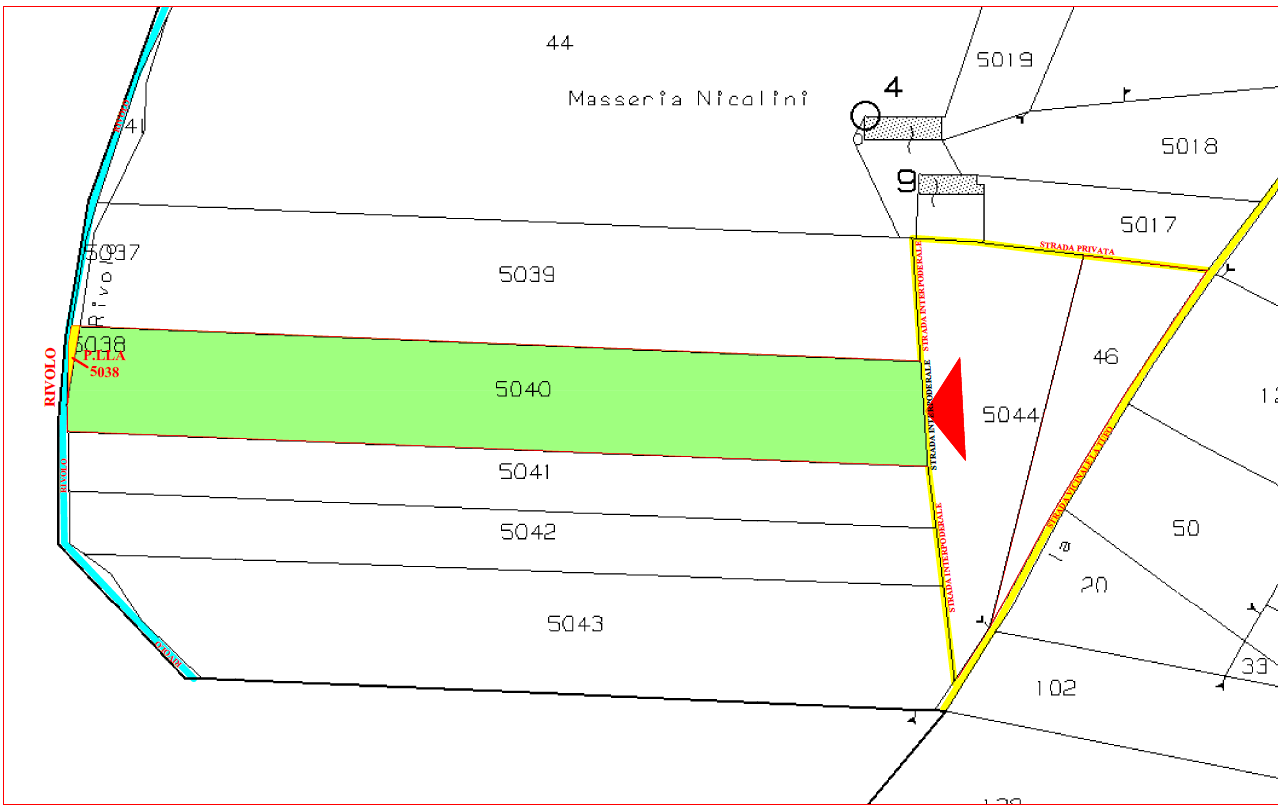


LOTTO 2. /MQ 10.971

DIRITTO DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' NELLA QUOTA INTERA SU DUE TERRENI AGRICOLI IN PIGNATARO MAGGIORE  
F.LIO 23 - P.LLE 5038 - 5040





VEDUTA DA NORD ( MASSERIA NICOLINI)

LOTTO 2. P.LLA 5040 - P.LLA 5038 sul confine occidentale



LOTTO 2. - P.LLA 5040 – P.LLA 5038 sul confine occidentale



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 2:**

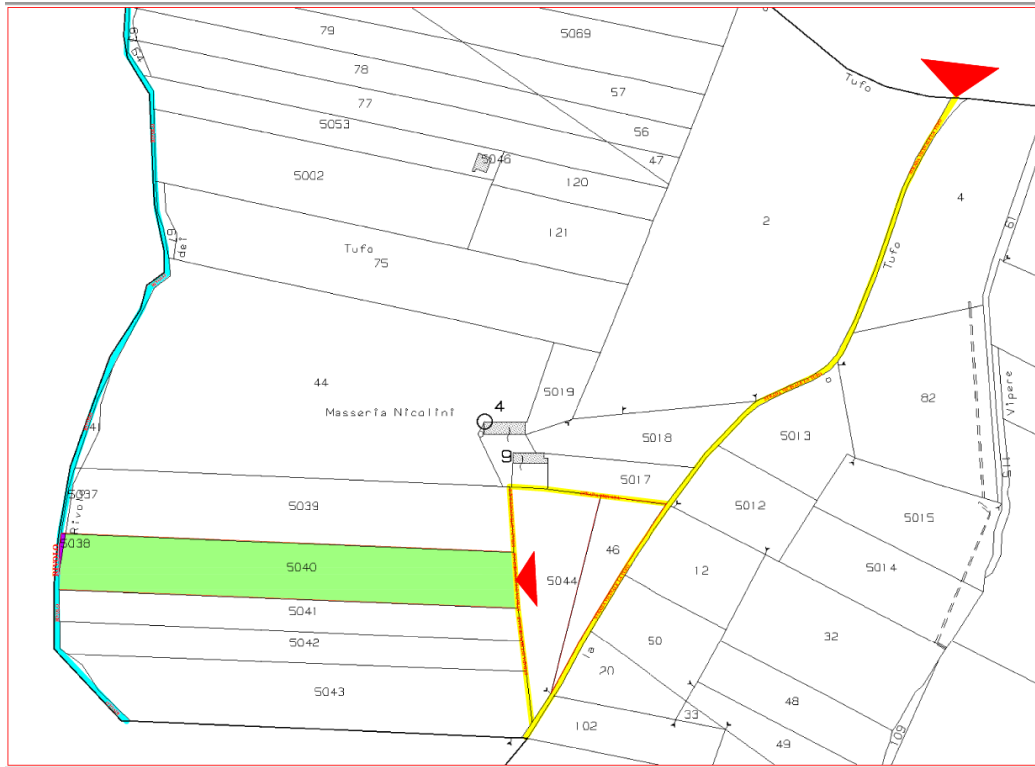
**PIGNATARO MAGGIORE - diritto di piena proprietà nella quota intera 1/1**

Compendio di **n. 2 terreni** della superficie fondiaria complessiva **mq 10.971** in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini (o Masseria Tufo)** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al: :

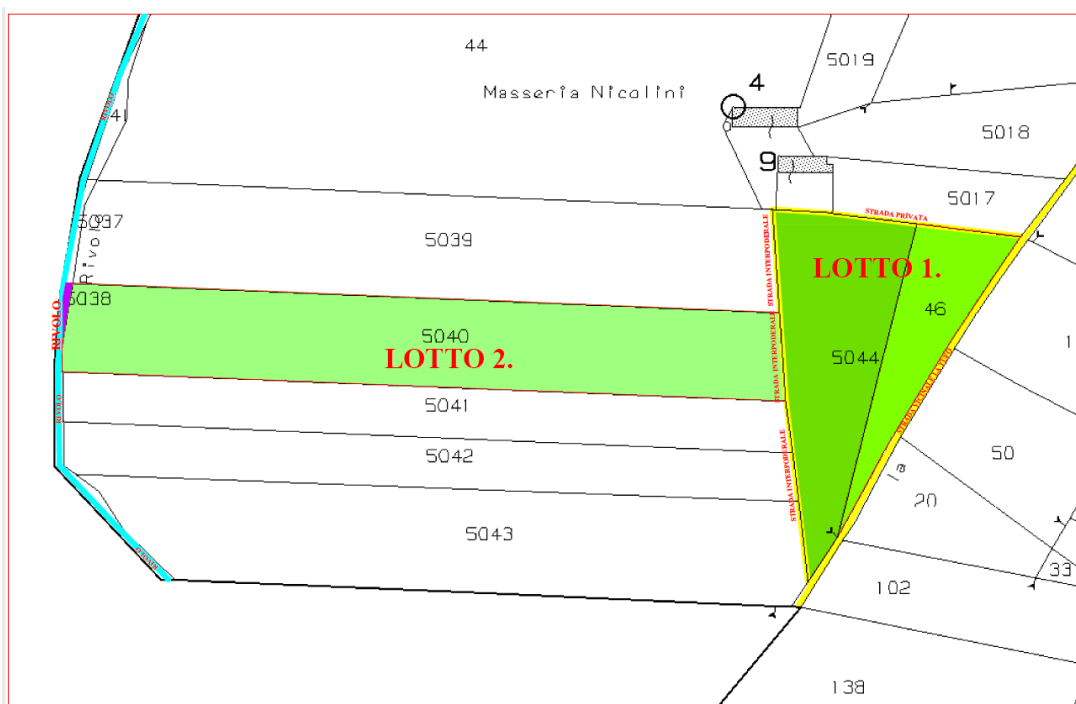


- **F.llo 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
- **F.llo 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

**UBICAZIONE DEL COMPENDIO FONDIARIO NEL TERRITORIO DI PERTINENZA**

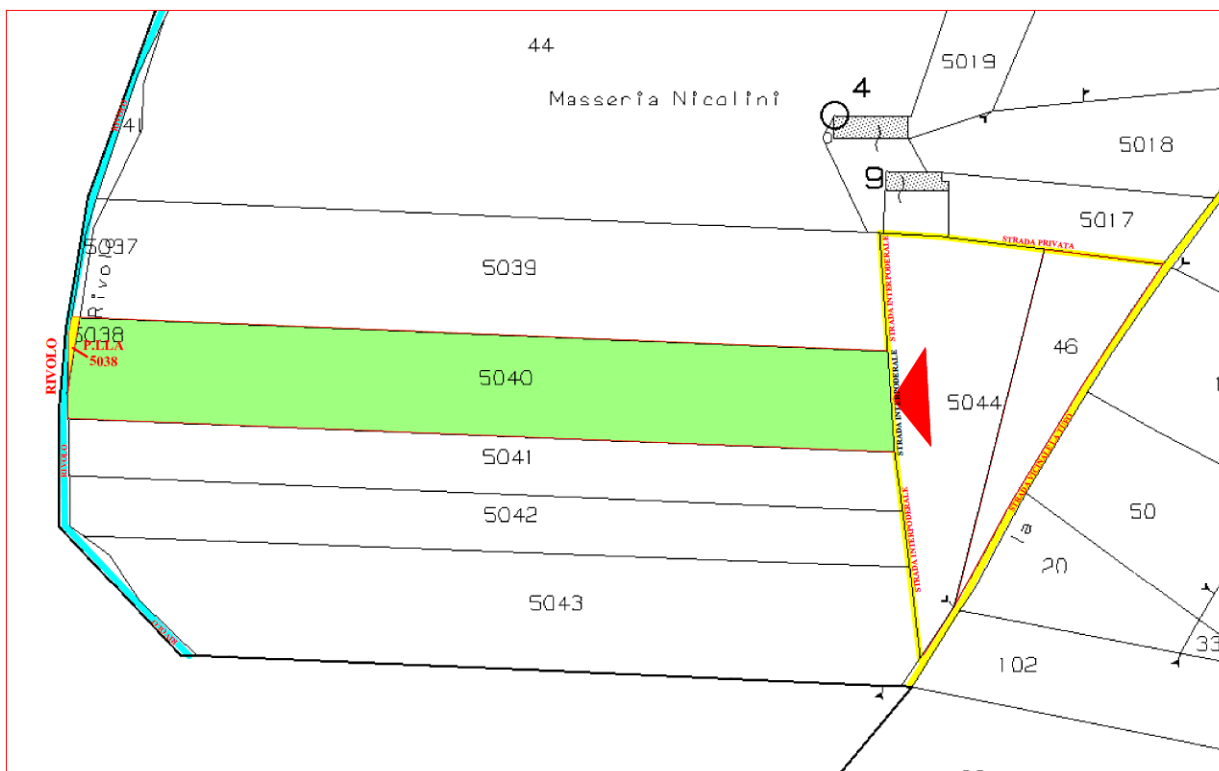


**RELAZIONE LOTTO 1. con LOTTO 2.**



VAX STAMPATA IN DATA 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022

**LOTTO 2. /MO 10.971 - TERRENI F.LIO 23 - P.LLE 5038- 5040**



**Confini LOTTO 2. - f.livo 23, p.lle 5038 - 5040 - Compendio fondiario dalla configurazione rettangolare**

- a Nord per aderenza e affaccio diretto con p.lle 5037 e 5039/f.livo 23
- a Est per aderenza e affaccio diretto con strada interpodereale baricentrica, ricavata pariteticamente dalla p.lla fondiaria opposta alla stessa afferente - p.lla 5044/f.livo 23
- a Sud per aderenza e affaccio diretto con p.lla 5042/f.livo 23
- a Ovest per aderenza e affaccio diretto con rivolo

**Confini p.lla 5040:**

- a Nord per aderenza e affaccio diretto con p.lla 5039/f.livo 23
- a Est per aderenza e affaccio diretto strada interpodereale baricentrica
- a Ovest per aderenza e affaccio diretto con rivolo e con p.lla 5038/f.livo 23

**Confini p.lla 5038**

- a Nord per aderenza e affaccio diretto con la p.lla 5037/f.livo 23
- a Est per aderenza e affaccio diretto con il fondo servente p.lla 5040/f.livo 23
- a Ovest per aderenza e affaccio diretto con rivolo

## **Descrizione Lotto 2.**

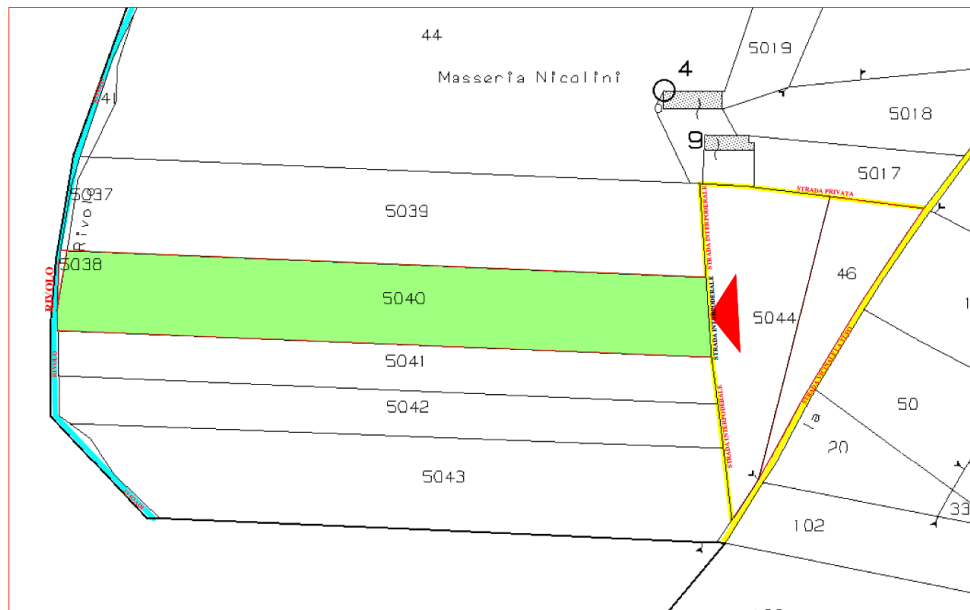
Come deducibile dalla VAX, il **compendio fondiario** nella sua interezza - **LOTTO 2. p.lle 5038 - 5040/f.luo 23** - complessivi **mq 10.971** in località suburbana Arianova - Pignataro Maggiore - presenta morfologia regolare rettangolare accentuatamente allungata in direzione Est/Ovest, perimetrato sui fianchi corti da:

- strada baricentrica interpoderale, *a oriente*, da cui unicamente è consentito l'accesso
- rivolo d'acqua *a occidente*
- sugli opposti fianchi lunghi - Nord e Sud - da appezzamenti di terreno alieni, dalla medesima configurazione rettangolare accentuatamente allungata

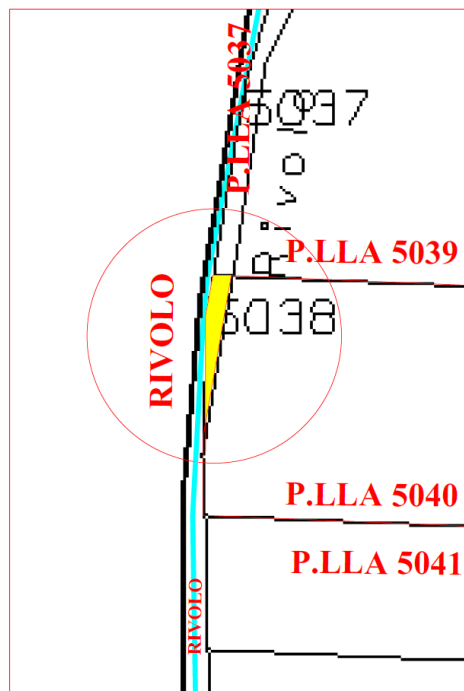
Si congiunge idealmente al LOTTO 1. attraverso la **strada interpoderale separatoria**, esattamente nell'innesto del fianco Est terminale della p.lla 5040 e la mezzeria del fianco Ovest della p.lla 5044

Nella fattispecie:

- La **p.lla 5044**, seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, presenta morfologia rettangolare allungata in direzione E/W e piantumazione a frutteto in ottimo stato colturale e vegetativo; ad un'analisi meramente visiva e non strumentale attesta sostanziale assenza di acclività; la p.lla 5044 occupa la porzione prevalente del Lotto 2. (mq 10.921 su complessivi mq 10.971 del Lotto 2.); il fianco Ovest è di fatto fuso con la p.lla contigua 5038;



- La **p.lla 5038**, pascolo arborato, **consistenza mq 50**, presenta morfologia triangolare e modestissima quadratura; insiste sul fianco Ovest terminale della p.lla servente 5040 ed è compresa tra quest'ultima e il rivolo d'acqua. Ad un'analisi meramente visiva, e non strumentale, attesta sostanziale assenza di acclività; la p.lla 5038 occupa la porzione terminale del Lotto 2, si presenta di fatto fusa con il fondo servente



Tra i **due fondi** componenti il LOTTO 2. non si rilevano visibili diaframmi di confine né tra i lotto 2 nel suo complesso e le attigue p.lle di confine sui fianchi lunghi opposti; resta in ogni caso chiaramente leggibile la configurazione fondiaria e la perimetrazione dell'intero compendio, *escludendo la necessità di alcuna ricostruzione topografica della stessa*

**Da indagine diretta in situ** non si riscontra alcuna edificazione di *manufatti in accessione* sul compendio fondiario staggito, né alcuna manomissione del terreno - scavi, sbancamenti, alterazioni dei livelli - anche modesta, o tale da preludere la realizzazione di beni futuri in sottosuolo o soprassuolo -.

All'atto del sopralluogo si attesta un'ottima condizione vegetativa; entrambe le p.lle si presentano coltivate dal debitore esecutato e pertanto aliene ad alcuna conduzione a favore di terzi

L'accesso al Lotto 2. è consentito unicamente da strada interpoderale a Est della 5040, che pertanto, implicitamente, è fondo servente e dominato nei confronti della piccola p.lla 5038 sul fianco Ovest terminale. Solo in ipotesi di smembramento della titolarità soggettiva sui due predetti fondi, deve trascriversi servitù prediale di passo a carico del fondo 5040 e a favore della p.lla 5038 (gravame da **non costituirsi affatto** nel caso di specie, in ragione del principio "*nemini res sua servit*")

### **Servitù prediali del Lotto 2.**

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 2006 per notar *Pasquale Cante* in Sant'Antimo (di cui si allega copia, unitamente alla nota di trascrizione) contro ....., a favore della parte debitrice esecutata, NON risultano *servitù prediali - passive a carico del Lotto 2. staggito o attive a favore dello stesso.* Tuttavia, la limitatezza dell'indagine ipotecaria - con interruzione dell'iter traslativo all'atto infraventennale in questione - non consente di approfondire la problematica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**RELAZIONE TRA LOTTO 1 - P.LLE 46, 5044 A ORIENTE e LOTTO 2 - P.LLE 5038, 5040 A OCCIDENTE**



LOTTO 2. - P.LLA 5040 – P.LLA 5038

LOTTO 1. - P.LLA 5044 - P.LLA 46





STRADA INTERPODERALE BARICENTRICA DIVISORIA TRA LOTTO 1 a sinistra e LOTTO 2 a destra

LOTTO 1. P.LLA 5044

LOTTO 2. P.LLA 5040



LOTTO 2. P.LLA 5040





LOTTO 2. P.LLA 5040



LOTTO 2. P.LLA 5040





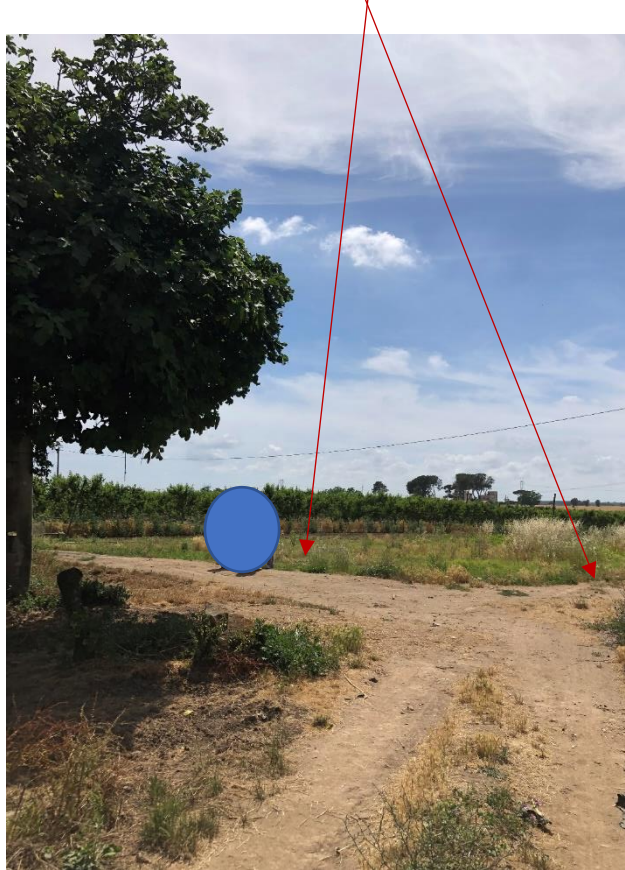








STRADA PRIVATA FRONTE NORD CONVERGENTE NELL'ASSE INTERPODERALE DIVISORIO TRA I DUE LOTTI



LOTTO 2. P.LLA 5040 - VEDUTA DA NORD ( MASSERIA NICOLINI)





LOTTO 2. P.LLA 5040 - VEDUTA DA NORD ( MASSERIA NICOLINI)



LOTTO 2. P.LLA 5040

LA P.,LLA 5038 SUL FIANCO OVEST TERMINALE DEL LOTTO 2. NON E' FACILMENTE VISIBILE  
STANTE LA LIMITATEZZA DELLE DIMENSIONI





LOTTO 2. P.LLA 5040



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.*

Analisi di Conformità al **Catasto Terreni LOTTO 2**, tra:  
Dati catastali attuali e stato dei luoghi rinvenuti in situ

Catasto Terreni - Comune di Pignataro Maggiore

F.LIO 23/P.LLE TERRENI 5038 – 5040

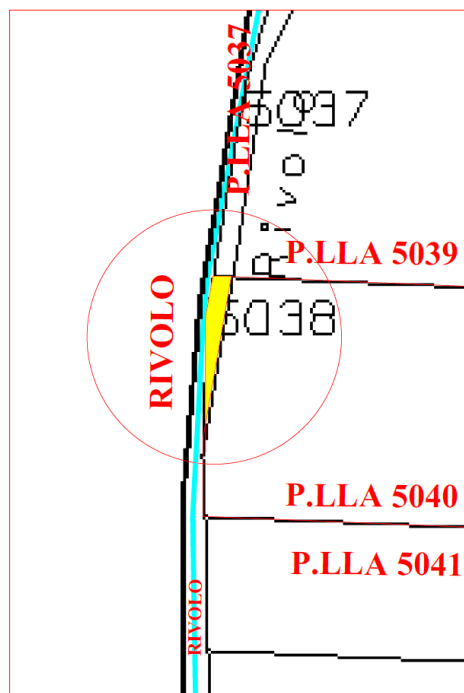
- IMPIANTO TERRENI ATTUALE stampato in data 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5038/ pascolo arborato/ mq 50
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5040/ seminativo di classe 1/mq 10.921

F.LIO 23/P.LLA TERRENI 5038

- IMPIANTO TERRENI ATTUALE stampato in data 09/06/2022 - prot. n. T135180/2022
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5038/ pascolo arborato/ mq 50

VAX STAMPATA IN DATA 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022

TERRENO F.LIO 23 - P.LLA 5038



Parziale conformità soggettiva in Visura:

Conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità del terreno in oggetto:

- sia alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo alle due coeredi ....., **A MENO** della **ripartizione di diritti e quote reali** (si rimanda alla disamina ipotecaria )
- che all'attualità, in capo al debitore esecutato, **A MENO** del regime patrimoniale della famiglia erroneamente indicati in **separazione legale dei beni** (si rimanda alla disamina ipotecaria )



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 2022, in merito a: foglio, p.lla, estensione, qualità.

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, se ne denuncia l'origine dalla **p.lla 42 madre** - alla data di meccanizzazione/1985 alla partita **4091/ pascolo arborato di classe unica /mq 155**, giusta TF - tipo di frazionamento - del **29/03/2005** pratica n. CE0069099 in atti dal 29/03/2005 n. 69099.1/2005 (evidentemente denunciato dalla titolare dell'epoca, Vetrella Maria/1938), con il quale - previo soppressione della medesima p.lla 42 originaria - si genera, tra gli altri, il fondo **p.lla 5038**

- 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 5038 e stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2022

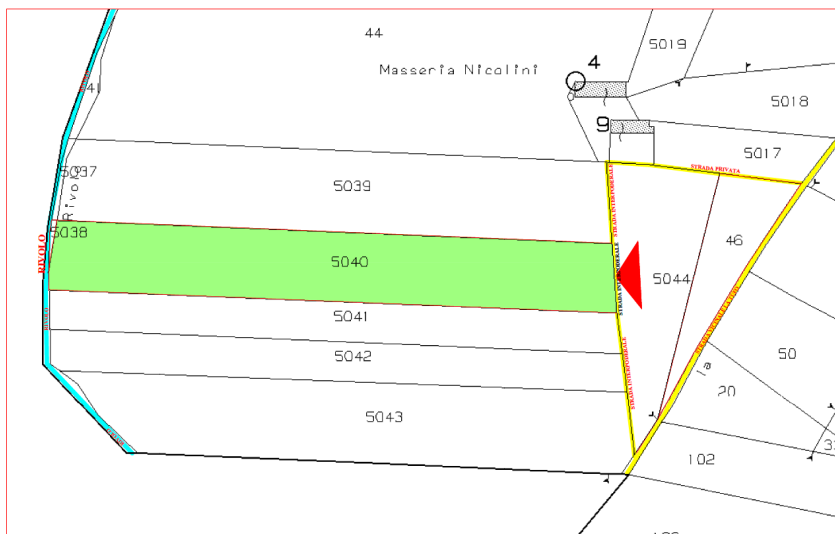
F.LIO 23/P.LLA TERRENI 5040

IMPIANTO TERRENI ATTUALE stampato in data 09/06/2022 - prot. n. T135180/2022

- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5040/ seminativo di classe 1/mq 10.921

VAX STAMPATA IN DATA 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022

TERRENO F.LIO 23 - P.LLA 5040



Parziale conformità soggettiva in Visura:

Conformità dei dati catastali soggettivi identificativi della titolarità del terreno in oggetto:

- sia alla data di meccanizzazione/26.03.1985 in capo alle due coeredi ....., **A MENO** della **ripartizione di diritti e quote reali** (si rimanda alla disamina ipotecaria )
- che all'attualità, in capo al debitore esecutato, **A MENO** del regime patrimoniale della famiglia erroneamente indicato in **separazione legale dei beni** (si rimanda alla disamina ipotecaria )

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 2022, in merito a: foglio, p.lla, estensione. Unicamente la qualità agricola **seminativa** di fatto risulta disallineata dalla coltivazione riscontrata a **frutteto**

In merito alla *derivazione catastale* delle consistenza staggita, se ne denuncia l'origine dalla **p.lla 45 madre** - alla data di meccanizzazione/1985 alla partita **4091/ seminativo di classe 1/mq 53.995**, giusta tipo di frazionamento del **29/03/2005** pratica n. CE0069099 in atti dal 29/03/2005, n. 69099.1/2005 (evidentemente denunciato dalla titolare dell'epoca, .....), a mezzo del quale - previo soppressione della predetta p.lla 45 originaria - si genera, tra gli altri, il fondo **p.lla 5040**

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 5040 e stato dei luoghi riscontrati *in situ* all'atto dell'accesso/2022

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<sup>1</sup>."*

*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

I fondi riuniti dall'esponente nel LOTTO 2.- 5038 e 5040 del f.l. 23 -, come ampiamente esposto, ricadono in ambito periferico e marginale rispetto al nucleo urbano del comune di Pignataro Maggiore, più esattamente nei pressi del confine S/W della perimetrazione comunale

A livello pianificativo comunale dal 2019 i due terreni sono inquadrati dal più recente strumento urbanistico - P.U.C./**Piano Urbanistico Comunale**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2019 pubblicato sul BURC - Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 11 del 25.02.2019 - in:

- **ZONA Eo - Agricola ordinaria** - regolamentata dalla relativa N.T.A. allegata alla presente - caratterizzata da *preminente valore agronomico-produttivo, destinata prevalentemente all'esercizio diretto dell'attività agricola, nonché alla localizzazione di edifici e attrezzature in campo aperto per attività compatibili.*
- **L'attività edificatoria in zona agricola** - nel rispetto del principio della precedenza al riuso dei manufatti esistenti - deve essere strettamente legata all'attività agro-silvo-pastorale ed esercitata esclusivamente da **imprenditori agricoli professionali** come definiti dal D.Lgs 29.03.2004, n. 99 (ovvero solo in presenza di requisiti soggettivi del titolare legati all'imprenditoria agricola)
- **L'edificazione ex novo di abitazioni rurali** - strettamente subordinata alla predisposizione del **PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE** - PSA a cura di un tecnico abilitato - e al rispetto di determinati indici parametrici - è *strettamente dipendente dalla qualità colturale in atto e dalla consistenza dei fondi produttivi dell'azienda.*
- **L'attività edificatoria per soli fini aziendali** - soggetta a rigida **convenzione** da trascrivere presso la Conservatoria di competenza, onde evitare manovre speculative sul piano edilizio - può esplicarsi nella costruzione di:
  - casa colonica /manufatto ad uso abitativo per gli addetti alla lavorazione
  - comodi rurali /annessi agricoli
  - attrezzature/annessi per attività agrituristiche

A livello pianificativo provinciale e sovracomunale (preordinante e prevalente rispetto all'indirizzo comunale) i fondi sono inquadrati dal più recente strumento urbanistico- **P.T.C.P. /Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale/2009** - in:

- **TERRITORIO RURALE E APERTO** regolamentato, nella fattispecie, dagli **artt. 35, 36, 41**
  - Ai sensi e per gli effetti dell'**art. 35 PTCP/2009** le attività consentite sulle p.lle terreni in esame sono unicamente funzioni agricole e di protezione della natura, e conferma - fra le attività residenziali e produttive - unicamente di quelle preesistenti e compatibili.
  - Ai sensi e per gli effetti dell'**art. 36 PTCP/2009** l'attività agricola esplicabile nelle p.lle fondiari in oggetto deve mirare alla tutela della struttura e funzionamento del territorio rurale e aperto, con riferimento:



- alla funzione produttiva agricola, forestale, zootecnico-pascolativa;
- al mantenimento della biodiversità ed allo svolgimento dei processi ecologici legati alla riproduzione delle risorse di base (aria, acqua, suolo, ecosistemi);
- alla stabilizzazione del ciclo idrogeologico, alla tutela della qualità della risorsa idrica, alla difesa del suolo;
- ai valori paesaggistici e storico-culturali;
- alla funzione ricreativa

**Sovrapponendo la normativa comunale alla prevalente normativa provinciale**, l'art. 41 PTCP stabilisce che la nuova edificazione a destinazione ABITATIVA in zona Eo – agricola ordinaria - *qualora sussistano tutte le suindicate premesse* -, è ammessa solo se la sommatoria di tutti i fondi aziendali asserviti alla predetta finalità edificatoria - giusta atto di asservimento opportunamente trascritto -, consentano, *in funzione della quadratura e coltura in atto*, una quadratura lorda abitativa **non inferiore a mq 160**; i fattori discriminanti, pertanto, nella determinazione della superficie lorda abitativa sono la **consistenza fondiaria e la tipologia di coltura produttiva in atto**.

Fermo restante il rispetto dei criteri generali e delle disposizioni che precedono, ai sensi dell'**art.41, comma 3, delle NTA del PTCP vigente** nella presente Zona EO la edificazione di ciascuna **nuova abitazione rurale** è ammissibile a condizione che, **nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata**, la **somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione**, anche secondo diverse **qualità culturali**, consenta l'edificazione di **ogni unità a uso abitativo** con una **superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati**, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

<i>Qualità di coltura</i>	<i>Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]</i>
Colture ortofloricole protette	160,0
Colture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

nonché nel rispetto dei seguenti parametri:

**H** = 7,50 m

**Df** = 10,00 m (o in aderenza)

**Dc** = 5,0 m (o a confine per pareti non finestrate)

**Ds** = si applica la disciplina di cui all'art. 1.2.5 delle presenti Norme

*In fine, per il patrimonio edilizio esistente, purché legittimamente assentito, sono sempre ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, incluso ristrutturazione edilizia, sostituzione e ricostruzione senza alcun incremento plano-volumetrico, a meno di comprovate esigenze di adeguamento igienico-sanitario e efficientamento sismico, per le quali sono ammessi ampliamenti volumetrici nella misura non superiore al 10% della cubatura esistente*

Per il patrimonio edilizio esistente, purché legittimamente assentito, sono comunque consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento di volumetria se non per comprovate esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza sismica e comunque contenuto entro il limite massimo del 10% della cubatura esistente.

Sul piano vincolistico

Il Lotto 2. è interessato da *Fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 e smi - ex art. 142 , comma 1, lettera c. D.Lgs n. 42/2004* - normativa allegata al CDU

Il Lotto 1. viceversa, è totalmente scevro da alcuna limitazione relativa e/o assoluta dell'attività edificatoria

Entrambi i lotti NON sono interessati da alcun vincolo idrogeologico - *frana e/o idraulico - di cui allo PSAI 2015 dell'ADB - Autorità Di Bacino - Liri, Garigliano, Volturno*




Segue:

CDU/2022 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

STRALCI NORMATIVI E ZONIZZATIVI PRG e PTCP



CDU/2022 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

		
<b>COMUNE DI PIGNATARO MAGGIORE</b>		
PROVINCIA DI CASERTA		
Via Municipio, 14 - 81052 PIGNATARO MAGGIORE (CE)		
TEL. 0823 520105		
Cod. Fisc. 80010350611 - PARTITA I.V.A. 01701660613		
Sito: <a href="http://www.comune.pignataromaggiore.ce.it">www.comune.pignataromaggiore.ce.it</a>		
e-mail: <a href="mailto:utcpignataro@legalmail.it">utcpignataro@legalmail.it</a>		
<b>Servizio Edilizia Privata - Urbanistica</b>		

**Prot. Rif. 5334/2022**

- Vista la richiesta datata 14.07.2022, prot. 5334/2022 dell'Arch. Paola MIRAGLIA nata a Napoli il 13.04.1965, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 122, in qualità di Esperto Estimatore, nominato dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere per la procedura esecutiva R.G.E. n. 205/2021, dell'immobile oggetto della presente;
- Visti gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto l'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante: "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni;
- Vista la ricevuta di versamento dei diritti di segreteria dell'importo complessivo pari ad € 100,00 sul c/c n. 14089817;
- Visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

1. Che il terreno distinto in Catasto Terreni di questo Comune al:  
- Foglio 23 particelle 5044, 5038, 5040, 46;  
ha la seguente destinazione urbanistica:

A. **STRUMENTO URBANISTICO P.U.C. ai sensi della L.R. n. 16/04 e Regolamento d'Attuazione n. 5/11, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2019, pubblicato sul B.U.R.C. n. 11 del 25.02.2019 ed efficace dal giorno 26.02.2019;**

B. **DESTINAZIONE URBANISTICA: "Zona Eo - Agricola Ordinaria"**

C. **PRESCRIZIONI:**

*La Zona EO comprende aree aventi preminente valore agronomico-produttivo, destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto.*

*Ai sensi degli artt. 36 e segg. delle NTA del PTCP vigente la disciplina attuativa è quella di seguito riportata.*

*L'utilizzo a fini edilizi delle aree agricole deve essere strettamente funzionale all'attività agro-silvo-pastorale e, in coerenza con quanto previsto dal comma 2, lettera b), dell'art.23 della L.R. 16/2004, può essere esercitato esclusivamente da imprenditori agricoli professionali come definiti ai sensi del decreto legislativo 29 marzo 2004, n.99 e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.*

*L'edificabilità rurale comprende:*

- manufatti a uso abitativo per gli addetti all'agricoltura;
- annessi agricoli;
- annessi relativi alle attività agrituristiche e agricole multifunzionali.

La nuova edificazione di manufatti a uso abitativo è consentita in base agli indici di utilizzazione fondiaria appresso stabiliti, rapportati alle qualità delle singole colture come comprovate da piani di sviluppo aziendale (PSA) redatti a cura di un tecnico abilitato.

Il PSA contiene:

- la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- la descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola e alle misure silvo-ambientali ed agro-ambientali contenuti nel Programma di Sviluppo Rurale; - la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo, nonché all'adeguamento delle strutture produttive;
- l'individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati agli stessi;
- la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del PSA, da parte del Comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire.

Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però, con i parametri specifici appresso stabiliti, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita.

La realizzazione del PSA è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e a cura del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per un periodo di 20 anni;
- di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione;
- di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del piano di sviluppo aziendale, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo piano di sviluppo aziendale.

In assenza di PSA, la realizzazione di annessi agricoli avviene nel rispetto del punto 1.8 dell'Allegato alla L.R. n.14/82.

Fermo restando il rispetto dei criteri generali e delle disposizioni che precedono, ai sensi dell'art.41, comma 3, delle NTA del PTCP vigente nella presente Zona EO la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

Qualità di Coltura	Indice di utilizzazione fondiaria (mq/ha)
Culture ortofloricole protette	160,0
Culture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3



nonché nel rispetto dei seguenti parametri:

$H = 7,50 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$  (o in aderenza)

$D_c = 5,0 \text{ m}$  (o a confine per pareti non finestrate)

$D_s =$  si applica la disciplina di cui all'art. 1.2.5 delle presenti Norme

Per il patrimonio edilizio esistente, purché legittimamente assentito, sono comunque consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento di volumetria se non per comprovate esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza sismica e comunque contenuto entro il limite massimo del 10% della cubatura esistente.

Gli asservimenti di terreno ai fini edilizi sono consentiti nei termini stabiliti dal predetto punto 1.8 dell'Allegato alla L.R. n.14/82, fermo restando quanto innanzi stabilito circa l'obbligo di redazione del P.S.A.

Ai sensi dell'art.38, comma 6, delle NTA del PTCP, la nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, avviene con estensione non superiore al 60% della superficie agricola totale (S.A.T) e nel rispetto delle disposizioni di cui alle LL.RR. n. 8/95 e s.m.i., n.10/2013, n.5/2013 e di cui al Regolamento di Attuazione n.8 del 06.12.2013.

L'edilizia rurale connessa con l'attività agrituristica e relative attrezzature, di cui alla L.R. n°15 del 06/11/2008 e relativo Regolamento di attuazione, e con le attività ricettive di cui alla L.R. n°17 del 29/11/2001, limitatamente alle case rurali ("Country House"), è consentita nel rispetto della disciplina e delle finalità contenute nelle medesime normative regionali.

Ai sensi dell'art.38, comma 8, delle NTA del PTCP, gli annessi relativi alle attività agrituristiche, da parte di imprenditori agricoli professionali sono consentiti con riferimento al numero massimo di 20 posti letto per esercizio e nel rispetto delle norme vigenti in materia innanzi richiamate.

I nuovi impianti zootecnici per l'allevamento di bestiame ovino e bovino, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive (con l'eccezione degli allevamenti bufalini che potranno avvenire ovunque), nonché le concimaie, devono essere ubicati ad almeno 50 ml di distanza da qualunque fabbricato esistente destinato a residenza o a servizi pubblici o privati, fermo restando che i nuovi edifici rurali non possono essere localizzati su superfici naturali e seminaturali (cfr. punto 6.3.1, lett. d), delle Linee Guida per il Paesaggio allegate al PTR). Vanno in ogni caso rispettati i limiti di cui alla Del. G.R. n.2119 del 24.05.2002 (BURC n.32 del 08/07/2002) nonché le disposizioni di cui all'Allegato IV del D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. ed in particolare quelle di cui al punto 6.5 e relativi sottopunti del predetto Allegato IV.

Per i predetti allevamenti zootecnici vanno comunque rispettati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;

- minima distanza dai confini mt. 20.

In caso di allevamenti di animali da ascrivere agli insediamenti insalubri di 1a classe, valgono altresì le norme dettate dalla disciplina vigente in materia.

È inoltre consentita la realizzazione della viabilità interpodereale strettamente necessaria per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo, secondo progetti redatti nelle scale adeguate e che rappresentino esattamente e compiutamente la morfologia del suolo, con sezione, comprensiva di cunette, non superiore a m.4 e con piazzole di interscambio a distanza adeguata in rapporto al traffico della zona.

Per lo smaltimento dei reflui derivanti dalla conduzione dei fondi e dagli scarichi civili vale quanto prescritto dalle norme vigenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 03.04.2006, n.152, e s.m.i..

Ai sensi dell'art.41, comma 2, delle NTA del PTCP, gli interventi nella presente Zona dovranno mirare a conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali (acqua, aria, suoli), di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel Programma di Sviluppo Rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borgei ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità culturali (filari arborei).

Ai sensi dell'art.27, comma 3, delle NTA del PTCP, nelle aree individuate quali sede di centuriazione vanno comunque perseguiti i seguenti obiettivi:





- a) garantire la leggibilità dei tracciati ancora individuabili e riconducibili alla maglia storica originaria sia essa centuriazione o altro tipo di divisione agraria antica, al fine di non perdere la leggibilità della traccia storica;
- b) evitare spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati al bordo dei tracciati, alterazioni nell'andamento del sistema delle acque e delle canalizzazioni;
- c) conservare i filari alberati, anche con opportune integrazioni, e favorire la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati;
- d) conservare gli impianti delle colture legnose tipiche del paesaggio agrario storico, le residue fasce boscate lungo i corsi d'acqua, le opere dell'uomo quali i tabernacoli, le cappelle, le edicole ed ogni altra opera direttamente collegata alle tradizioni della ruralità antica.

2. Che il terreno distinto in Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 23 particelle 5038 e 5040 ricade, in quota parte, in:

**A. Fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 e s.m.i. e fascia di rispetto fluviale ex art. 142 comma 1, lett. c, D.Lgs. n. 42/2004;**

**B. PRESCRIZIONI: Art. 1.2.3\*\* N.T.A. del P.U.C. ai sensi della L.R. n. 16/04 e Regolamento d'Attuazione n. 5/11, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2019, pubblicato sul B.U.R.C. n. 11 del 25.02.2019 ed efficace dal giorno 26.02.2019:**

*Ai sensi dell'art.21 delle NTA del PTCP per i corsi d'acqua, ferme restando le prevalenti disposizioni delle autorità di bacino, valgono le prescrizioni di cui ai punti seguenti:*

- la salvaguardia quantitativa e qualitativa della risorsa acqua negli alvei naturali e nei reticoli irrigui e di drenaggio, con contenimento degli impatti da inquinamento e degli utilizzi impropri;
- il rispetto o ristabilimento degli equilibri idrogeologici, coerentemente con le indicazioni dei piani di bacino;
- la naturalizzazione e recupero di fruibilità delle sponde con aumento (e in assoluto non riduzione) della accessibilità ciclopedonale al fiume attraverso percorsi pubblici;
- per le fasce fluviali vegetali, la continuità di alberature lungo la sponda, da completare e re-integrare ex novo. \*\*

*Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m.25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m.50 al di sotto di detta quota.*

*Nelle fasce di rispetto fluviale è consentito il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, legittimamente realizzati o legittimati a seguito di rilascio di atti in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di condono edilizio,\*\* nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e di parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.*

*Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua da salvaguardare.*

*Nella suddetta fascia di rispetto dei corsi d'acqua dovranno, altresì, essere garantite:*

- la ricostituzione della vegetazione nelle aree denudate confinanti con le fasce fluviali;
- la conservazione e la gestione della vegetazione presente, con l'esclusivo ricorso a criteri di selvicoltura naturalistica.

*Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.*





ART. 41- PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

sottordinato rispetto al PTR e sovraordinato rispetto al PRG

Articolo 41

*Territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo*

1. Il territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo comprende le pianure pedemontane e alluvionali nelle quali la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva. In queste aree l'obiettivo delle politiche rurali è sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga, con il ricorso a tecniche produttive sostenibili. Le politiche territoriali di piano sono orientate al contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale ad opera della maglia infrastrutturale.

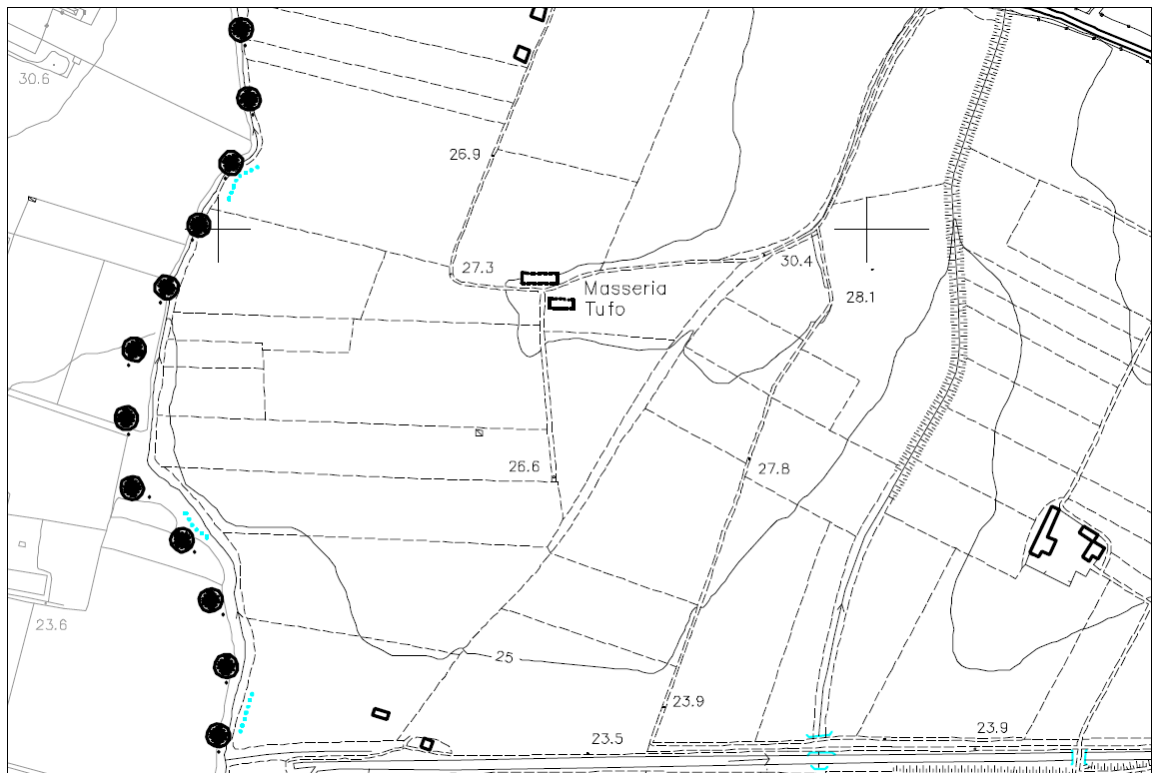
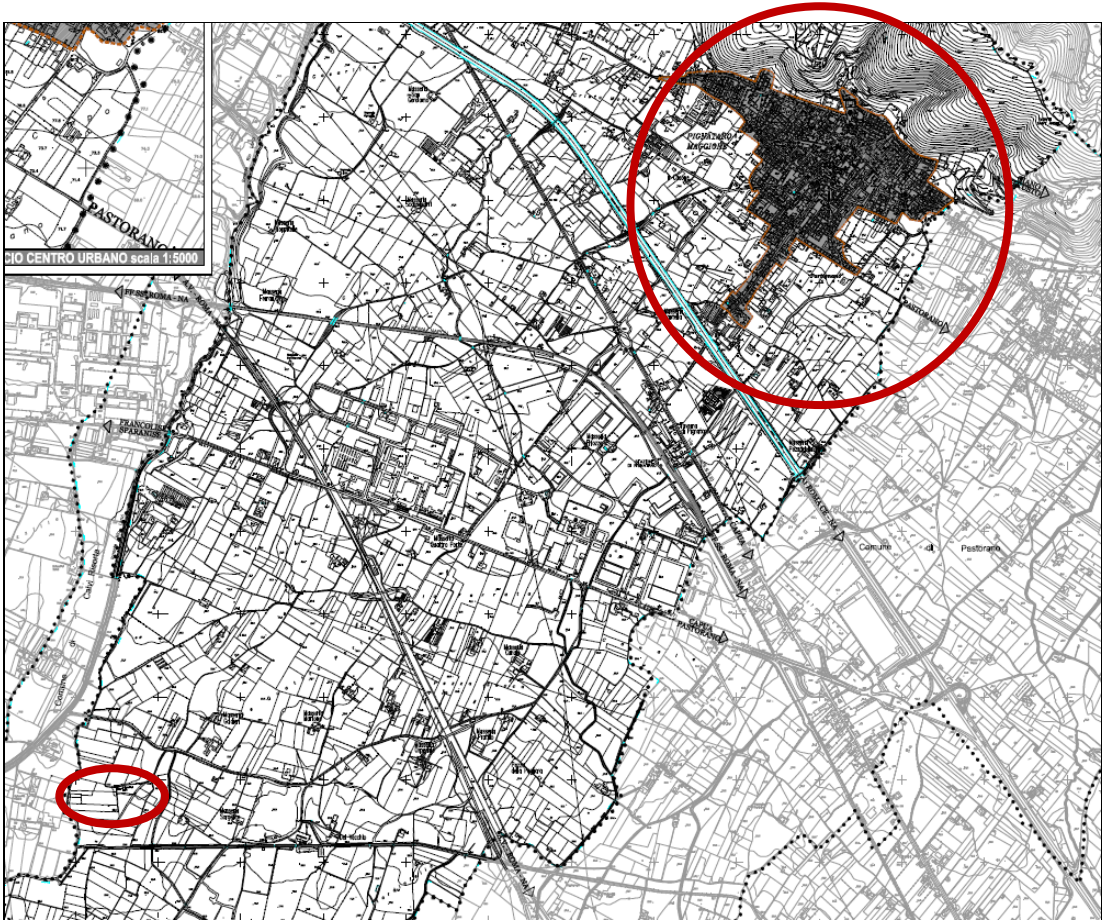
2. All'interno del territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo il Ptcp persegue l'obiettivo di tutelare la condizione di apertura (*openess*) del paesaggio rurale; di conservare e rafforzare la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, boschetti aziendali, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale; di mantenere e recuperare le opere e gli schemi di bonifica, che rappresentano nel loro complesso una capillare infrastrutturazione multifunzionale (idraulica, naturalistica, ambientale) a servizio del territorio, con riferimento alle canalizzazioni, agli impianti di sollevamento, alle opere di adduzione e distribuzione, ai borghi ed alle masserie, agli elementi tradizionali di perimetrazione delle unità colturali (filari arborei).

3. I Puc prevedono che, detratte le superfici esistenti, la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale sia ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiari mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, non sia inferiore a quelle indicate nella seguente tabella:

	<i>Superficie colturale minima [mq]</i>
Colture ortofloricole protette	10.000
Colture orticole di pieno campo, tabacco	30.000
Frutteti	40.000
Vigneti	50.000
Oliveti	60.000
Castagneti da frutto	70.000
Mais	80.000

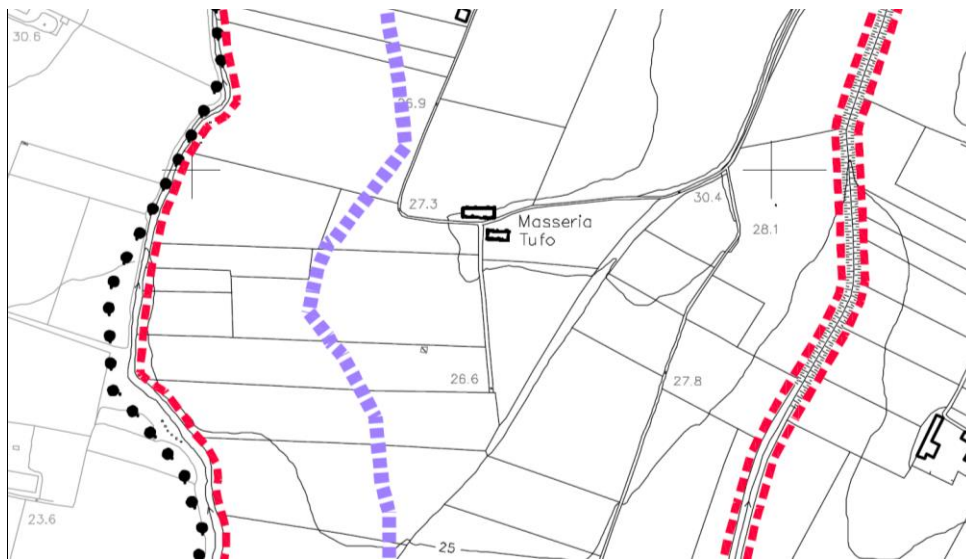
Cereali, foraggere avvicendate	100.000
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	300.000

**PUC 2019- STRALCIO GRAFICO CENTRO ABITATO**  
**DISTANZA DEL COMPENDIO STAGGITO DAL CENTRO ABITATO**

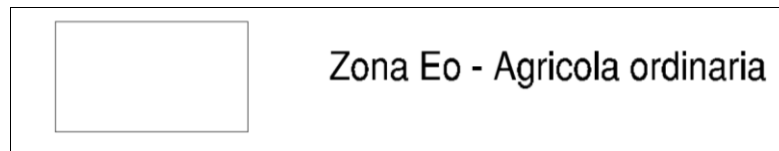




**ZONIZZAZIONE PUC 2019/ZONA Eo - AGRICOLA ORDINARIA**

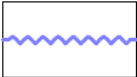





**DESTINAZIONE DI ZONA: AZZONAMENTO IN AREA Eo- AGRICOLA ORDINARIA**

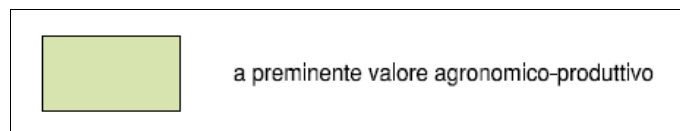
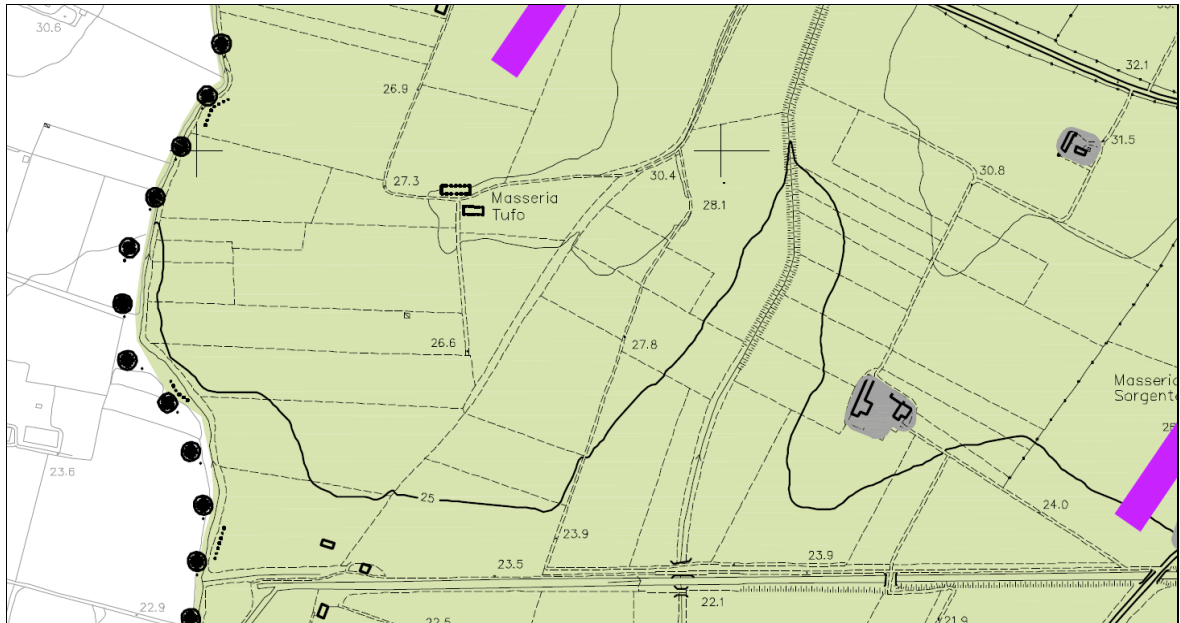


**PROSPETTO VINCOLISTICO VIGENTE – FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE inerente il LOTTO 2.**

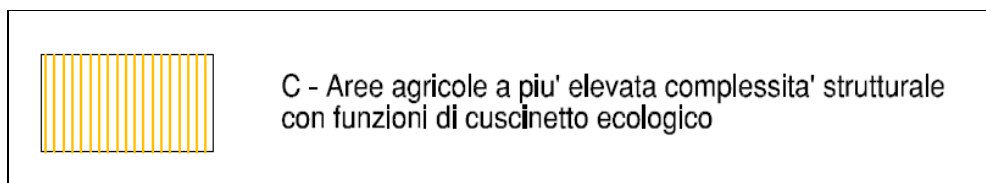
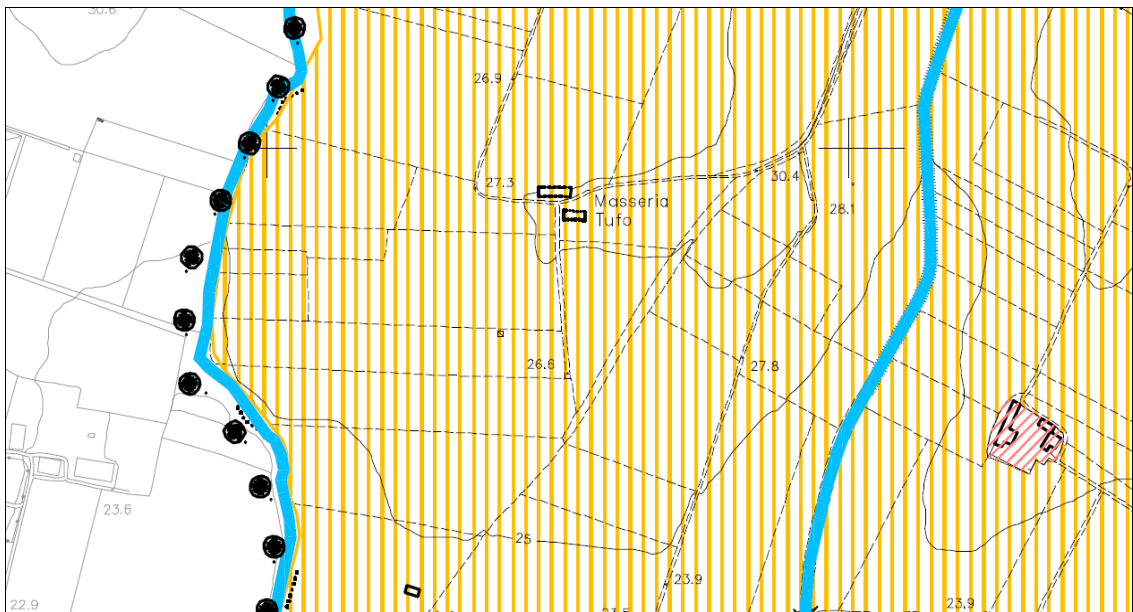
**ex L.R. 14/82 e smi - ex ART. 142 , comma 1, lettera c. D.Lgs n. 42/2004**

<b>LIMITAZIONI DI UTILIZZO</b>	
	Fascia di rispetto depuratore
	Fascia di rispetto fluviale ex L.R.14/82 e s.m.i.
	Fascia di rispetto fluviale ex art. 142,comma1,lett.c, D.LGS. n°42/2004
	Fascia di rispetto cimiteriale

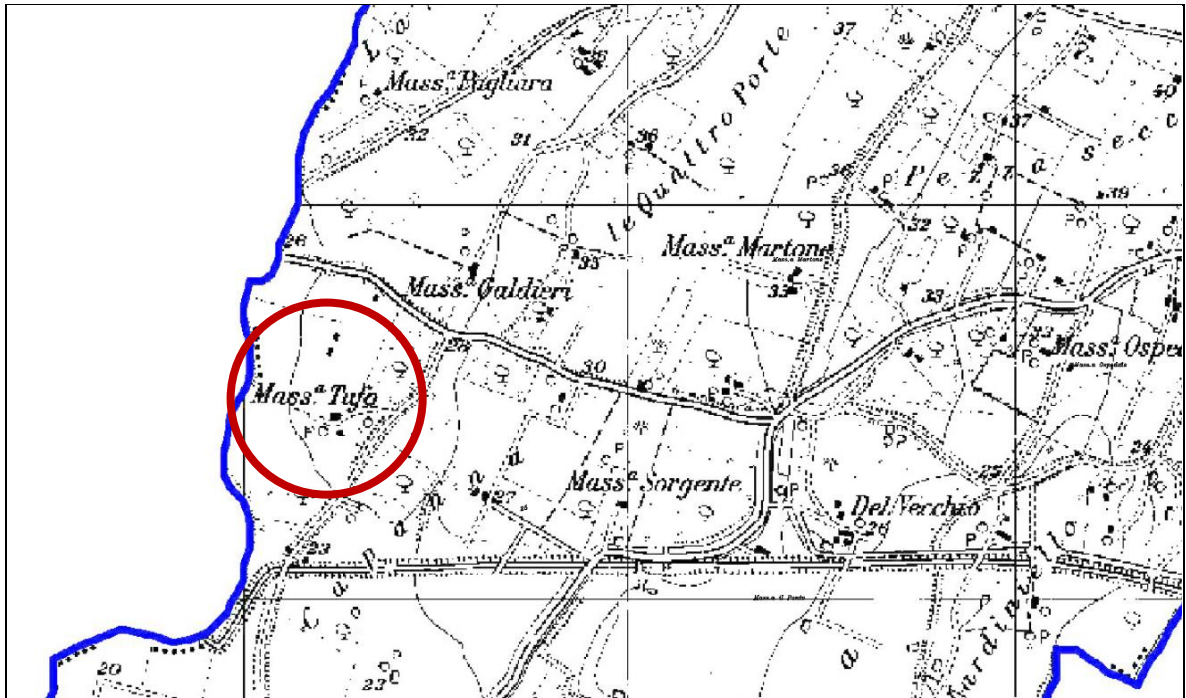
**STRALCIO PTPC 2009- ASSETTO DEL TERRITORIO E IDENTITA' CULTURALI**



**STRALCIO PTPC 2009- ASSETTO DEL TERRITORIO – SISTEMA ECOLOGICO PROVINCIALE**



STRALCIO PSAI 2015 dell'ADB - AUTORITA' DI BACINO - LIRI, GARIGLIANO, VOLTURNO  
- AREA ALIENA ADA ALCUNA CRITICITA' IDROGEOLOGICA  
- VINCOLO DI FRANA E/O IDRAULICO -





**DISAMINA DI LEGITTIMITÀ URBANISTICA**

Dall'analisi congiunta di:

- Ricerche ipotecarie
- Ricerche catastali
- Indagini urbanistiche ad ampio spettro su istanze indirizzate alle sezioni Edilizia privata, Condoni edilizi, Antiabusivismo
- Tavola ZONIZZAZIONE vigente P.U.C. 2019 e relativa N.T.A.
- Tavola ZONIZZAZIONE vigente P.T.C.P. 2009 e relativa N.T.A.

si è accertata:

**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 alcun diniego di frazionamento, né alcuna trascrizione inerente il reato di lottizzazione fondiaria abusiva, né alcuna ordinanza di demolizione e/o sospensione lavori, né alcun deposito sismico - preventivo o in sanatoria - al Genio Civile

Le risultanze dell'accesso in situ hanno comprovato l'assenza di edificazione del fondo, privo di alcuna accensione, e l'inesistenza di alcuna modifica del terreno e dello sky-line a mezzo scavi, sbancamenti o altra variazione del livello stratigrafico.

Si conclude asserendo che:

A fronte della preliminare indagine urbanistica, con interrogazione dell'UTC nelle varie sezioni preposte alla tutela e controllo dell'attività edificatoria nel comune di Pignataro Maggiore, la **riscontrata assenza di alcuna edificazione e/o movimento di terra delle p.lle stagite e il rinvenuto uso ai soli scopi agricoli**, rende pienamente lecita la condizione urbanistica dei beni.

**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.).*

**CALCOLO INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE**

All'atto dell'accesso si riscontrava occupazione dell'intero compendio fondiario a favore della parte debitrice esecutata, come meglio verbalizzato dal custode giudiziario.

Per tale ragione NON si è provveduto né al calcolo dell'indennità di occupazione valutata in percentuale decurtativa sul più probabile canone di locazione, né alla valutazione della congruità del canone di locazione.



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 staggiti*

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, unicamente le trascrizioni pregiudizievoli - iscrizione d'ipoteca, trascrizione di pignoramento etc. -, al momento, NON sono stati cancellati né regolarizzati nel contesto della presente procedura, né i relativi oneri detratti al più probabile valore di mercato dei beni.

Non sussistono, viceversa, illeciti urbanistici e discrasie catastali da regolarizzare (se non parziali disallineamenti soggettivi) da stimare opportunamente, in detrazione al più probabile prezzo base d'asta.

**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 staggita** al f.l. 23 del NCT del comune di Pignataro Maggiore, 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 staggita** al f.l. 23 del NCT del comune di Pignataro Maggiore, 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 in oggetto, in qualità di fondi agricoli, NON esiste realtà condominiale.***

L'eventuale costituzione di amministrazione condominiale per la specifica gestione della Masseria al f.livo 23, sub 9/fabbricato rurale (tra l'altro assai improbabile, stante lo stato di rudere in cui lo stesso permane), **non ha implicazione con i terreni staggiti, non essendo il fabbricato in premessa oggetto di pignoramento.**

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.

---

**METODO COMPARATIVO SEMPLICE - MONOPARAMETRICO -**  
**VALORE DI MERCATO LOTTO n. 2 - TERRENO AGRICOLO /mq 10.971**

Il compendio fondiario in oggetto, come ampiamente esposto, è un appezzamento di due terreni in ambito suburbano di dimensioni non modeste, rientrante sul piano zonizzativo **comunale** in zona **Eo- Agricola Ordinaria con preminente valore agronomico-produttivo** regolamentata dalla relativa NTA PUC 2019, e a livello zonizzativo **sovracomunale** in **Territorio rurale e aperto** regolamentato dalla NTA PTCP/2009, **artt. 35-36-41**

**Premesso che:**

L'elemento maggiormente discriminante nella stima del valore di mercato di un **TERRENO** è l'indirizzo tecnico-normativo previsto dal PRG per la **Zona Territoriale Omogenea** in cui lo stesso ricade, all'origine dell'intrinseca **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 unicamente in tale ottica che risiedono le radici delle vertiginose oscillazioni di valore tra terreni del medesimo comune con caratteristiche intrinseche equivalenti, ma collocati in diverse aree di zonizzazione, all'origine delle**



**diverse chance trasformative del suolo**; nella medesima logica risiede il fondamento disciplinare dell'approccio estimativo.

Nella predetta ottica valgono due principi fondamentali:

- 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)

Pertanto, la potenzialità trasformativa della consistenza fondiaria staggita verso il più redditizio impiego consentito tra quelli ammessi dalla N.T.A vigente, corrisponde unicamente all'uso agricolo: stante la rigida subordinazione dell'attività edificatoria a scopo agricolo ai presupposti oggettivi e soggettivi di cui alla disamina urbanistica, in relazione alle caratteristiche attuali, la comparazione mono parametrica sarà esclusivamente con **terreni agricoli nel Casertano di pezzatura complessiva intorno a mq 10.000** - range esaminato variabile da mq 19.000 a mq 1.500 circa -

#### RICERCA DI MERCATO/ IMMOBILI COMPARABILI

per caratteristiche intrinseche e estrinseche

(accessibilità, giacitura, quadratura, piantumazione, stato colturale e localizzazione in Pignataro Maggiore e nel Casertano)

#### Comparabile 1.

**Terreno agricolo** in vendita dal 17.05.2022 alla Via Sauda Vicinale Vairano, Caserta, in zona Tredici, in prossimità del costruendo Policlinico, non eccessivamente distante dal centro abitato, di complessiva quadratura **mq 19.723**, privo di alberature, *pianeggiante*, qualità seminativo, corredato da allaccio acqua, completamente recintato, di morfologia regolare, *confinante con strada principale per circa ml 100*, ideale per aziende agricole e/o maneggio

- Quadratura: **mq 19.734**
- Offerta di vendita: **€/mq 10,39** \* mq 19.734 = **€ 205.000**
- Prezzo unitario di mercato: **€/mq 10,39**

#### Comparabile 2.

**Terreno agricolo** in vendita dal 15.02.2022, a Vitulazio, località Miceli, di complessiva quadratura **mq 13.333** *pianeggiante, fronte strada, coltivato a pescheto*

- Quadratura: **mq 13.333**
- Offerta di vendita: **€/mq 9,37** \* mq 13.333 = **€ 125.000**
- Prezzo unitario di mercato: **€/mq 9,37**

### Comparabile 3.

**Terreno agricolo** in vendita dal 15.08.2022, a Pignataro Maggiore, Strada Provinciale 41, di complessiva quadratura mq **1.587 in lieve pendenza**, accessibile da strada asfaltata, piantumato con ulivi secolari e aree coltivabili, corredato da pozzo e gruppo elettrogeno

- Quadratura: mq 1.587
- Offerta di vendita: €/mq 9,45 \* mq 1.587 = € 15.000
- Prezzo unitario di mercato: €/mq 9,45

### Comparabile 4.

**Terreno agricolo** in Via Regina Elena, Pignataro Maggiore, di complessiva quadratura mq **4.681**, privo di piantumazione *pianeggiante*, di morfologia rettangolare, servito da pozzo e strada privata

- Quadratura: mq 4.681
- Offerta di vendita: €/mq 5,34\* mq 4.681 = € 25.000
- Prezzo unitario di mercato: €/mq 5,34

*Confrontando le complessive caratteristiche intrinseche e estrinseche dei terreni offerti in vendita nel Casertano, a parità di destinazione AGRICOLA - si desume che all'avvicinarsi al centro cittadino, al migliorare dell'accessibilità e del piano di giacitura, i prezzi unitari incrementano vertiginosamente.*

*Fattori discriminanti nella determinazione del decremento di valore sono pertanto certamente 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 e soleggiamento e il corredo impiantistico.*

Pertanto, confrontando le caratteristiche intrinseche e estrinseche del compendio staggito con i comparabili rilevati, tenuto conto dei seguenti fattori distintivi del compendio:

- Ottime caratteristiche espositive, agevole accessibilità, assenza di acclività, piantumazione in atto a frutteto sull'intero compendio, ottimo stato colturale complessivo
- Vicinanza alla strada provinciale
- Ragguardevole quadratura complessiva

Applicando un'adeguata percentuale di decremento nella misura del **10%** del più probabile prezzo unitario - commisurata al margine di sconto nella trattativa - trattandosi di *offerta di vendita* in luogo del *prezzo di vendita storicamente pattuito*

Tutto ciò premesso, si perviene a:

- **Più probabile offerta di vendita** di un terreno con caratteristiche simili al compendio staggito: €/mq 8,64 risultante dalla media aritmetica dei comparabili selezionati - €/mq 10,39 + €/mq 9,37 + €/mq 9,45 + €/mq 5,34) / 4 = €/mq 34,55 / 4 = €/mq 8,64
- **Più probabile valore unitario di mercato** del compendio staggito €/mq 7,77 risultante dalla riduzione del 10% dell'offerta di vendita = €/mq 8,64 - 0,864 = €/mq 7,77

**Tutto ciò premesso**

**mq 10.971 \* 7,77 €/mq = € 85.245 approssimabile a € 85.000**

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2. /

COMPENDIO FONDARIO F.LIO 23, P.LLE 5038- 5040

**Vim = € 85.000**

**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 € LOTTO 2.= € 85.000*

*le DECURTAZIONI PARZIALI sommanti complessivamente € 8.000*

*si ottiene il **PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2. Vim = € 77.000***

**IMPORTO TOTALE ONERI**

**per la regolarizzazione urbanistica, catastale, locativa, condominiale, vizi occulti:**

**€ 0,00 + € 0,00 + € 0,00 + € 0,00 + € 8.000 = € 8.000**

- ONERI URBANISTICI
- ONERI CATASTALI
- ONERI LOCATIVI
- ONERI CONDOMINIALI
- ONERI VIZI OCCULTI

ONERI URBANISTICI

**€ 0,00:** “Stante l'inesistenza di illiceità urbanistiche”

ONERI CATASTALI

**€ 0,00:** “Stante l'inesistenza di irregolarità catastali”

ONERI PER STATO DI LOCAZIONE

**€ 0,00:** “Per assenza di locazione a terzi”



ONERI CONDOMINIALI

€ 0,00: “Stante l’inesistenza di realtà condominiale”

ONERI PER VIZI OCCULTI

€ 8.000 : “Quantum risultante dall’applicazione di un’adeguata percentuale di decremento del più probabile valore di mercato del bene, nella misura arrotondata del **10%** di € 85.000, compensativa dell’**ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI OCCULTI** del bene 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 **LOTTO 2. / diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota intera** sul compendio fondiario agricolo costituito da n. 2 TERRENI in Pignataro Maggiore, località **Arianova**, parti del più ampio fondo rustico denominato **Masseria Nicolini** - meglio identificati al NCT del medesimo comune al: :

- **F.lio 23, p.lla 5038**, qualità pascolo arborato, **consistenza mq 50**, Reddito dominicale euro 0,18 Reddito agrario euro 0,03
- **F.lio 23, p.lla 5040**, qualità seminativo di classe 1, **consistenza mq 10.921**, Reddito dominicale euro 200,23 Reddito agrario euro 64,86

valutato nel mese di settembre 2022 con metodo mono parametrico, INCLUSO oneri per la regolarizzazione delle problematiche urbanistiche, catastali, locative, condominiali, vizi occulti, è:

**Vim = € 77.000**

***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 similare 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.*

Come risulta dall'**estratto x riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali** reperito dall'esponente presso l'ufficio Stato Civile del comune di Qualiano, l'attuale debitore esecutato risulta in regime di **comunione legale** dei beni all'atto dell'acquisto del compendio fondiario e all'atto d'iscrizione d'ipoteca volontaria - dall'inadempienza delle cui obbligazioni si origina la presente azione esecutiva - ; il compendio staggito pertanto **NON è bene personale**

del debitore esecutato per la quota intera di piena proprietà, ma bene in comproprietà per la quota ideale e indivisibile di 1/2 dell'intero con la moglie.

**COMUNE DI QUALIANO**  
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI  
Piazza del Popolo, 1 C.A.P. 80019 Tel. 081 8192001 Fax 081 8192252

**Ufficio Stato Civile**



**ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO**

L' Ufficiale dello Stato Civile,  
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
**Anno 1977 Numero 60 Parte II Serie A**

certifica che

il primo ottobre millenovecentosettantasette  
alle ore 00 e minuti 00  
nel Comune di QUALIANO (NA)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
	
Residente a	Residente a QUALIANO (NA)

**ANNOTAZIONI**

CON ATTO IN DATA 15/05/2006 A ROGITO DEL NOTAIO PASQUALE CANTE DEL DISTRETTO NOTARILE DI NAPOLI TORRE ANNUNZIATA NOLA, GLI SPOSI DI CUI SOPRA HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

Rilasciato con modalità: Esente  
Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

QUALIANO ( NA ), 05-08-2022  
Ora 10:53

**L'UFFICIALE DI STATO CIVILE**  
Cimmino Gennaro

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



*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;  
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato d'uso e manutenzione;  
Adeguata percentuale di decremento di valore per stato di possesso;  
Adeguata 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, lì 14/09/2022

In fede

*L'esperto stimatore*

**Dott. arch. Paola Miraglia**

ALLEGATI

ELABORATI GRAFICI

- *Analisi di conformità al catasto terreni: inserimento STATO DI FATTO in VAX 2022*
- *Formazione dei lotti - rappresentazione grafica*
  - *LOTTO 1. - P.LLE 46 - 5044 / F.LIO 23*
  - *LOTTO 2. - P.LLE 5038 - 5040 / F.LIO 23*

INDAGINI CATASTALI LOTTO 1.

Catasto Terreni - Comune di Pignataro Maggiore

F.LIO 23/P.LLE TERRENI 46 – 5044

- IMPIANTO TERRENI ATTUALE stampato in data 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 46/ seminativo di classe 1/ mq 2.678
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5044/ seminativo di classe 1/mq 5.293

INDAGINI CATASTALI LOTTO 2.

Catasto Terreni - Comune di Pignataro Maggiore

F.LIO 23/P.LLE TERRENI 5038 – 5040

- IMPIANTO TERRENI ATTUALE stampato in data 09/06/2022 - PROT. n. T135180/2022
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5038/ pascolo arborato/ mq 50
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 5040/ seminativo di classe 1/mq 10.921

INDAGINI CATASTALI DI AUSILIO

P.LLE MADRI CADUTE VEROSIMILMENTE NELLA SUCCESSIONE DI MICHELE VETRELLA - 1903- 1975

Catasto Terreni - Comune di Pignataro Maggiore

F.LIO 23/P.LLE TERRENI 42 - 45 SOPPRESSE

- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 42/ pascolo arborato/ mq 155
- Visura storica terreni - foglio 23 /p.lla 45/ seminativo di classe 1/mq 53.995

ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....
- Ispezione ipotecaria x soggetto: .....

### ISPEZIONI STATO CIVILE e FAMIGLIA

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali di .....
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali di .....
- Estratto di famiglia di .....

### PROVENIENZA - TRASCRIZIONI A FAVORE

Lotto 1. p.lle 46 - 5044 - f.lio 23

Lotto 2. P.lle 5038 - 5040 - f.lio 23

**Atto di compravendita** del **09.05.2006** Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio *Pasquale Cante* di Sant'Antimo, trascritto presso la Conservatoria di Caserta l'**11.05.2006** ai nn. 28115/13611

**Nota di trascrizione** dell'**11.05.2006** ai nn. 28115/13611 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli 2. Servizio di pubblicità immobiliare-, derivante da atto di compravendita del **09.05.2006** Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio *Pasquale Cante* di Sant'Antimo

**Trascrizione di accettazione tacita di eredità** dell'**11.05.2006** ai nn. 28113/13609 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da atto di compravendita del **09.05.2006** Rep. 40862 Racc. 10084 per notaio *Pasquale Cante* di Sant'Antimo

### ISPEZIONI IPOTECARIE INTEGRATIVE

**1978 e 1980 - Denunce di successione mortis causa ab intestato** di .....

**2004 - Denuncia di successione mortis causa ab intestato** di .....

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Nota d'iscrizione di ipoteca volontaria** del **11.05.2006** ai nn. 28117/13613 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo fondiario** del **09.05.2006** Rep. 40863, Racc. 10085 per notaio *Pasquale Cante* in Sant'Antimo

**Nota di trascrizione di costituzione di vincolo d'indivisibilità** del **11.05.2006** ai nn. 28118/10972 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di costituzione di vincolo d'indivisibilità** del **09.05.2006** Rep. 40863, Racc. 10085 per notaio *Pasquale Cante* in Sant'Antimo

**Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare** del **21.10.2021** ai nn. 40878/29719 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare derivante da **atto giudiziario** del **06.09.2021** Rep. 7334/2021 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere



### INDAGINI DI LEGITTIMITA' URBANISTICA

- RICHIESTE PEC U.T.C. Sezioni - Edilizia privata, Condono Edilizio, Antiabusivismo - Estremi di legittimità urbanistica inerenti i fondi staggiti
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA F.LIO 23/P.LLE TERRENI 46 - 5044 - 5038 - 5040
- STRALCI GRAFICI E NORMATIVI PRG - PTPT

### INDAGINI DI MERCATO

- **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, del trend di sviluppo del mercato immobiliare di zona e delle quotazioni più recenti - Casertano: Offerte di Vendita

### QUOTAZIONI DI MERCATO

#### CASERTANO: OFFERTE DI VENDITA

#### **Comparabile 1.**

Terreno agricolo in vendita dal 17.05.2022 alla Via Sauda Vicinale Vairano, Caserta, in zona Tredici, in prossimità del costruendo Policlinico, non eccessivamente distante dal centro abitato, di complessiva quadratura mq 19.723, privo di alberature, *pianeggiante*, qualità seminativo, corredato da allaccio acqua, completamente recintato, di morfologia regolare, *confinante con strada principale per circa ml 100*, ideale per aziende agricole e/o maneggio

#### **Comparabile 2.**

Terreno agricolo in vendita dal 15.02.2022, a Vitulazio, località Miceli, di complessiva quadratura mq 13.333 *pianeggiante, fronte strada, coltivato a pescheto*

#### **Comparabile 3.**

Terreno agricolo in vendita dal 15.08.2022, a Pignataro Maggiore, Strada Provinciale 41, di complessiva quadratura mq 1.587 *in lieve pendenza*, accessibile da strada asfaltata, piantumato con ulivi secolari e aree coltivabili, corredato da pozzo e gruppo elettrogeno

#### **Comparabile 4.**

Terreno agricolo in Via Regina Elena, Pignataro Maggiore, di complessiva quadratura mq 4.681, privo di piantumazione *pianeggiante*, di morfologia rettangolare, servito da pozzo e strada privata