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà dare immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo professionale, nei limiti della sua competenza.
- 16 - Dovranno essere osservate - se ed in quanto applicabili - tutte le prescrizioni contenute nelle vigenti norme in materia antisismica, sulle strutture portanti, sulla sicurezza degli impianti, sul contenimento del consumo energetico, sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, sulla prevenzione incendi, sull'inquinamento.
- 17 - L'inizio dei lavori è subordinato a tutte le autorizzazioni e depositi prescritti dalle Leggi e Regolamenti in vigore, con particolare riferimento alla Legge del 05/11/1971 n°1086, alla Legge del 02/02/1974 n°64 e alla Legge 09/01/1991 n°10.
- 18 - E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognatura, ecc.), mediante apposita richiesta alla competente autorità al fine di ottenere la relativa autorizzazione.
- 19 - Il vano per il contatore dell'acqua potabile dovrà essere ubicato sulla parte esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.
- 20 - Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
- 21 - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli elaborati di progetto, corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e non efficace.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La presente concessione edilizia riguarda la realizzazione di una azienda agricola ad indirizzo zootecnico per l'insediamento di un allevamento di struzzi.

L'intervento viene effettuato in due zone divise dalla strada detta via Rave, e precisamente nella zona a monte viene realizzato tutto il complesso aziendale, mentre nella parte a valle vengono realizzati i paddock riproduttori.

Visto che nella zona a monte è prevista la demolizione del piccolo fabbricato rurale in muratura, annesso alla particella n. 52;

Visto l'atto di compravendita rep. n. 1471 raccolta n. 193 del 04 Aprile 2002, notaio Diomede Falconio, di Macerata Campania, nel quale la Società [redacted] acquista la piena proprietà del terreno ad esclusione delle particelle 22, 52 e 71;

Visto l'ulteriore atto di compravendita del 11 Giugno 2002, notaio Diomede Falconio, di Macerata Campania, nel quale la Società [redacted] acquista la proprietà delle particelle non oggetto del precedente atto;

Considerato che da quest' ultimo atto si evince che sul fabbricato rurale censito con la particella n. 52 esistono quote di proprietà di altre persone, si esclude dal rilascio della presente concessione edilizia, qualsiasi intervento sulle particelle nn. 52, 22 e 71 fino alla dimostrazione da parte del titolare della presente concessione edilizia di aver risolto l' acquisto delle quote sulla particella n. 52.

La presente concessione infatti viene rilasciata per la realizzazione di tutte le opere richieste ad esclusione degli interventi ricadenti sulle particelle nn. 22,52 e 71;

ANNOTAZIONI PER VOLTURAZIONI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

VOLTURA A FAVORE DELLA DITTA	(nominativo)		(codice fiscale)
	1.
2.	

ACCERTATO che la Ditta richiedente ha titolo, ai sensi di legge, per ottenere la richiesta di concessione;

VISTI gli atti di proprietà;

VISTO l' avvenuto cambiamento di coltura del terreno;

VISTI gli atti tecnico-progettuali allegati alla domanda stessa;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale e quella Integrata, espresso **in data 22/02/2001 con verbale n. 02;**

VISTO il parere sanitario favorevole dell'Unità Operativa Veterinaria dell'ASL Distretto n. 31 di Alife;

VISTE le leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n°765, 28/01/1977 n°10 e 28/02/1985 n°47 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché le leggi regionali vigenti in materia di edilizia ed urbanistica;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali - sia generale che attuativi - vigenti, nonché i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia;

VISTE le norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza statica, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, di tutela dall'inquinamento, di tutela ambientale, paesistica, architettonica ed archeologica;

VISTO che l'avviso di rilascio concessione è stato affisso all'albo pretorio del Comune dal **28/02/2001 al 15/03/2001**, senza che sia pervenuta nessuna opposizione;

DATO ATTO che l'opera da eseguire è sottoposta alla corresponsione del contributo relativo agli oneri di cui alla legge 28/01/1977 n°10;

€.

quale quota relativa all'incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione,

€. 2.223,84

quale quota relativa all'incidenza del costo di costruzione dell'edificio, pagata come da bonifico op.n° 020120049 del 03/07/2002 presso la tesoreria comunale.

DATO ATTO altresì, che l'efficacia della presente concessione è subordinata all'assolvimento da parte della [REDACTED] degli eventuali adempimenti prescritti ed indicati nella relativa comunicazione di avvenuto rilascio, e - in particolare - degli obblighi di cui all'art.3 della Legge 28/01/1977 n°10 sopra indicati;

FATTI SALVI E IMPREGIUDICATI TUTTI I DIRITTI, RAGIONI ED AZIONI DI TERZI;

CONCEDE

[REDACTED] sopra di eseguire tutti i lavori sopra descritti, con esclusione di intervenire sulle particelle nn. 22, 52 e 71.

Gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità al progetto presentato e a quanto indicato nelle *Prescrizioni* riportate all'interno.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio della presente concessione ed ultimati entro tre anni successivi, pena la decadenza della stessa.

Se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art.4, comma 5, della Legge 28/01/1977 n°10 dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Comunale li 03/07/2002



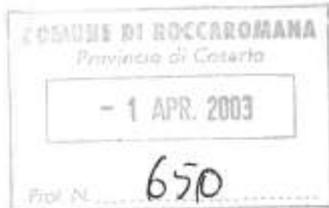
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[REDACTED]
[Handwritten Signature]

Permesso di costruire n. 03/2004 del 10.03.2004 prot. 771

in variante all'originaria concessione n. 01/2002 del 03.07.2002

su richiesta del 01.04.2003 protocollo n. 650



AL SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI ROCCAROMANA



P R E M E S S O

1. Che in data 09/01/2001 presentava alla S.V. richiesta tesa all'ottenimento della Concessione Edilizia per la costruzione di un allevamento di struzzi, acquisita in pari data al protocollo di Codesto Comune col n. 25;
2. Che la richiesta di cui al precedente punto è stata esaminata ed approvata dalla Commissione Edilizia e da quella Integrata;
3. Che, conseguentemente, in data 03 Luglio 2002 veniva rilasciata al sottoscritto la C.E. n° 1/2002;

con la presente

C H I E D E

alla S.V. il rilascio della Concessione Edilizia in variante a quella di cui alle premesse.

All'uopo allega alla presente:

1. N° 3 copie del progetto a firma dell'████████████████████;
2. Copia degli atti di vendita relativi al lotto su cui dovrà essere realizzata l'opera.

Portico di Caserta 31/03/2003



COMUNE di ROCCAROMANA

PROVINCIA DI CASERTA

—◆—
- UFFICIO TECNICO -

Prot. n. 771

del 10.03.2004

Permesso n° 03/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi dell'articolo 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- Vista la domanda presentata in data 01.04.2003 al prot. n. 650
- edilizia n° 01/2002 rilasciata in data 03.07.2002 per la costruzione di un XXXXXXXXXX su fondo in località "Masseria Attanasio" via Ravi del Comune di Roccaromana, intesa ad ottenere il permesso di costruire per VARIANTE al progetto autorizzato con la succitata concessione edilizia n° 01/2002;
- Visti gli atti progettuali allegati alla istanza predetta, a firma del dott. XXXXXXXXXX da XXXXXXXXXX
- Viste le integrazioni prodotte con nota n° 503 del 26.02.2004;
- Accertata la rispondenza degli stessi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti con istruttoria completata in data 03.03.2004;
- Visto il parere favorevole dell'ASL CE/1 prot. n. 1530 del 04.11.2003/UOPC – DS n° 31/ Alife – Servizio veterinario di igiene degli allevamenti e produzione zootecnica - sul progetto delle opere;
- Visto il T. U. delle leggi sanitarie di cui al R. D. 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;
- Vista la Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150;
- Vista la Legge n° 10 del 28.01.1977 e l'art. 2 della L. 662/96;
- Visto l'art. 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- Visti i Regolamenti Comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Piano Regolatore Generale;
- Accertato che il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non è dovuto ai sensi del disposto del successivo art. 17 comma 3 lettera a);

- Vista la deliberazione di G.M. n° 142 del 11.06.2003 ed il successivo decreto sindacale n° 2530 del 05.12.2003;

RILASCIA

Portico di Caserta (CE) alla via Piccirillo,22, il **permesso di costruire per la VARIANTE** al progetto autorizzato con la concessione edilizia n° 01/2002 relativa alla costruzione di un **_____** **sul fondo agricolo in località "Masseria Attanasio" via Ravi**, ai sensi dell'articolo 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, secondo le modalità previste dal progetto acquisito al prot. 650 del 01.04.2003, sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni:

- Il termine di inizio dei lavori è di anni uno dal ritiro;
- Il termine di ultimazione dei lavori è di anni tre dall'inizio degli stessi.

NORME E CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il permesso di costruire è rilasciato facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi od Enti in ordine alla esecuzione dei lavori autorizzati.
- 2) I lavori dovranno essere eseguiti in conformità del progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda alle esigenze del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati che le finiture e le tinteggiature.
- 3) Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso dovrà:
 - a) erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità;
 - b) ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti, chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza;
 - c) chiedere al Comune eventuale autorizzazioni per l'allacciamento degli scarichi fognari e idrici alle reti comunali;
 - d) denunciare al Genio Civile competente le opere in conglomerato cementizio armato o precompresso od in strutture metalliche previste dal progetto approvato ai sensi dell'art. 4 della legge 5.11.1971, n. 1086;
 - e) comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori entro giorni 15 dall'inizio degli stessi.
- 4) L'inizio dei lavori è espressamente subordinato agli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n° 9/83 e Legge 02.02.1974 n. 64 e dei DD. MM. emanati ai sensi delle medesime disposizioni di legge, con la espressa avvertenza che la responsabilità per l'osservanza delle norme per le costruzioni e riparazioni in

zone sismiche ricade, nei limiti delle rispettive competenze, sul geologo, sul progettista, sul direttore dei lavori e sul collaudatore in corso d'opera.

5) Unitamente alla comunicazione di inizio lavori dovrà essere prodotta da parte dell'Impresa appaltante la documentazione attestante l'ottemperanza alle norme ed ai disposti del D.L.vo n° 494/96 e succ. mod. ed integrazioni., in merito alla sicurezza dei cantieri mobili e temporanei, nonché dichiarazione sulle modalità di smaltimento dei materiali di risulta del cantiere.

6) Il titolare del presente è tenuto a ritirare i grafici relativi al permesso di costruire che sono in giacenza presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

AVVERTENZE

I lavori debbono essere eseguiti in conformità del progetto approvato e delle prescrizioni contenute nel presente permesso. Ogni variante che si intende apportare al progetto, anche in corso d'opera dovrà essere autorizzata con le stesse modalità richieste per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal ritiro del presente permesso.

Il termine della ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera dovrà essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni.

Qualora i lavori non possano essere ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso può presentare prima della scadenza di detto termine, istanza diretta ad ottenere una proroga del permesso stesso.

Tale proroga non potrà essere di durata superiore ad anni uno.

Il presente permesso ha validità per un anno dalla data di notifica del rilascio.

Scaduto tale termine senza che i lavori siano stati iniziati, il titolare del permesso, qualora intendesse ancora eseguire i lavori, dovrà presentare istanza per ottenere un nuovo permesso di costruire.

Prima di porre in uso la costruzione, dovrà essere richiesto il prescritto certificato di agibilità allo scrivente settore, che lo rilascerà previo accertamento che tutte le condizioni e prescrizioni siano state osservate, ivi comprese quelle relative alla specifica destinazione d'uso, ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 425/94.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, e l'impresa esecutrice, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, nonché delle modalità e condizioni fissate dal presente permesso.

Dalla Residenza Municipale, 10 Marzo 2004



Il responsabile del procedimento

Do [REDACTED]

**SERVIZIO SANITARIO NAZIONALE
REGIONE CAMPANIA
AZIENDA SANITARIA LOCALE CASERTA 1
DISTRETTO 31 ALIFE**
Servizio Veterinario di Igiene degli Allevamenti e delle Produzioni Zootecniche

Prot. 1530 del 4/11/2003

*Al Sindaco
del Comune di
ROCCAROMANA*

[redacted] **autorizzazione parziale per allevamento.**

Ad evasione della Vs. nota **Prot.2230 del 31/10/2003** e della richiesta da [redacted] con sede legale sita in Portico di Caserta alla via Piccirillo n.22, con la quale si chiede l'**autorizzazione ad iniziare la propria attività di allevamento struzzi sulla porzione della particella catastale n..39 del foglio 10;** esaminata la relazione tecnica ed attestazione dell' [redacted] in qualità di progettista e direttore dei lavori, nella quale si fa rilevare che le famiglie di riproduttori debbano avere un maggiore tempo di adattamento al nuovo habitat, prima che tutto l'allevamento entri a pieno regime;
eseguito apposito sopralluogo in data odierna dal quale risulta quanto dichiarato dall'Ing. F. Carpino;
constatata la conformità delle parziale struttura relazionata dal Tecnico;
Visto il decreto legislativo 26/3/2001 n.146,

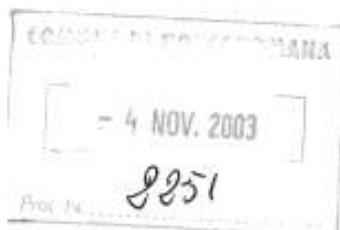
Si esprime

parere favorevole alla richiesta presentata da [redacted], per l'inizio attività e per parte delle strutture realizzate in località Ravi del Comune di Roccaromana.

SERV.IG. ALLEV. E PROD. ZOOT.
Il Veterinario Dirigente 1° liv.
[redacted]



Il Responsabile U.O.V. 31
[redacted]



COMUNE di ROCCAROMANA

PROVINCIA DI CASERTA



UFFICIO TECNICO

Prot. n° _____ del _____

Albo Pretorio
SEDE

AVVISO DI RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il responsabile del procedimento

In conformità a quanto disposto dall'art. 20, comma 7 del Decreto del Presidente della Repubblica
6 giugno 2001, n. 380,

RENDE NOTO

che in data 10.03.2004 è stato rilasciato


 Permessi di Costruire n° 03/2004 per la *VARIANTE al progetto autorizzato con la concessione edilizia n° 01/2002 relativa alla costruzione di un allevamento di struzzi sul fo*  *lo in località "Masseria Attanasio" via Ravi.*

AVVERTE

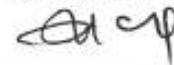
che chiunque può prendere visione dello stesso e dei relativi atti di progetto presso l'Ufficio Tecnico Comunale e ricorrere contro il rilascio del medesimo qualora si riscontri contrasto con disposizioni di legge, regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Roccaromana, li 12-3-04



Il responsabile del procedimento

dott. i 



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Albo n° 25

Affisso il presente avviso all'Albo Pretorio dal 12-3-04 e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi
li _____

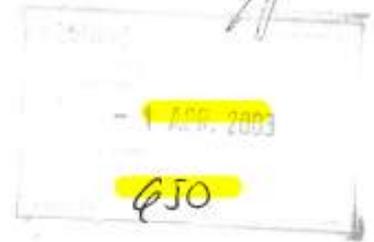
Il Messo Comunale

1 Rilasciata presso As. Caserta
n° 03/2004



Pag. 1

RELAZIONE TECNICA



1) GENERALITÀ

Il presente progetto è una variante di quello per cui in data 03/07/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 1 e si riferisce alle opere necessarie alla realizzazione di un insediamento zootecnico destinato all'allevamento di struzzi da edificarsi in tenimento di Roccaromana (CE) in adiacenza alla via vicinale detta Ravi.

La sua redazione si è resa necessaria in seguito alla decisione della Committenza, la Società "██████████" con sede legale in Portico di Caserta alla via Piccirillo, 22 - P. IVA 02299500617, di non demolire il fabbricato rurale esistente sul lotto oggetto dell'intervento, demolizione invece prevista nel progetto originario.

Altresi, la redazione del progetto strutturale esecutivo del capannone prefabbricato, ha comportato variazioni delle dimensioni dello stesso sia planimetricamente che altimetricamente.

Inoltre, si è rilevata la necessità di ampliare il locale destinato ad alloggiare gli impianti tecnologici, modificandone nel contempo la localizzazione.

Più precisamente le modifiche intervenute sono:

- a) La superficie in pianta del capannone passa da 884,82 mq a 885,81 mq;
- b) L'altezza massima del capannone, misurata a partire dal circostante piazzale, passa da 4.60 m a 4.39 m;
- c) Le dimensioni in pianta del locale alloggiamento impianti passano da 7.20 m x 3.80 m a 8.79 m x 4.29 m;
- d) Si richiede, infine, la rimozione del divieto di eseguire opere sulle particelle n. 22 e n. 71 perché, con la presente variante, destituito di fondamento.

Pag. 2

Nel seguito si ripropone per intero la relazione tecnica con le correzioni dovute alle modifiche appena elencate.

Si precisa esplicitamente che nessuna modifica è stata apportata alla rete di smaltimento delle acque reflue. Si estromette dalla formazione dell'unità d'intervento la quadratura del fabbricato rurale preesistente p.lla 52 sub 1 /mq 308

2) LOCALIZZAZIONE

Digita qui il testo

Il lotto di terreno che dovrà ospitare l'allevamento è composto dalle seguenti particelle catastali, tutte facenti parte del foglio 10 del Comune di Roccaromana:

p.lla n° 25	10.060 mq;
p.lla n° 72	7.979 mq;
p.lla n° 23	3.763 mq;
p.lla n° 22	610 mq;
p.lla n° 71	67 mq;
p.lla n° 20	19.522 mq;
p.lla n° 19	5.545 mq;
p.lla n° 73	6.701 mq;
p.lla n° 39	23.260 mq;
p.lla n° 88	4.130 mq;
p.lla n° 40	4.130 mq.

per una superficie catastale totale pari a 85.767 mq mentre dai rilievi effettuati, la superficie reale risulta essere pari a 84.711 mq.

Il lotto risulta essere attraversato dalla via vicinale detta Ravi che, però, non ne interrompe la continuità.

superficie fondiaria totale oggetto d'intervento/mq 85.767
ridotta della quadratura del fondo 52/sub 1
escluso dall'intervento demolitivo e ricostruttivo
(pregressi mq 86.075 - mq 308 = mq 85.767 effettivi mq 84.711

Tutte le sopra elencate particelle sono di proprietà

[redacted] giusta atto di compravendita che, ad ogni

[redacted] buon conto, si allega in fotocopia.

3) VINCOLI

Non esistono vincoli di nessun genere sul lotto in esame, escludendo ovviamente quelli imposti dallo strumento urbanistico, ad eccezione della p.lla 25 sulla quale, però, non sono previsti interventi di nessun tipo. **il CDU rilasciato all'esponente in data 04.09.2023 non indica alcun vincolo**

4) INTERVENTI PREVISTI

Nel seguito si descrivono tutti gli interventi previsti.

4.1) Realizzazione strada di accesso al fondo intercluso di altra proprietà

Al fine di consentire l'accesso al fondo costituito dalla p.lla n° 18 è prevista la realizzazione di una strada in terra battuta che collega il detto fondo alla via vicinale Ravi.

Tale strada, larga 4.00 m, è situata a ridosso del fosso che segna il confine ovest della p.lla n° 19.

4.2) Recinzione del lotto

Sono previsti due diversi tipi di recinzione: il primo costituito da pannelli e pilastri prefabbricati in cemento poggianti su un muretto di base in c.a. da realizzarsi in opera, avente sezione di T rovescia; il secondo realizzato mediante l'utilizzo di paletti in legno e rete metallica a maglie romboidali.

L'altezza totale di ambedue le recinzioni è pari a 2.30 m dal piano di campagna.

Più precisamente il primo tipo di recinzione è previsto lungo la strada di cui al punto precedente, lungo la via vicinale Ravi, lungo il confine sud delle p.lle 40 e 88 nonché, per una

Pag. 4

lunghezza di circa 20 m, lungo i confini est ed ovest della p.lla 73, lungo i confini est ed ovest della p.lla 39, lungo il confine est della p.lla 88 ed, infine, lungo il confine ovest della p.lla 40.

Tutta la rimanente parte del perimetro esterno, con esclusione della parte che si addentra nel bosco posto a nord del lotto, verrà reso inaccessibile con il secondo tipo di recinzione descritto.

Per poter accedere all'insediamento, è prevista la realizzazione di tre varchi, due dei quali posti sulla via vicinale Ravi ed il terzo sulla via vicinale detta dei Marconi che lambisce per un tratto lungo circa 16 m il confine ovest della p.lla 40.

Inoltre, onde consentire un agevole ingresso ad eventuali mezzi pesanti si è prevista la realizzazione di uno spiazzo antistante il varco che conduce alla zona dell'insediamento destinata all'accrescimento degli animali.

4.4) Capannone

Sarà realizzato un capannone in cui trovano collocazione i seguenti ambienti:

- Zona uffici; ampia circa 145 mq lordi, ospita i seguenti ambienti: Ingresso, Ricezione e sala d'attesa, economato, sala riunioni con annesso archivio, n° 2 uffici e servizi igienici.
- Ambulatorio veterinario con annesso servizio igienico;
- Recinti interni per animali sotto osservazione medica;
- Servizi igienici per gli addetti;
- Locale per lo stoccaggio delle uova;
- Locale per la preparazione delle uova all'incubazione;
- Filtro per il collegamento della preparazione alla sala incubazione;
- Spogliatoio per l'accesso alla sala incubazione;
- Sala incubazione;



- Sala schiusa;
- Sala pulcini appena nati;
- Recinti interni per i pulcini fino ad 1 mese di vita;
- Recinti interni per i pulcini da 1 a 2 mesi di vita.

Esso è realizzato con struttura portante prefabbricata e plinti in c.a. gettato in opera; la copertura, anch'essa prefabbricata, è realizzata con travi binervate; tale impalcato sarà completato con una soletta in c.a. gettato in opera e con uno strato di materiale impermeabile al calore ricoperto da una guaina impermeabilizzante a doppio strato. L'altezza utile interna è pari a 3.57 m nella zona uffici ed a 3.75 m nella rimanente parte; la quota massima dell'estradosso, rispetto al piano di campagna, è pari a 4.39 m.

Le chiusure perimetrali sono realizzate con pannelli sandwich, disposti orizzontalmente, mentre le partizioni interne verranno realizzate con forati di laterizio.

L'ingombro in pianta è pari a $12.32 \times 71.90 = 885.81$ mq.

Lungo tutto il perimetro è prevista un'ampia finestratura, finestra a nastro realizzata con infissi in alluminio e vetro termocamera, necessaria a fornire l'adatta illuminazione e l'opportuno ricambio d'aria. Le porte esterne sono in ferro mentre la comunicazione tra i recinti interni al capannone ed il loro prolungamento all'esterno è impedita tramite saracinesche in lamiera d'acciaio. Le porte interne sono in legno nella zona uffici ed in alluminio nella rimanente parte del capannone.

Inoltre, è prevista la realizzazione di un impianto di climatizzazione a servizio della zona uffici, dell'ambulatorio e di tutta la zona destinata all'incubazione ed alla schiusa. Le pulcinaie saranno, invece, riscaldate mediante un impianto a tubi radianti annegati nel pavimento a getto di cemento previsto in tali ambienti.

4.5) Locale alloggiamento impianti

La centrale termica, il gruppo elettrogeno e l'autoclave saranno alloggiati in tre ambienti aventi dimensioni nette in pianta rispettivamente pari a 3.61 m x 3.11 m, 3.61 m x 2.36 m e 3.61 m x 1.96 m; l'altezza netta è pari a 2.70 m. A tale scopo sarà realizzato un manufatto in muratura portante poggiate su travi rovesce in c.a.; la copertura sarà costituita da un solaio piano latero-cementizio. Le dimensioni in pianta di tale manufatto saranno di 8.79 m x 4.29 m mentre la quota dell'estradosso rispetto al piano di campagna è pari a 3.00 m. I locali saranno dotati di porte in ferro e di finestratura atta ad assicurare le superfici di aerazione prescritte.

4.6) Recinti e tettoie

I pulcini fino al 2° mese di vita, hanno bisogno sia di spazi all'aperto che di ambienti al chiuso. Per questo motivo, in adiacenza ai recinti interni, siti nel capannone di cui al punto precedente, sono stati previsti anche dei recinti esterni.

Tutti gli animali aventi età superiore ai due mesi, sono posti in recinti completamente all'aperto.

Ciascun recinto è dotato, su di un lato, di una tettoia, costituita da una struttura portante in legno e da lastre ondulate in resina che ne costituiscono la copertura; tale tettoia ripara anche le mangiatoie e gli abbeveratoi, realizzati in lamiera d'acciaio e disposti in modo da ricadere all'esterno per 1/3 della loro larghezza in modo da consentire un facile approvvigionamento.

Ognuno dei recinti è in comunicazione sia con l'esterno che con i recinti attigui.

Discorso a parte meritano i recinti destinati ad accogliere gli animali destinati alla riproduzione. I riproduttori si dividono in famiglie composte da due femmine ed un maschio: l'insediamento in oggetto prevede la presenza di 30 famiglie di riproduttori. Ogni famiglia è alloggiata in un paddock avente una superficie di circa 600 mq e la forma di un rettangolo assai



allungato (il rapporto ottimale lato minore/lato maggiore è pari a $0.8/6 + 1/10$): nella fattispecie le dimensioni scelte sono di 8.50 m x 70.00 m.

Anche questi recinti sono dotati di della tettoia precedentemente descritta e di mangiatoie ed abbeveratoi; all'interno del recinto, nella zona antistante la tettoia, è prevista una striscia di sabbia, di spessore pari a 30 cm, necessaria per la preparazione del nido in cui dovranno essere deposte le uova.

Tutti i recinti sono realizzati tramite una rete metallica sorretta da paletti in legno; tra i paletti, a sostegno della rete, vengono apposti una croce di S. Andrea e due ritegni orizzontali, tutti realizzati in filo di acciaio.

Per i montanti dei capanni è prevista una fondazione in calcestruzzo non armato.

L'interasse dei sostegni verticali, le maglie della rete e la sua altezza, da terra e totale, variano a seconda degli animali che il recinto deve contenere, secondo la tabella che segue:

	Altezza da terra	Altezza della rete	Maglia	Interasse paletti di sostegno
Fino ad 1 mese di età	0	0,80 m	5x5 cmq	1 m
Da 1 a 3 mesi di età	0,15 m	1,50 m	10x10 cmq	2 m
Dal 4° al 6° mese di età	0,20 m	1,80 m	15x15 cmq	3 m
Oltre il 6° mese di età	0,30 m	1,70 m	15x15 cmq	3 m
Riproduttori	0,30 m	1,70 m	15x15 cmq	3 m

4.7) Rete fognaria

Attesa l'assenza della fogna pubblica nella zona in cui ricade l'intervento, la rete di smaltimento delle acque è stata suddivisa in tre parti completamente indipendenti: una destinata al

convogliamento delle acque meteoriche, una dedicata alla raccolta degli scarichi civili ed una terza riservata alle acque provenienti dal lavaggio delle pulcinaie e dei recinti a servizio dell'ambulatorio, posti all'interno del capannone.

Le acque di pioggia verranno sversate nel fosso che corre lungo il lato ovest della p.lla 19 mentre le altre due reti previste confluiranno in altrettante vasche di stoccaggio a tenuta stagna; tali vasche saranno periodicamente svuotate da ditte abilitate allo smaltimento dei liquami.

4.8) Impianto elettrico esterno

Digita qui il testo

Dovrà essere posto in opera un impianto di illuminazione esterna costituito da lampioni posti su pali di circa 4,00 m di altezza e distanti l'uno dall'altro circa 30,00 m. La messa a terra è prevista, in pozzetti appositamente predisposti, separatamente per ogni lampione.

Le apparecchiature elettriche presenti all'interno del capannone saranno connesse, per il tramite di nodi equipotenziali, all'anello di terra che verrà realizzato attorno al capannone stesso connettendo con una corda di rame da 35 mmq gli otto dispersori previsti.

5) PARAMETRI URBANISTICI - CALCOLO VOLUMI E SUPERFICI

Il lotto sede dell'insediamento in progetto è classificato dal P.R. del Comune di Roccaromana come Zona Agricola ed è soggetto alle seguenti limitazioni:

Indice di fabbricabilità fondiario per volumi abitativi 0.03 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiario totale 0.10 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiario per pertinenze $0.10 - 0.03 = 0.07$ mc/mq;

Indice di copertura 0.05;

Minima distanza dai confini 20.00 m.

Si calcolano nel seguito i volumi e le superfici coperte previste in progetto:

Pag. 9



	$5,00 \times 6,02 =$	$30,10 \text{ mq} +$
	$4,70 \times 4,06 =$	$19,08 \text{ mq} +$
	$3,00 \times 4,70 =$	$14,10 \text{ mq} +$
	$10,67 \times 5,80 =$	$61,89 \text{ mq} +$
	$1,22 \times 6,02 =$	$7,34 \text{ mq} +$
	$2,30 \times 2,75 =$	$6,33 \text{ mq} +$
	$4,20 \times 1,37 =$	$5,75 \text{ mq} +$
	$2,64 \times 3,15 =$	$8,32 \text{ mq} =$
superficie coperta fabbricato esistente =		152,91 mq
	$5,20 \times 5,80 =$	$30,16 \text{ mq} +$
	$7,00 \times 5,97 =$	$41,79 \text{ mq} =$
superficie coperta tettoie esistenti =		71,95 mq
superficie coperta capannone =	$71,90 \times 12,32 =$	885,81 mq
superficie coperta locali tecnici =	$9,69 \times 5,19 =$	50,29 mq
superficie coperta tettoie 3° mese =	$2 \times 5,00 \times 16,20 =$	$162,00 \text{ mq}$
superficie coperta tettoie 4° ÷ 6° mese =	$2 \times 5,00 \times 35,00 =$	$350,00 \text{ mq}$
superficie coperta tettoie 7° ÷ 9° mese =	$5,00 \times (15,00 + 30,00 + 40,00) =$	$425,00 \text{ mq}$
superficie coperta tettoie 10° mese in poi =	$5,00 \times (22,00 + 40,00 + 20,00) =$	$410,00 \text{ mq}$
superficie coperta tettoie animali da vendere =	$5,00 \times (40,00 + 20,00) =$	$300,00 \text{ mq}$
superficie coperta tettoie riproduttori =	$5,00 \times (14 \times 14,00 + 2 \times 7,00) =$	$1'050,00 \text{ mq}$
TOTALE SUPERFICIE COPERTA =		3'857,96 mq
SUPERFICIE DEL LOTTO		84'711,00 mq
INDICE DI COPERTURA REALIZZATO = $3'857,96 / 84'711 = 0,046 < 0,05$		

$5,00 \times 6,02 \times 6,70 =$	$201,67 \text{ mc} +$
$4,70 \times 4,06 \times 5,80 =$	$110,68 \text{ mc} +$
$3,00 \times 4,70 \times 6,70 =$	$94,47 \text{ mc} +$
$10,67 \times 5,80 \times 6,70 =$	$414,64 \text{ mc} +$
$1,22 \times 6,02 \times 4,90 =$	$35,99 \text{ mc} +$

Pag. 10

	$2,30 \times 2,75 \times 5,20 =$	$32,89 \text{ mc} +$
	$4,20 \times 1,37 \times 6,70 =$	$38,55 \text{ mc} +$
	$2,64 \times 3,15 \times 6,70 =$	$55,72 \text{ mc} =$
volume fabbricato esistente =		984,61 mc
Volume uffici =	$4,39 \times (12,24 \times 9,32 + 10,64 \times 3,00) =$	640,93 mc
TOTALE VOLUME ABITATIVO		1'625,54 mc
INDICE DI FABBRICABILITÀ PER VOLUMI ABITATIVI REALIZZATO =		
$= 1'625,54 / 84'711 = 0,019 < 0,03$		

Volume pertinenze: capannone =	$71,90 \times 12,32 \times 4,39 - 640,93 =$	$3'247,77 \text{ mc}$
Volume pertinenze: locali tecnici =	$8,79 \times 4,29 \times 3,00 =$	$113,13 \text{ mc}$
TOTALE VOLUME PERTINENZE =		3'360,90 mc
INDICE DI FABBRICABILITÀ PER PERTINENZE REALIZZATO =		
$= 3'360,90 / 84'711 = 0,04 < 0,07$		

Il Tecnico

(Dott. [redacted] no)



<h1>COMUNE DI ROCCAROMANA</h1> <h2>PROVINCIA DI CASERTA</h2>	
<h3>PROGETTO DI UN INSEDIAMENTO ZOOTECNICO DESTINATO ALL'ALLEVAMENTO DELLO STRUZZO.</h3>	
<h3>VARIANTE AL PROGETTO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N° 1 DEL 03/07/2002</h3>	
<p><i>Decreto Assessoriale n° 03/0004</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"><div style="text-align: center;"></div><div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 5px;">650</div></div>	
TAVOLA:	1/b STRALCIO DALLA PLANIMETRIA CATASTALE GRAFICO DI PROGETTO
IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI: <small>(Dott. Ing. Francesco CARPINO)</small>	
SCALA: /	1:1000 DATA: 03/2003
AGGIORNAMENTI:	



COMUNE DI ROCCAROMANA

PROVINCIA DI CASERTA

PROGETTO DI UN INSEDIAMENTO ZOOTECNICO
DESTINATO ALL'ALLEVAMENTO DELLO
STRUZZO.

VARIANTE AL PROGETTO ASSENTITO CON
CONCESSIONE EDILIZIA N° 1 DEL
03/07/2002

*Permesso di costruire
n° 03/1000A*

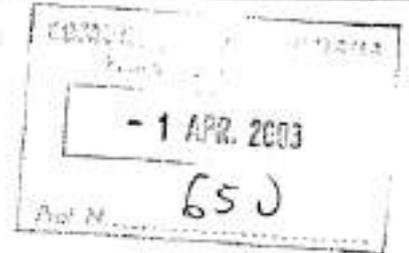


TAVOLA:

2/b

PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA DELL'INTERVENTO
GRAFICO DI PROGETTO

IL

SCALA:

1:500

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:

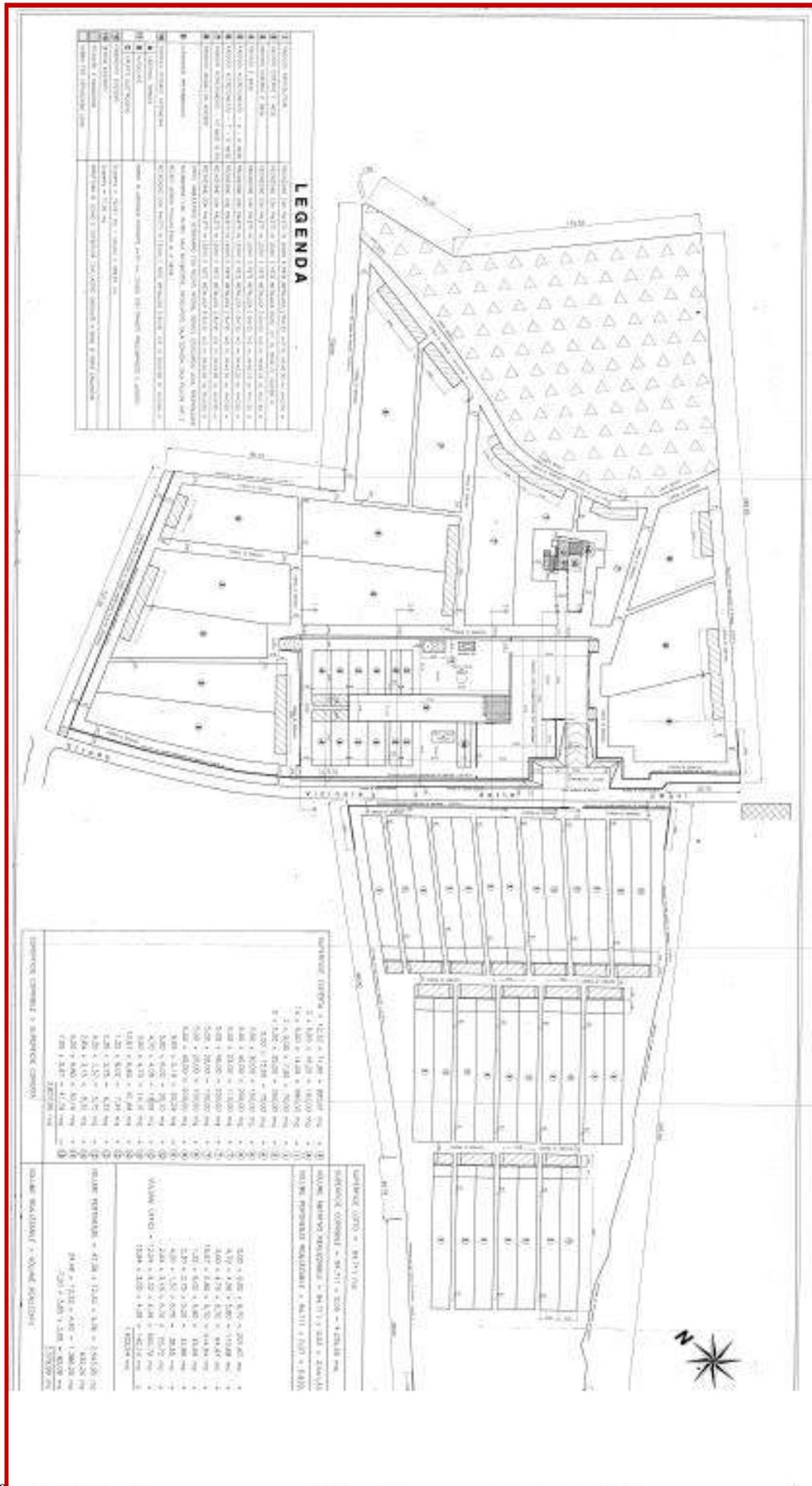
(Dot.)

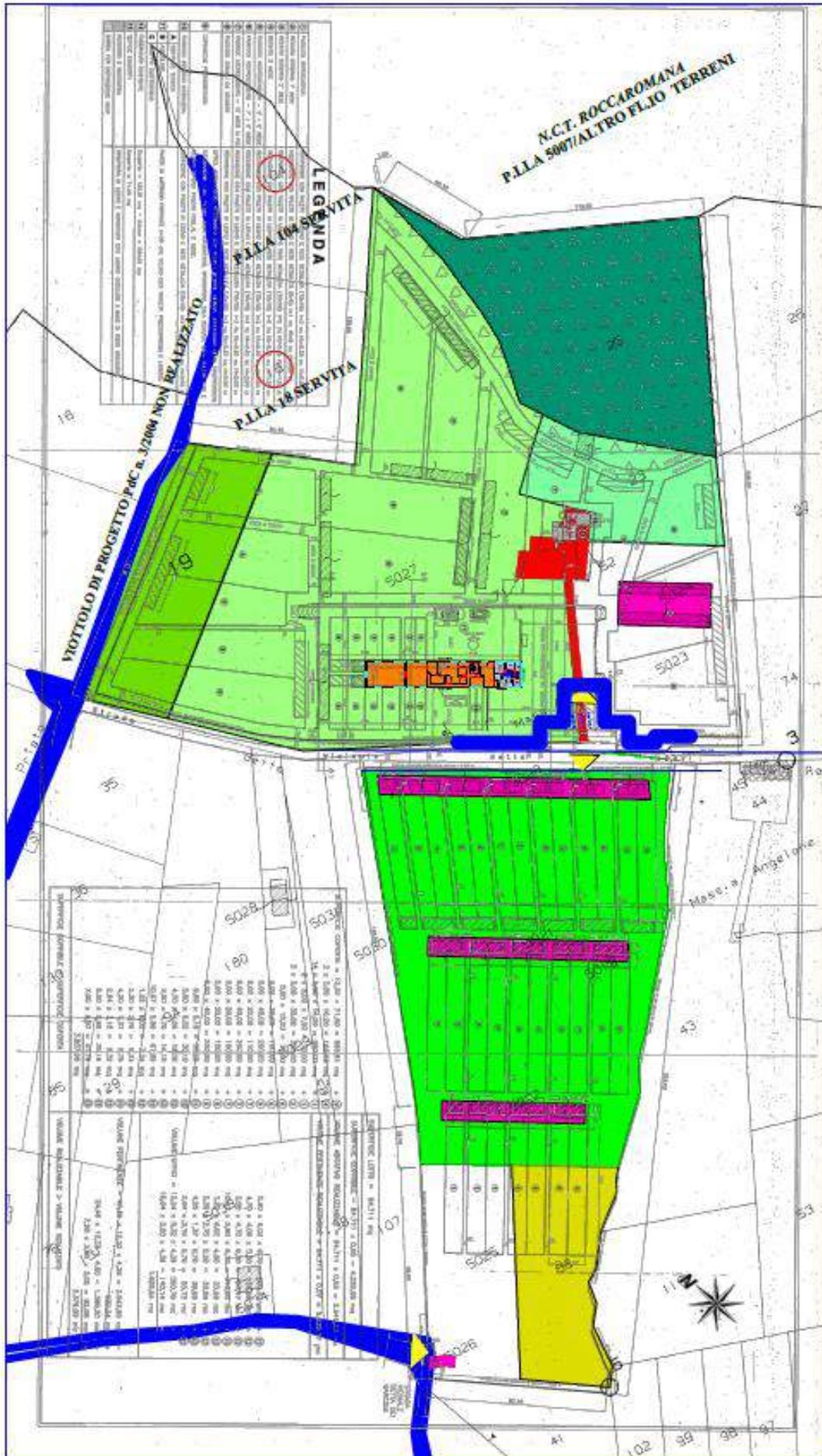
DATA:

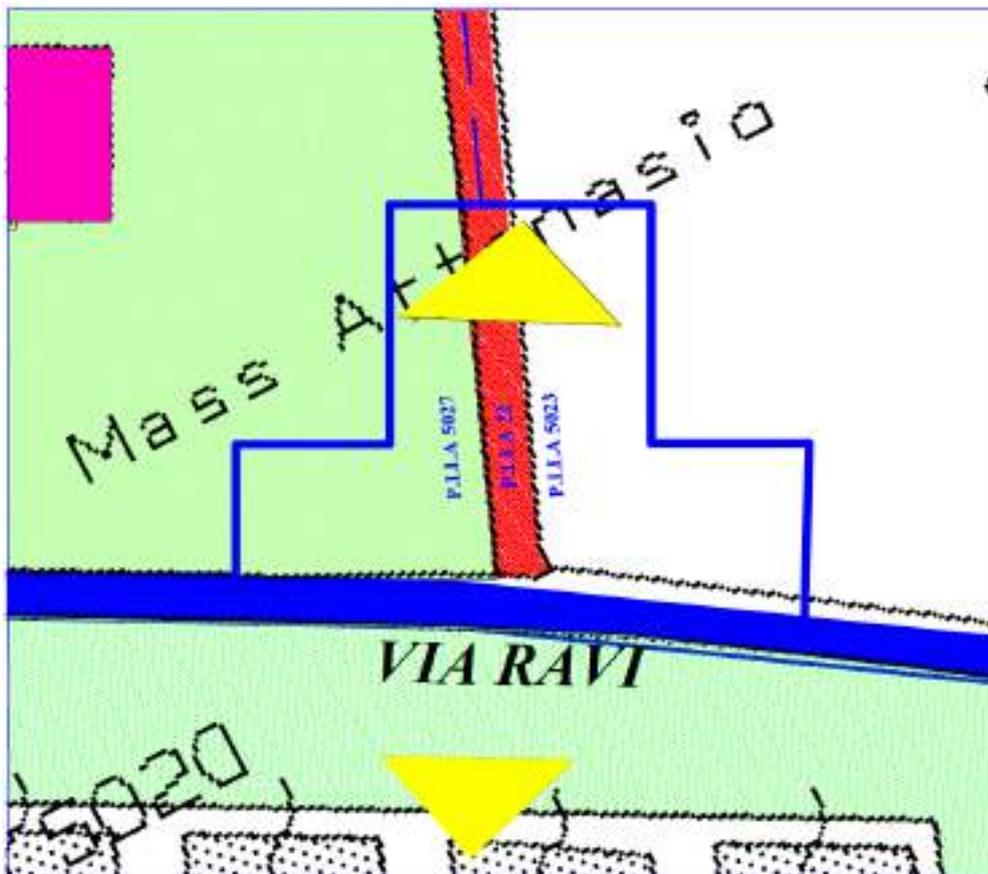
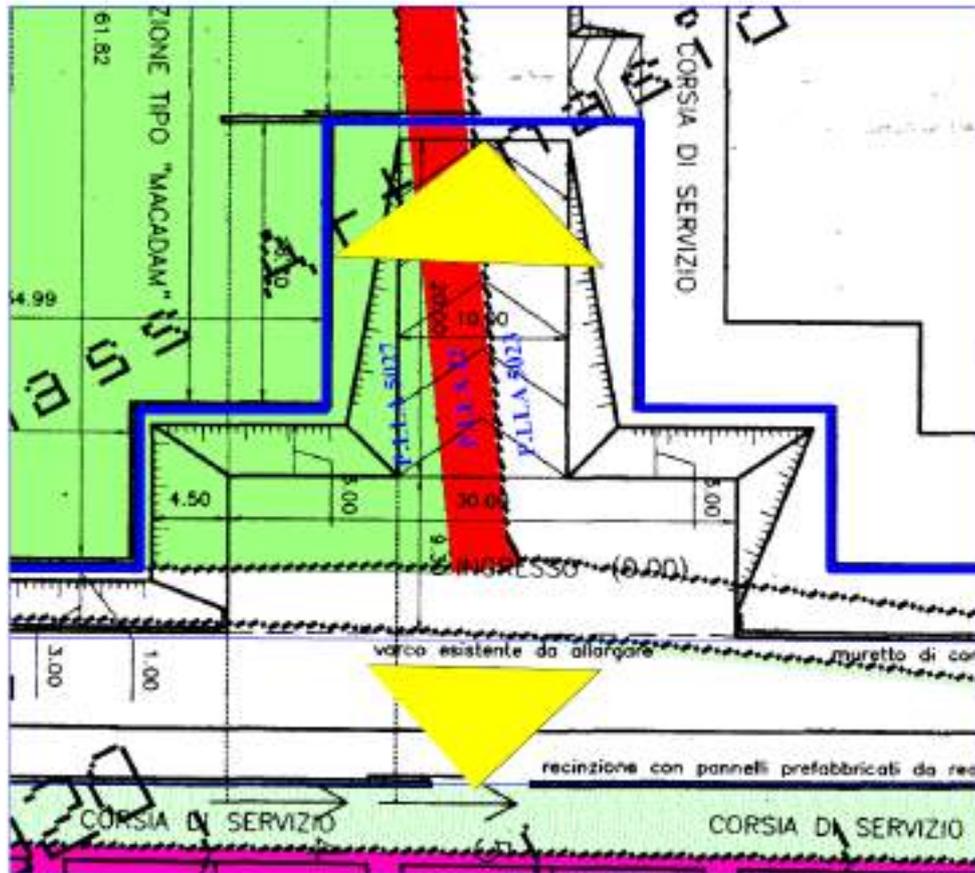
03/2003

AGGIORNAMENTI:









COMUNE DI ROCCAROMANA

PROVINCIA DI CASERTA

•PROGETTO DI UN INSEDIAMENTO ZOOTECNICO
DESTINATO ALL'ALLEVAMENTO DELLO
STRUZZO.

VARIANTE AL PROGETTO ASSENTITO CON
CONCESSIONE EDILIZIA N° 1 DEL
03/07/2002

*Permesso di costruire
n° 03/2004*

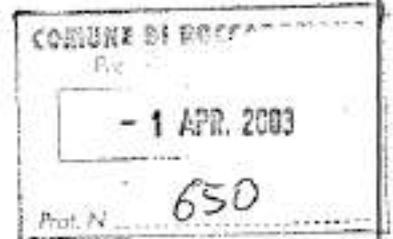


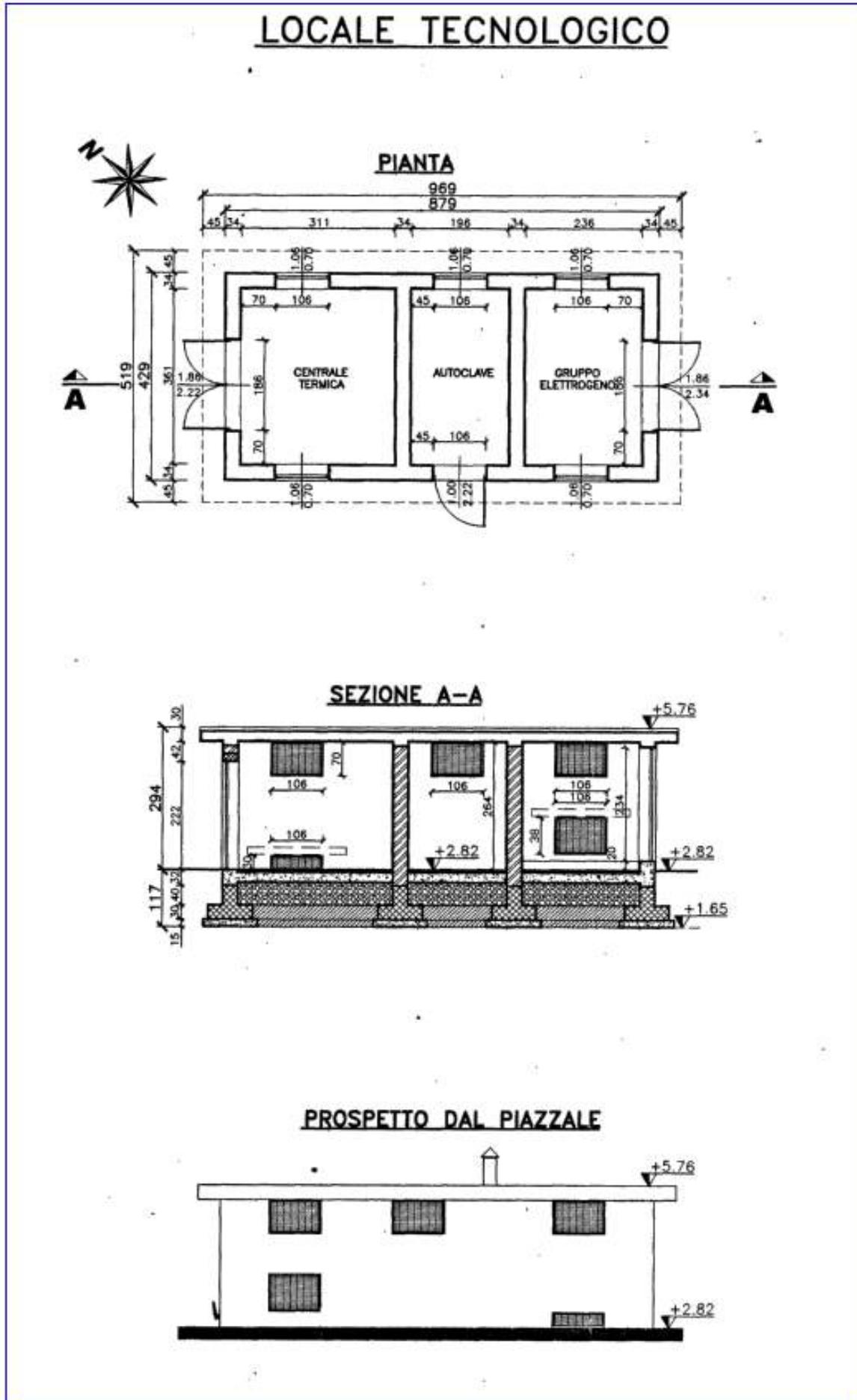
TAVOLA: **3/b** PIANTE PROSPETTI E SEZIONI DEL CAPANNONE E DEL LOCALE TECNOLOGICO
GRAFICO DI PROGETTO

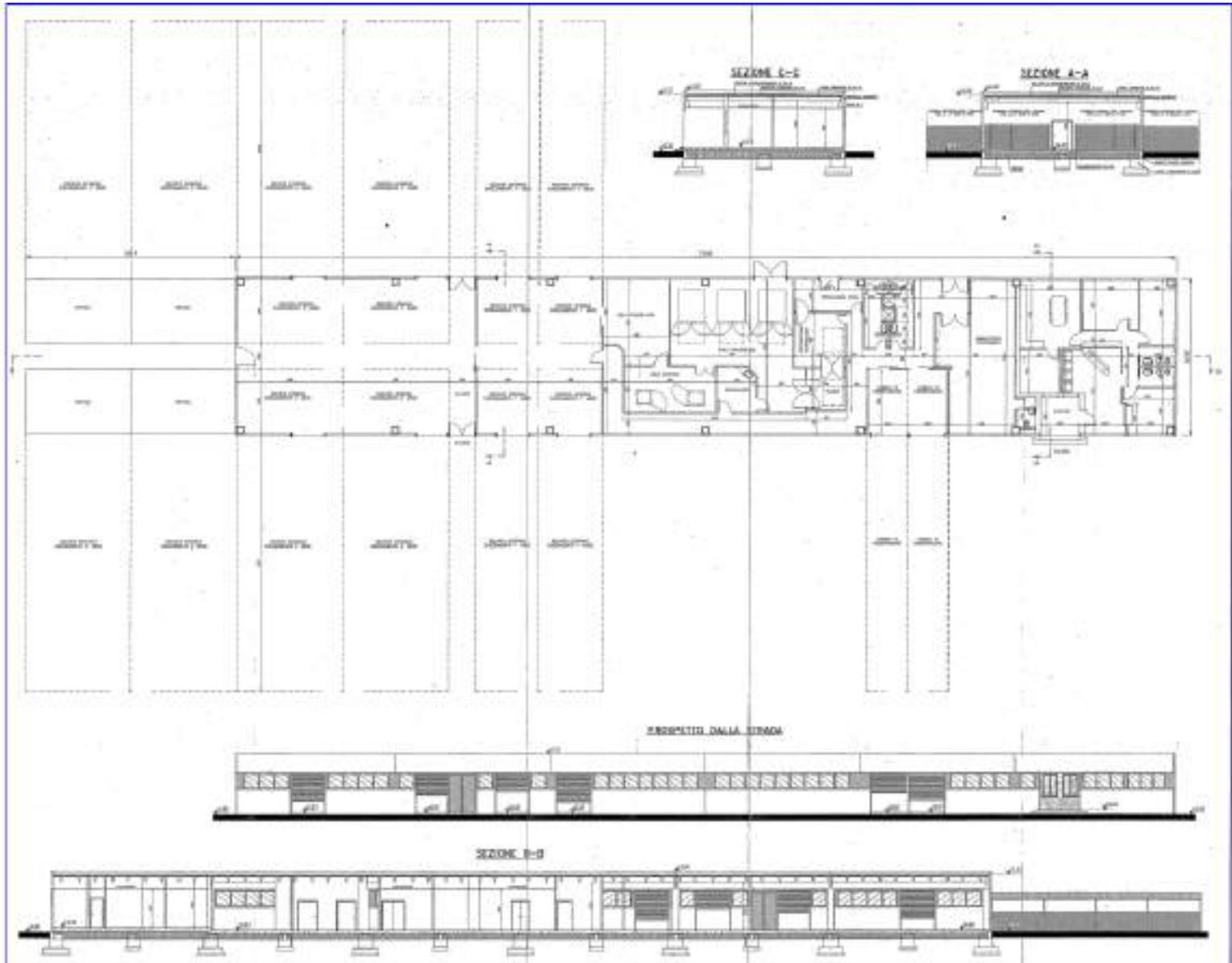
IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:
(Dott. )

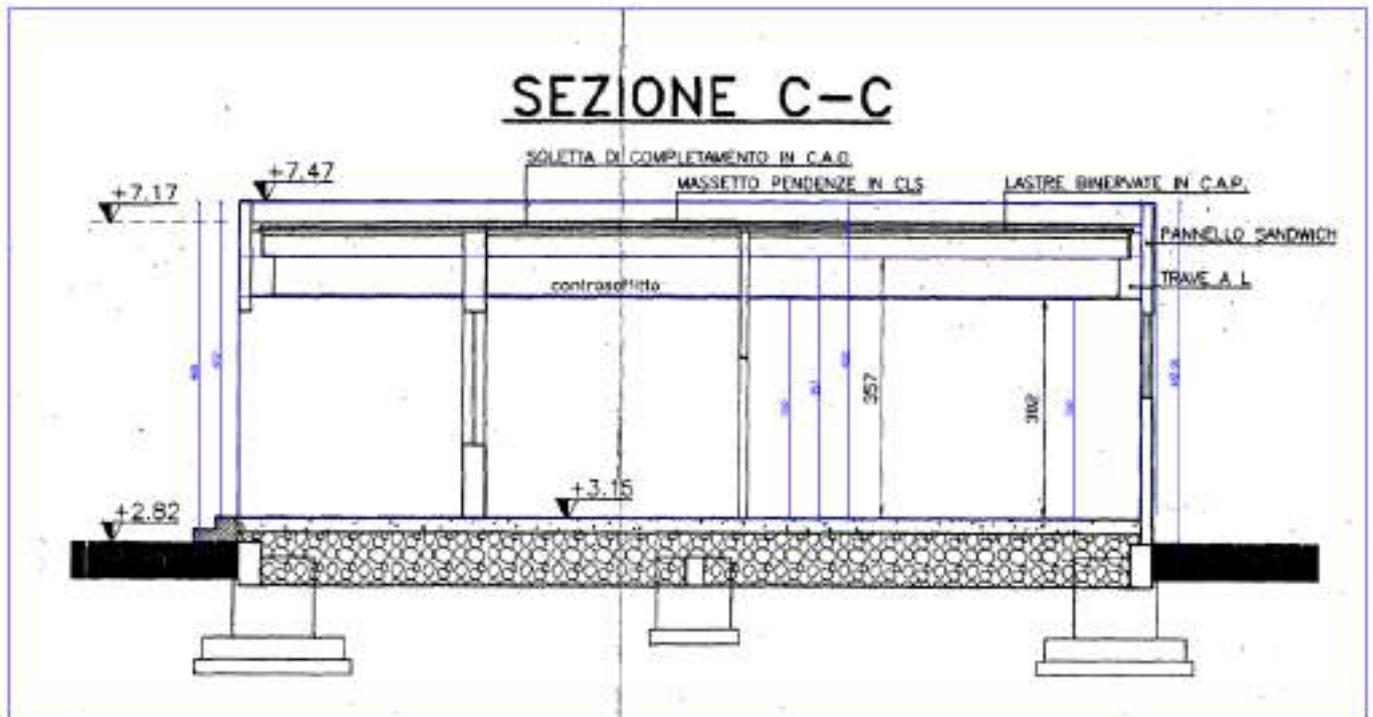
SCALA: **1:100** DATA: **03/2003**

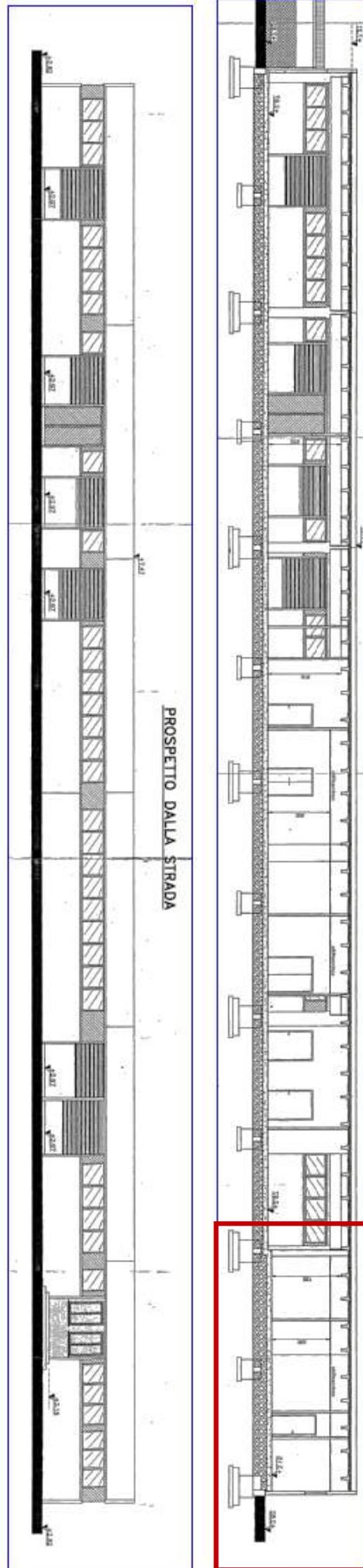
AGGIORNAMENTI:





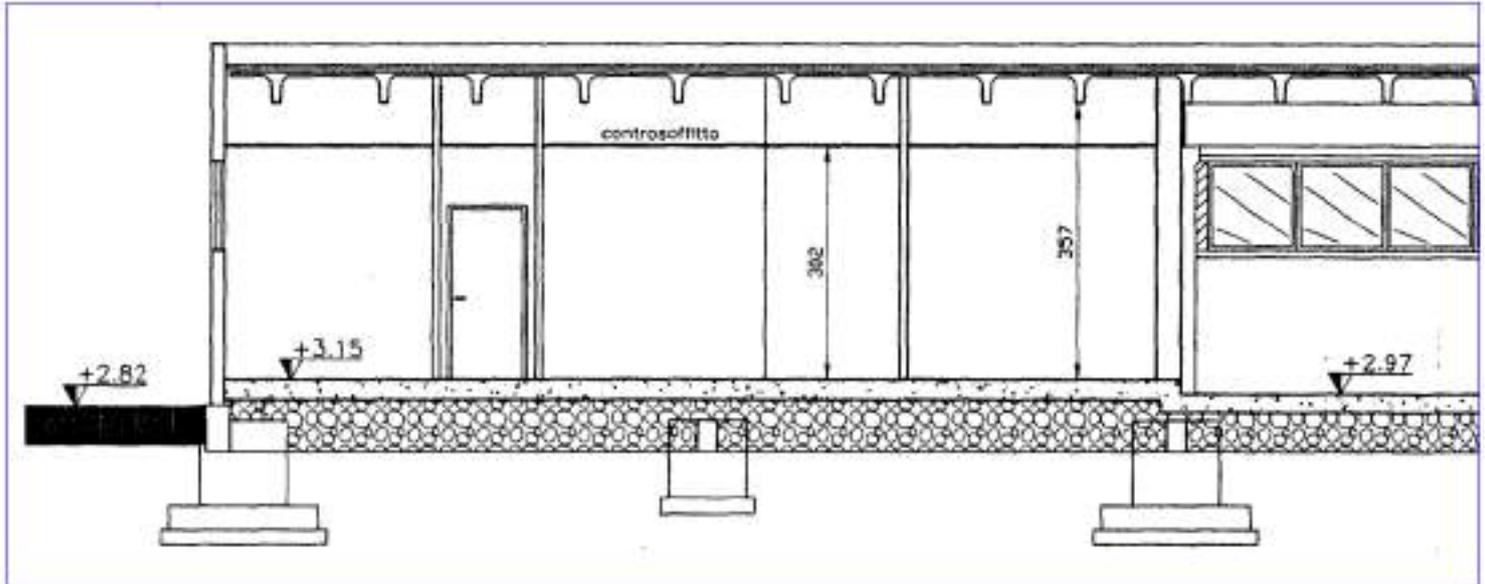








STRALCIO SEZIONE LONGITUDINALE B-B - AREA UFFICI A QUOTA RIALZATA + CM 18 DALL'AREA LAVORAZIONE
ml + 3,15 (imposta area uffici) + ml + 2,97 (imposta area lavorazione) = ml 0,18 DISLIVELLO DI PROGETTO



QUESITO n. 6:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- *in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*
- *in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

All'atto dell'accesso il compendio risultava inattivo e in totale stato di abbandono

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione (ipotesi perseguibile in assenza di contratto opponibile alla procedura) né alla valutazione della congruità del canone di locazione (circostanza perseguibile in presenza di titolo opponibile), commisurata alla durata ridotta e precaria della locazione stessa, all'obbligo di immediato rilascio del cespite a richiesta degli organi della procedura e, altresì, all'esigenza di assicurare la conservazione del complesso

Parimenti, in sede ESTIMATIVA, si è provveduto al calcolo del più probabile valore base d'asta del complesso fondiario e urbano **SENZA applicazione di alcuna percentuale riduttiva**, in ragione della disponibilità immediata del lotto unitario su richiesta degli organi giudiziari.

QUESITO n. 7:

Specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

1) Iscrizioni ipotecarie;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove, non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Formalità pregiudizievoli: si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli approntato preliminarmente, nella disamina della completezza della documentazione ipocatastale agli atti.

Prospetto condominiale: si rimanda alla risposta al Quesito 11.- Spese di gestione degli immobili staggiati

Prospetto vincoli urbanistici: si rimanda alla risposta al Quesito 6. - Regolarità Urbanistica

In merito alle 2 SEZIONI di quesiti suindicati,
la scrivente assevera con certezza:

SEZIONE A: NON esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente tra quelli indicati nella Sezione A

SEZIONE B: Tra oneri e vincoli indicati nella Sezione B:

- Sussistono trascrizioni pregiudizievoli - iscrizione e rinnovazione d'ipoteca, trascrizione di pignoramento etc. -: al momento le stesse NON sono state cancellate né regolarizzate nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti al più probabile valore di mercato del compendio
- Parimenti sussistono illeciti urbanistici e discrasie catastali da regolarizzare: i relativi costi sono stati opportunamente stimati e detratti al più probabile valore di mercato del compendio.

QUESITO n. 8:

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Nessuna p.lla fondiaria ed urbana staggita ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 9:

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione - se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Nessuna p.lla fondiaria ed urbana staggita ricade su area gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 10:

*Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile
e su eventuali procedimenti in corso.*

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Prospetto condominiale

Per il compendio fondiario e urbano staggito in oggetto NON esiste alcuna realtà condominiale.

QUESITO n. 11:

Procedere alla valutazione dei beni.

*L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:*

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

*L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il Valore D'uso del bene.*

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

mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

COMPLESSO ZOOTECNICO CON ANNESSI TERRENI IN ROCCAROMANA/VIA RAVI SNC

STIMA LOTTO UNITARIO

Premesso che le tipologie edilizie riscontrabili all'interno del lotto unitario in oggetto sono distinguibili in un ampio capannone per allevamento di struzzi, un locale tecnico pertinenziale per impianti ed un'ampia superficie fondiaria pertinenziale destinata all'allevamento esterno (parte della quale originariamente accogliente recinti lignei allo stato dismessi e/o crollati e/o accatastati e/o smaltiti), e che il tutto - seppur in stato di abbandono e degrado avanzati - costituisce una testimonianza della complessità della struttura agricola zootecnica messa in atto nella prima metà del 2000 dalla ██████████ si espongono i diversi criteri estimativi impiegati.

CRITERI ESTIMATIVI IMPIEGATI PER LA STIMA DEL COMPENDIO-TIPO
FABBRICATO AGRICOLO + TERRENI PERTINENZIALI

STIMA FABBRICATO

- Stante l'assenza di **comparabili specifici** con caratteristiche approssimabili ai **beni agricoli** riuniti nel predetto lotto unitario - che, analoghi per **categoria funzionale e zona omogenea di appartenenza**, siano desumibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -, ai fini della stima del **capannone agricolo con annesso locale tecnico** non si è potuto far ricorso al metodo **sintetico/diretto comparativo per valori tipici** (fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche *funzionali e conservative* dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui si siano accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti negli ultimi mesi)
- Considerata **viceversa la peculiarità funzionale dell'immobile cosiddetto a "destinazione speciale"**, conformemente inquadrato in categoria catastale **D10**, si è stimato il più probabile valore di mercato della predetta unità fabbricata attraverso il **criterio del valore di costo deprezzato e del valore dell'area di pertinenza innanzi dettagliatamente esposto.**

STIMA TERRENI

— Per la stima dell'ampio **compendio fondiario** al servizio diretto del fabbricato principale - *concorrente alla determinazione dell'unità d'intervento edilizio su cui parametrare la superficie e cubatura edificabile* -:

- **mq 30.051 circa - terreni pertinenziali del fabbricato staggito**
- **mq 44.178 circa - superficie fondiaria agricola staggita**

si è fatto ricorso al metodo **MONO PARAMETRICO SEMPLICE** - criterio basato sul **confronto diretto** tra le caratteristiche tecniche, dimensionali, colturali, espositive, morfologiche, di accessibilità, optionalizzazione e infrastrutturazione dei beni appartenenti al medesimo segmento di mercato, di cui siano disponibili *atti traslativi e/o offerte di vendita*, secondo l'assunto per cui il mercato stabilisce il prezzo più probabile dell'immobile oggetto di stima, allo stesso modo dei prezzi già fissati per immobili simili oggetto di compravendite.

NB. Il ragguglio alle caratteristiche intrinseche del compendio fondiario oggetto di stima è stato opportunamente introdotto attraverso l'incidenza di commisurate percentuali correttive del valore unitario risultante.

Stima dell'unità agricola fabbricata **per costo di costruzione deprezzato + valore dell'area di pertinenza**

Per il capannone con relativo locale tecnico - *in qualità di unità immobiliare in categoria speciale/D10 e in assenza di comparabili per categoria funzionale e zona omogenea desumibili da OMI* - si stima il più probabile valore di mercato attraverso il criterio del **valore di costo deprezzato + il valore dell'area di pertinenza**, fondato sulla risoluzione della seguente espressione matematica:

$$V_m = \text{Costo di costruzione attuale} * (1 - C_v) * \alpha_1 + V_a$$

V_m = valore di mercato dell'immobile come rinvenuto in situ

Costo di costruzione attuale

C_v = coefficiente di vetustà

- **$C_v = [(n/v_u \times 100) + 20]^2 / 140 - 2,86$**
- **n = numero di anni = età fabbricato**
- **v_u = vita utile del fabbricato**
- **α_1 = coefficiente di manutenzione**

V_a = valore dell'area di pertinenza del fabbricato – incidenza del terreno sul valore del fabbricato edificabile

Costo di costruzione del fabbricato

Da ricerche di mercato è emerso che il **costo di costruzione** - pressoché uniforme per tutto il territorio provinciale per *strutture agricole similari, prevalentemente prefabbricate* - valutato a **mc vuoto per pieno**, è pari a **300,00 €/mc**.

Per la determinazione del volume vuoto per pieno si considera la **superficie lorda** del piano terra - capannone e locale tecnico - moltiplicata per le relative **altezze lorde**:

- **Capannone** = mq 894 /ingombro lordo planimetrico complessivo * H ml 4,50 /altezza lorda legittima = mc 4.023
- **Locale tecnico** = mq 37,70 /ingombro lordo planimetrico complessivo * H ml 2,95 /altezza lorda legittima = mc 111,21
- **Volume vuoto per pieno** del fabbricato oggetto di stima = mc 4.023 + mc 111,21 = **mc 4.134,21**
- **Costo costruzione attuale a nuovo /NON deprezzato** = €/mc 300,00 * mc 4.134,21 = € 1.240.263 *approssimabile a € 1.240.000*

C_v = coefficiente di vetustà

Il **grado di vetustà, obsolescenza e funzionalità globale** si quantifica in base all'**epoca di costruzione o ultima ristrutturazione totale** dell'immobile, l'**obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne**, ma può estendersi anche alle strutture e coperture. Il grado di vetustà si calcola generalmente con l'applicazione della seguente formula:

$$C_v = [(n/v_u \times 100) + 20]^2 / 140 - 2,86 =$$

$$n = 20 \text{ anni - età fabbricato}$$

$$v_u = 100 \text{ anni - vita utile media del fabbricato}$$

$$C_v = [(20/100 * 100) + 20]^2 / 140 - 2,86 = 11,60\% = 0,12$$

$$C_v = [(20 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 11,60\% = 0,12$$

$$C_v = 1.600 / 140 - 2,86 = 11,60\% = 0,12$$

$$C_v = 11,43 - 2,86 = 8,57\% = 0,086$$

$$C_v = 0,086 \text{ coefficiente di vetustà}$$

α₁ = coefficiente di manutenzione

Nel caso specifico, considerato il **pessimo stato di manutenzione** in cui versa l'immobile oggetto di pignoramento, si assume **coefficiente di manutenzione α₁ = 0,50**

V_a = valore attuale dell'area di pertinenza /area di sedime del fabbricato effettivamente fabbricata

L'**area su cui insiste il fabbricato** viene valutata in funzione dell'appetibilità commerciale dipendente dai seguenti fattori discriminanti: condizioni morfologiche del territorio, infrastrutture esistenti in zona (strade, autostrade, ferrovie, ecc.) prevalente caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, artigianali, industriali, commerciali, turistiche, centri storici, ecc.).

Pertanto, nella valutazione dell'area di pertinenza devono considerarsi i seguenti elementi:

- ✓ terreno inserito nel PRG o altro strumento urbanistico;
- ✓ edificabilità e superficie effettivamente edificata;

- ✓ ubicazione rispetto al centro abitato;
- ✓ servizi urbanistici pubblici presenti nella zona;
- ✓ accessibilità;
- ✓ prossimità di grandi vie di comunicazione;
- ✓ andamento altimetrico;
- ✓ forma del terreno;
- ✓ servitù, vincoli, ecc;
- ✓ andamento del mercato

Considerando un **coefficiente dell'area di pertinenza** pari a **0,03** – si desume:

V_a Valore dell'area di pertinenza = € 1.240.000 * 0,03 = € 37.200 *approssimabile a* € 37.000

Tutto ciò premesso il **valore di mercato attuale** del fabbricato nella **condizione riscontrata in situ** è:

$$V_m = \text{Costo di costruzione attuale} * (1 - C_v) * \alpha_1 + V_a$$

Costo costruzione attuale = € 1.240.000

C_v = 0,086

V_a = € 37.000

α₁ = 0,50 - coefficiente di manutenzione

$$V_m = € 1.240.000 * (1 - 0,086) * 0,50 + € 37.000$$

$$V_m = € 1.240.000 * 0,914 * 0,50 + € 37.000$$

$$V_m = € 1.240.000 * 0,457 + € 37.000$$

$$V_m = € 566.680 + € 37.000 = € 603.680 \text{ approssimabile a } € 604.000$$

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE

DEL CAPANNONE E LOCALE TECNICO NELLA CONDIZIONE RINVENUTA IN SITU = € 604.000

METODO COMPARATIVO SEMPLICE - MONOPARAMETRICO-

VALORE DI MERCATO COMPENDIO FONDARIO/MQ 7. AGRICOLO ASSERVITO ALL'INSEDIAMENTO

ZOOTECNICO PORZIONE NORD E SUD DI VIA RAVI

Il compendio fondiario in oggetto, come ampiamente esposto, è un insieme di fondi asserviti - sul piano urbanistico e funzionale - alla formazione dell'insediamento zootecnico, **per la cui edificazione hanno interamente esautorato la rispettiva capacità edificatoria in direzione agricola**

Premesso che

l'elemento discriminante nella stima del **valore di mercato dei terreni** è l'indirizzo tecnico-normativo previsto dal PRG per la **Zona Territoriale Omogenea** in cui lo stesso ricade, all'origine della **capacità di trasformazione del fondo** secondo il principio dell' "**Highest and Best Use**" - in base al quale il *valore di un bene è direttamente connesso al massimo e miglior uso consentito dalla normativa tecnica vigente* - è **in tale logica che risiedono le ragioni delle oscillazioni di valore tra terreni del medesimo comune con caratteristiche intrinseche equivalenti, ma collocati in diverse aree di zonizzazione, all'origine delle diverse potenzialità trasformative del suolo**

Nella medesima logica risiede il fondamento disciplinare dell'approccio estimativo, secondo due principi basilari:

- **Il valore di un'area edificabile dipende dal valore del manufatto che vi si può costruire**
- **La trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento del suolo giuridicamente e tecnicamente consentito, nell'ambito di interventi finanziariamente sostenibili** (massima volumetria e superficie consentita dalla normativa urbanistica, nella destinazione d'uso più redditizia tra quelle urbanisticamente ammesse e finanziariamente sostenibili)
- **Ulteriori fattori discriminanti** nella determinazione del valore sono: l'acclività, l'impervietà (meno incidente in presenza di terrazzamenti spianature parziali del terreno opportunamente raccordati), la difficile accessibilità e l'allontanamento dal centro abitato
- **Fattori intrinseci incidenti, in via immediatamente gradata**, sono: lo stato colturale in atto, l'orientamento, soleggiamento e il corredo impiantistico.

Nel caso di specie,

- Essendo stata interamente devoluta alla costruzione del complesso zootecnico la capacità edificatoria agricola di ogni singolo p.lla, la comparazione mono-parametrica sarà esclusivamente con **terreni agricoli inedificabili** nel **Casertano**, di **ampia pezzatura** - inferiore a mq 50.000 - considerando che l'intero compendio è scisso di fatto in **due aliquote**, cadauna estesa circa:
 - **mq 47.731 catastali** - **porzione Nord**, compreso area di sedime di fabbricati e recinti
 - **mq 27.390 catastali** - **porzione Sud**, compreso area di sedime dei recinti

QUADRATURE LEGITTIME DEL "COMPENDIO FONDIARIO" OGGETTO DI STIMA

Si computano:

Superfici catastali di tutti i **terreni pertinenziali del fabbricato principale**, al netto dell'ingombro dei manufatti ancora esistenti in situ:

- p.lla 5027 al netto dell'ingombro delle superfici del capannone e del locale tecnico in muratura
- p.lle 5020, 5021, 5022 e 5024 - sedi d'insediamento dei recinti lignei *smantellati e/o crollati*

Superfici catastali di tutti i **terreni staggiti** - p.lle 19, 23, 25, 5019, 88

Terreni pertinenziali del fabbricato staggito = mq 26.569 + mq 3.482 = mq 30.051

- Superficie fondiaria agricola pertinenziale del fabbricato staggito al netto dell'ingombro delle superfici del capannone del locale tecnico/**p.lla 5027** =
 $\text{mq } 27.501 - (\text{mq } 894 + \text{mq } 37,70) = \text{mq } 27.501 - \text{mq } 931,70 = \text{mq } 26.569,30$ *approssimabile a mq 26.569*
 - **p.lla 5027** = mq 27.501/ superficie catastale
 - **capannone** = mq 894 /ingombro planimetrico complessivo
 - **locale tecnico** = mq 37.70 / ingombro planimetrico complessivo

- Superficie fondiaria agricola p.lle 5020, 5021, 5022 e 5024 = $\text{mq } 1.138 + \text{mq } 844 + \text{mq } 598 + \text{mq } 862 =$
mq 3.482
 - **p.lla 5020** = mq 1.138/ superficie catastale
 - **p.lla 5021** = mq 844/ superficie catastale
 - **p.lla 5022** = mq 598/ superficie catastale
 - **p.lla 5024** = mq 862/ superficie catastale

Superficie fondiaria agricola staggita = mq 44.178

- Terreno foglio 10, p.lla 19/ mq 5.545
- Terreno foglio 10, p.lla 23 /mq 3.763
- Terreno foglio 10, p.lla 25 /mq 10.060
- Terreno foglio 10, p.lla 5019/ mq 20.680
- Terreno foglio 10, p.lla 88 /mq 4.130

Totale superficie fondiaria agricola staggita = mq 30.051 + mq 44.178 = mq 74.229

RICERCA DI MERCATO/ IMMOBILI COMPARABILI

nel Casertano di pezzatura compresa **tra mq 10.000 e mq 50.000**, analoghi per area territoriale agraria di appartenenza, caratteristiche intrinseche e estrinseche - accessibilità, giacitura, quadratura delle due porzioni - a Nord e Sud di via Ravi -, piantumazione, stato colturale

Comparabile 1.



Terreno in strada Statale 7, Vitulazio

135.000 €

51.000 m²

Vasto terreno agricolo della superficie di circa 51.000 mq, panoramico in zona collinare, facilmente raggiungibile e utilizzabile. All'interno del terreno vi sono da...

Terreno agricolo in vendita dal 26.07.2023 alla Strada Statale n. 7, Vitulazio, Caserta, di complessiva quadratura **mq 51.000**, in area collinare, panoramica e facilmente raggiungibile, qualità colturale pascolo, ideale per attività imprenditoriale agrituristica e per aziende agricole

- Quadratura: mq 51.000
- Offerta di vendita: € 135.000
- Prezzo unitario di mercato: € 135.000 : mq 51.000 = €/mq 2,65

Comparabile 2.



Terreno a Bellona
140.000 €
52.000 m2 Non edificabile
Bellona - Terreno agricolo su strada principale di collegamento Bellona - Triflisco - Ponte Annibale, con fronte di circa 300 mt per complessivi 52000 mq, pianeggian...



Terreno agricolo in vendita a Bellona, di complessiva quadratura mq 52.000, con accesso da strada principale, in località Triflisco, Ponte Annibale con fronte strada circa 300 ml, in ottima posizione, pianeggiante, piantumato con circa 500 piante di ulivo e 100 piante di agrumi, libero da vincoli

- Quadratura: mq 52.000
- Offerta di vendita: € 140.000
- Prezzo unitario di mercato: € 140.000 : mq 52.000 = €/mq 2,70

Comparabile 3.



Terreno in pontiello, Caiazzo
95.000 €
13.000 m2 Non edificabile
In strada vicino alla statale in ottima posizione, con accesso da strada asfaltata e non lontano da centro di Caiazzo, proponiamo in vendita terreno agricolo di...

Terreno agricolo in vendita in Caiazzo, di complessiva quadratura mq 13.000, con accesso da strada asfaltata in ottima posizione non lontano dal centro urbano

- Quadratura: mq 13.000
- Offerta di vendita: € 95.000
- Prezzo unitario di mercato: € 95.000 : mq 13.000 = €/mq 7,30

Comparabile 4.



Terreno in via Cacciapugli, Alvignano
70.000 €
13.007 m2 Non edificabile
Alvignano, località Masseria Ricci proponiamo in vendita un terreno in parte seminativo ed in parte uliveto con ottima esposizione pianeggiante e panoram...



Terreno agricolo in vendita in via Cacciapugli, Alvignano, località Masseria Ricci, in parte seminativo in parte uliveto, di complessiva quadratura mq 13.097, con ottima esposizione, pianeggiante, corredato da piccolo modulo abitativo/mq 30

- Quadratura: mq 13.097
- Offerta di vendita: € 70.000
- Prezzo unitario di mercato: € 70.000 : mq 13.097 = €/mq 5,35

Comparabile 5.



Terreno in centro, Ruviano
25.000 €
12.065 m² Non edificabile
In Ruviano (Ce) Vendesi terreno agricolo di complessivi 12065 mq in zona ben servita e di facile accesso. -> i punti di forza della nostra attività hanno lo scopo di...

Terreno agricolo in Ruviano, Caserta, di complessiva quadratura mq 12.065, in zona ben servita e di facile accesso

- Quadratura: mq 12.065
- Offerta di vendita: € 25.000
- Prezzo unitario di mercato: € 25.000 : mq 12.065 = €/mq 2,07

Comparabile 6.



Terreno in via Roma, Formicola
60.000 €
24.000 m² Urbano (appezzamento)
Vendesi a pochi chilometri da Caserta nel comune di Formicola località Lautoni
Terreno agricolo di circa 24.000 mq, di cui 16.000 seminativo e 8.000 bosco ceduo...

Terreno agricolo in vendita in via Roma, Formicola, località Lautoni (Caserta), di complessiva quadratura mq 24.000, in ottima posizione tra due strade recentemente asfaltate, qualità culturale in parte seminativa /mq 16.000 in parte bosco ceduo/mq 8000 con castagneto secolare, ideale per attività imprenditoriale agrituristica e per aziende agricole, Sulla parte seminativa insite un rudere mq 110

- Quadratura: mq 24.000
- Offerta di vendita: € 60.000
- Prezzo unitario di mercato: € 60.000 : mq 24.000 = €/mq 2,50

Confrontando le caratteristiche intrinseche e estrinseche del compendio staggito
con i 6 comparabili rilevati nel Casertano, tenuto conto dei seguenti fattori distintivi del compendio:

- Agevole accessibilità diretta da Via Ravi
- Graduale acclività
- Vicinanza alla strada provinciale
- Discreta vicinanza al centro abitato
- Consistente quadratura complessiva
- Singolare posizione ai piedi dell'area boschiva a N/E
- Organicità morfologica
- Discreta esposizione
- Buon soleggiamento in relazione all'andamento orografico e all'impianto morfologico

Considerato, altresì che al *discreto pregio* conferito dai predetti fattori si oppone:

- **Insoddisfacente stato culturale e vegetativo** di tutte le p.lle - a meno del mappale 25 a monte –
- **Assoggettamento della p.lla 5027 a servitù perpetua di passo per l'accesso alle p.lle 18 e 104**

Tutto ciò premesso, si perviene a:

- **Più probabile offerta di vendita** di appezzamenti agricoli con caratteristiche simili al compendio staggito =
€/mq 3,76 risultante dalla media aritmetica dei comparabili selezionati:
 - $(\text{€/mq } 2,65 + \text{€/mq } 2,70 + \text{€/mq } 7,30 + \text{€/mq } 5,35 + \text{€/mq } 2,07 + \text{€/mq } 2,50) / 6 = \text{€/mq } 22,57 / 6 =$
€/mq 3,76
- **Adeguate percentuale di decremento** nella misura del **10%** del più probabile prezzo unitario, commisurata all'**ampia pezzatura complessiva** del compendio staggito (solo 2 dei 6 comparabili pubblicizzati si avvicinano alle dimensioni del compendio) e al **marginale di sconto nella trattativa**, trattandosi di offerta di vendita in luogo del prezzo di vendita storicamente pattuito
 - $\text{€/mq } 3,76 * 10\% = 0,38$
- **Adeguate percentuale di decremento** nella misura del **10%** del più probabile prezzo unitario, commisurata allo **scadente stato culturale rilevato** (in luogo delle migliori condizioni complessive dei comparabili pubblicizzati)
 - $\text{€/mq } 3,76 * 10\% = 0,38$
- **Adeguate percentuale di decremento** nella misura del **10%** del più probabile prezzo unitario, commisurata alla **servitù perpetua di passo** - pedonale e con animali da soma - a carico del fondo 5027 staggito in favore dei fondi 18 e 104 alieni al pignoramento
 - $\text{€/mq } 3,76 * 10\% = 0,38$

— **Più probabile valore unitario di mercato** del compendio fondiario staggito =

- € /mq 3,76 * 30% = € /mq 2,63

— **Più probabile valore di mercato** del compendio fondiario staggito =

- mq 74.229 * € /mq 2,63 = € /mq 195.222 *approssimabile a € 195.000*

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO FONDIARIO AGRICOLO

€ 195.000

In conclusione:

Valore di mercato **compendio urbano** *nelle condizioni rinvenute in situ* = **€ 604.000**

Valore di mercato **compendio fondiario** *nelle condizioni rinvenute in situ* = **€ 195.000**

**VALORE DI MERCATO COMPLESSO ZOOTECNICO - URBANO E FONDIARIO - STAGGITO
- CAPANNONE + TERRENI PERTINENZIALI IN ROCCAROMANA, COME RINVENUTI IN SITU**

€ 604.000 + 195.000 = 799.000 *approssimabile a € 800.000*

ESCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti

Ai sensi dell'art. 568 del D.L. 83/2015,

*applicando al **VALORE DI MERCATO** *Vim* = € 800.000*

le seguenti DECURTAZIONI PARZIALI sommandi complessivamente € 50.000

*si ottiene il **VALORE BASE D'ASTA** del LOTTO UNITARIO = € 750.000*

IMPORTO TOTALE ONERI LOTTO UNITARIO

per la regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti:

€ 35.000 + € 3.000 + € 0,00 + € 0,00 + € 12.000 = € 50.000

- Oneri urbanistici
- Oneri catastali
- Oneri locativi
- Oneri condominiali
- Oneri vizi occulti

ONERI URBANISTICI

€ 35.000: Costi complessivi di regolarizzazione urbanistica, giusta:

- **Materiale ripristino dell'originaria quota d'interpiano** per l'intero capannone /H ml 3,57 netti area uffici e H ml 3,75 area lavorazione, *previo innalzamento del piano di calpestio e formazione di n. 2 gradini interni per il*

superamento del salto di quota/cm 18 generato, incluso **sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa**, corredata da documentazione grafica, fotografica e eventuale perizia giurata sullo stato dei luoghi pregressi e di ripristino.

- **Accertamento di doppia conformità** per abilitazione ex post in sanatoria ordinaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 dei due illeciti minori – **parziale variazione prospettiva e lieve modifica distributiva interna** - stante la **doppia congruenza** delle predette modifiche alla normativa vigente sia alla data di retrodatazione delle illecità di cui all'oggetto che all'attualità (entrambe coincidenti con il termine di accesso/2023), incluso **sanzione amministrativa e stesura pratica tecnica abilitativa** corredata da documentazione grafica, fotografica ed eventuale perizia giurata sullo stato dei luoghi pregressi e di ripristino.

ONERI CATASTALI

€ 2.500: “Costi di rettifica dei luoghi al Catasto Fabbricati per parziale allineamento dei dati oggettivi grafici di scheda del **Capannone/p.Illa 5027** allo stato dei luoghi regolarizzati sul piano urbanistico, e immissione di scheda del **Locale tecnico/lettera B**, incluso relativi diritti catastali”

€ 500: “Costi di aggiornamento dei luoghi al Catasto Fabbricati per introduzione in banca dati della scheda planimetrica della **Cabina Enel/p.Illa 5026**, *attualmente mancante*, incluso relativi diritti catastali”

ONERI LOCATIVI

€ 0,00: “Per inesistenza di locazione a terzi”

ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Per assenza di alcuna realtà condominiale ”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 12.000: “Quantum risultante dall'applicazione di un'adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato, nella misura arrotondata dell' **1,5%** di € 800.000 compensativa dell'**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del LOTTO da subastare - **Vizi materiali che ne impediscano o riducano l'uso per il quale è destinato, anche solo parzialmente**

Per tutto quanto detto e in conclusione:

Il più probabile “**valore di mercato**” del **diritto di piena proprietà nella quota intera** sul complesso zootecnico staggito alla Via Ravi snc, Comune di Roccaromana - compendio di **n. 5 TERRENI e n. 2 FABBRICATI**, parti del più ampio fondo rustico ex Masseria Atanasio, meglio singolarmente identificati al NCT e al NCEU del medesimo comune al:

TERRENI:

- **F.lio 10, p.Illa 19**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**, Reddito dominicale euro 12,89, Reddito agrario euro 7,16
- **F.lio 10, p.Illa 23**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**, Reddito dominicale euro 8,75, Reddito agrario euro 4,86

- F.lio 10, p.lla 25, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**, Reddito dominicale euro 23,38, Reddito agrario euro 12,99
- F.lio 10, p.lla 5019, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**, Reddito dominicale euro 48,06, Reddito agrario euro 26,70
- F.lio 10, p.lla 88, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**, Reddito dominicale euro 9,60 Reddito agrario euro 5,33

FABBRICATI:

- F.lio 10, p.lla 5027 aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024. **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T
- F.lio 10, p.lla 5026. **cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

valutato nel mese di settembre 2023 con **doppio criterio estimativo – costo di costruzione deprezzato + valore dell'area, per l'unità fabbricata, e metodo sintetico diretto monoparametrico per l'unità fondiaria - INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti, è:**

Vim = € 750.000

***INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali,
locative, condominiali, vizi occulti***

QUESITO n. 12:

Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo, se del caso, una bozza di progetto di divisione.

IL CASO IN OGGETTO,

NON RIENTRA NELL'IPOTESI CONFIGURATA DAL SUESPOSTO QUESITO.

QUESITO n. 13:

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Trattandosi di soggetto giuridico si è provveduto unicamente alla raccolta e allegatura del **Certificato della Camera di Commercio**

*Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico conferitole,
integrato ai sensi dell'art. 568 D.L. 83/2015,
specificando per ciascuna unità:*

*Superficie commerciale (convenzionale vendibile);
Superficie utile netta interna calpestabile;
Valore per metro quadro;
Valore per metro quadro perfezionato dai coefficienti correttivi;
Valore complessivo;*

esposto analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, introducendo:

*Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione urbanistica;
Aliquota di decremento di valore per oneri di regolarizzazione catastale;
Adeguate percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;
Adeguate percentuale di decremento di valore per stato di possesso;
Adeguate percentuale di decremento di valore per assenza di garanzia per vizi occulti;
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
Prospetto condominiale;*

La sottoscritta arch. Paola Miraglia rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli - SMCV, lì 22.09.2023

In fede

L'esperto stimatore

Dott. arch. Paola Miraglia

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- Analisi di conformità tra estratto di mappa 2023 e stato dei luoghi in situ: inserimento stato di fatto in **VAX/2023** stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023
- Analisi di conformità al Catasto Fabbricati: sovrapposizione stato di fatto alla **scheda catastale** del **27.01.2005** prot. CE 0020237
- Analisi di conformità urbanistica: sovrapposizione luoghi in situ/2023 ai grafici urbanistici abilitativi - Permesso di costruire n. 03/2004 del 10.03.2004 prot. 771 in variante all'originaria concessione n. 01/2002 del 03.07.2002 - planimetria generale, piante, sezioni, prospetti -
- Pianta stato dei luoghi in situ - quotata e non -
- Poligono delle aree per la determinazione della superficie commerciale dei "luoghi legittimi", secondo i criteri stabiliti dal codice per le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo del valore venale dell'immobile

INDAGINI CATASTALI

Catasto Terreni - Comune di Roccaromana

F.LIO 10/P.LLE TERRENI 19, 25, 23, 5019, 88

- Impianto terreni attuale – Vax stampata in data 23.08.2023 - prot. n. T121536 /2023
- Visura storica terreni - **F.lio 10, p.lla 19**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 5.545**
- Visura storica terreni - **F.lio 10, p.lla 25**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 10.060**
- Visura storica terreni - **F.lio 10, p.lla 23**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 3.763**
- Visura storica terreni - **F.lio 10, p.lla 5019**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 20.680**
- Visura storica terreni - **F.lio 10, p.lla 88**, qualità **pascolo di classe 1**, superficie catastale **mq 4.130**

Catasto Terreni - Comune di Roccaromana

- **F.lio 10, p.lla 5027/ente urbano /mq 27.501**
 - **Flio 10, p.lla 5020/ente urbano /mq 1.138**
 - **Flio 10, p.lla 5021/ente urbano /mq 844**
 - **Flio 10, p.lla 5022/ente urbano /mq 598**
 - **Flio 10, p.lla 5024/ente urbano /mq 862**
 - **Flio 10, p.lla 5026/ente urbano /mq 51**
-
- ```
graph LR; A[Flio 10, p.lla 5027/ente urbano /mq 27.501] --- B[Flio 10, p.lla 5020/ente urbano /mq 1.138]; B --- C[Flio 10, p.lla 5021/ente urbano /mq 844]; C --- D[Flio 10, p.lla 5022/ente urbano /mq 598]; D --- E[Flio 10, p.lla 5024/ente urbano /mq 862]; E --- F[FABBRICATO ZOOTECNICO]; G[Flio 10, p.lla 5026/ente urbano /mq 51] --- H[CABINA ENEL];
```

#### Catasto Fabbricati - Comune di Roccaromana

##### FABBRICATO ZOOTECNICO

- **F.lio 10, p.lla 5027** aggraffata alle p.lle 5020, 5021, 5022, 5024, **cat. D10**, Rendita urbana euro 13.118, Via Ravi, Piano T

CABINA ENEL

- **F.lio 10, p.IIa 5026, cat. C2**, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale mq 25, Rendita urbana euro 19,52 Via Ravi, Piano T

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Certificato Camera di Commercio: .....

PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto di compravendita** del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il **18.04.2002** ai nn. 10574/8400
- **Nota di trascrizione** del **18.04.2002** ai nn. 10574/8400 presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del **04.04.2002 Rep. 1471 Racc. 193** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania

ISPEZIONI IPOTECARIE INTEGRATIVE - PROVENIENZA

- **Atto di compravendita** del **11.06.2002 Rep. 1968** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania, trascritto presso la Conservatoria di SMCV il 20.06.2002 ai nn. 17759/13971
- 
- **Nota di trascrizione** del **20.06.2002** ai nn. 17759/13971 presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta /Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da atto di compravendita del **11.06.2002 Rep. 1968** per notaio *Falconio Diomede* in Macerata Campania

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **27.06.2002** ai nn. 18423/2517 presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **07.06.2002** Rep. 1963 per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania
- **Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **27.06.2002** ai nn. 18424/2518 presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **PRIVILEGIO** del **07.06.2002** Rep. 1963 per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania
- **Nota di trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di passaggio di elettrodotto** - del **06.09.2005** ai nn. 48017/26787 presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di

pubblicità immobiliare, derivante da **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del **20.05.2005** Rep. 61290 per notaio *Pasquale Liotti* in Caserta

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **11.04.2018** ai nn. 12940/10256 derivante da atto giudiziario del **16.03.2018** **Rep. 2827/2018** emesso dal Tribunale di SMCV

**Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione** del **22.03.2022** ai nn. 10555/1087 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **07.06.2002** **Rep. 1963** per notaio *Diomede Falconio* in Macerata Campania

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **02.09.2022** ai nn. 33530/26586 derivante da atto giudiziario del **06.07.2022** **Rep. 5847/2022** emesso dal Tribunale di SMCV

#### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

RICHIESTE PEC U.T.C. Roccaromana - *Sezioni - Edilizia privata, Condoni Edilizio, Antiabusivismo* -

#### Principali passaggi documentali dell'iter abilitativo

- **Concessione edilizia n. 01 /2002 del 03.07.2002 pratica n. 01/2001** su richiesta del 09.01.2001 protocollo nl. 25 .....su progetto redatto dall'ing. Francesco Carpino di Casapulla
- **Permesso di costruire n. 03/2004 del 10.03.2004 prot. 771 in variante all'originaria concessione n. 01/2002 del 03.07.2002** - su richiesta del 01.04.2003 protocollo n. 650 ..... su progetto redatto dall'ing. Francesco Carpino di Casapulla .
- **Disamina grafica**: sovrapposizione luoghi in situ ai luoghi di PdC - grafici di pianta, sezioni, prospetti, planimetria generale -

#### NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE - PROSPETTO VINCOLI

**PRG /Piano Regolatore Comunale**, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/98 e approvato con ulteriore Delibera di Consiglio Comunale n. 176 del 16.10.2001 - **Stralci grafici e normativi**

[CDU/2023 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA del 04.09.2023 prot. n. 3341 - FLIO 10, P.LLE TERRENI 19, 23, 25, 5019, 88](#)

#### VERBALI DI ACCESSO

- **Verbale I accesso** **Verbale II accesso**

#### INDAGINI DI MERCATO -TERRENI

— **Diretta in situ** presso le Agenzie specializzate di zona per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

- **Telematiche/comparative - Offerte di vendita** ai fini della determinazione dell'andamento del prezzo unitario di mercato dei terreni, del trend di sviluppo del mercato fondiario di zona e delle quotazioni più recenti - Casertano: Offerte di Vendita

QUOTAZIONI DI MERCATO FONDIARIO

CASERTANO: OFFERTE DI VENDITA

Comparabile 1.

- **Terreno agricolo** in vendita dal 26.07.2023 alla Strada Statale n. 7, Vitulazio, Caserta, di complessiva quadratura **mq 51.000**, in area collinare, panoramica e facilmente raggiungibile, qualità colturale pascolo, ideale per attività imprenditoriale agrituristica e per aziende agricole

Comparabile 2.

- **Terreno agricolo** in vendita a bellona, di complessiva quadratura **mq 52.000**, con accesso da strada principale, in località Triflisco, Ponte Annibale con fronte strada circa 300 ml, in ottima posizione, pianeggiante, piantumato con circa 500 piante di ulivo e 100 piante di agrumi, libero da vincoli

Comparabile 3.

- **Terreno agricolo** in vendita in Caiazzo, di complessiva quadratura **mq 13.000**, con accesso da strada asfaltata in ottima posizione non lontano dal centro urbano

Comparabile 4.

- **Terreno agricolo** in vendita in via Cacciapugli, Alvignano, località Masseria Ricci, in parte seminativo in parte uliveto, di complessiva quadratura **mq 13.097**, con ottima esposizione, pianeggiante, corredato da piccolo modulo abitativo/mq 30

Comparabile 5.

- **Terreno agricolo** in Ruviano, Caserta, di complessiva quadratura **mq 12.065**, in zona ben servita e di facile accesso

Comparabile 6.

- **Terreno agricolo** in vendita in via Roma, Formicola, località Lautoni (Caserta), di complessiva quadratura **mq 24.000**, in ottima posizione tra due strade recentemente asfaltate, qualità colturale in parte seminativa /mq 16.000 in parte bosco ceduo/mq 8000 con castagneto secolare, ideale per attività imprenditoriale agrituristica e per aziende agricole, Sulla parte seminativa insite un rudere mq 110