
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

XXXXXXXXXX

c/

XXXXXXXXXX

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

Giudice Dott. Emiliano Vassallo
Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

LOTTO N. 1

C.F. - fg. 40, p.lla 5121, subb. 2, 3, 4 e 5
C.T. - fg. 40, p.lle 84, 86, 137, 138, 315, 316

INDICE

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	3
QUESITO n. 1: <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.</i>	3
QUESITO n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	6
QUESITO n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.</i>	30
QUESITO n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	39
QUESITO n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.</i>	40
QUESITO n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	41
QUESITO N. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.</i>	47
QUESITO n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.</i>	47
QUESITO n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	49
QUESITO n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.</i>	49
QUESITO n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	49
QUESITO n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni.</i>	49
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI A1/A4	51
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA C	55
STIMA DEL VALORE D'USO DEI BENI ABUSIVI DELLE AREE A E B	57
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO	63
QUESITO n. 13: <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</i>	63
QUESITO n. 14: <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.</i>	64
CONCLUSIONI.....	64

ALLEGATI

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

RELAZIONE DELL'ESPERTO

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

promosso da
XXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXX

LOTTO N. 1

(C.F. - fg. 40, p.lla 5121 subb. 2, 3, 4 e 5; C.T. - fg. 40, p.lle 86, 137, 138, 315, 316)

PREMESSA - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

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

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

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

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

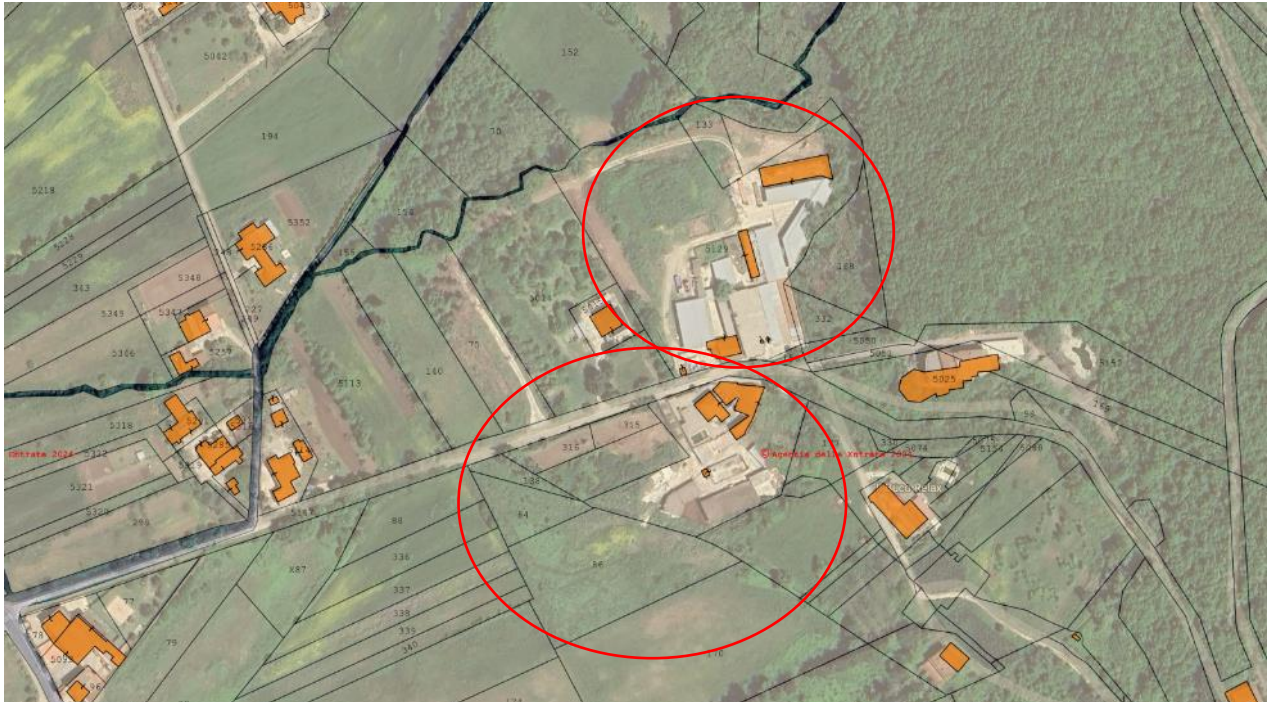
Il diritto reale dei beni pignorati è la piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento.

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

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

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

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



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

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

LOTTO N. 1 così composto:

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

LOTTO N. 2 così composto:

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

Confini del Lotto n. 1

Il Lotto n. 1 confina a nord, con la strada di accesso, Via Santa Cristina, a sud con i terreni identificati al fg. 40, p.IIe 5066 e 170; ad est con i terreni identificati al fg. 40, p.IIe 177 e 318; ad ovest con i terreni identificati al fg. 40, p.IIe 88, 336, 337, 338, 339, 340 e 81.

cfr. All.ti 3 e 10

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO N. 1

Il lotto in oggetto è sito nel Comune di Caiazzo (CE), Via Santa Cristina s.n.c. ed è ubicato sul lato sud della stessa.

Esso è dotato di pertinenze, ossia uno spazio comune (cortile identificato col sub 1) e uno spazio di manovra per i veicoli (identificato col sub 4) e non è costituito il condominio.

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

Per una migliore comprensione descrittiva, il Lotto è qui suddiviso nelle seguenti 3 aree:

AREA A - adiacente la strada di accesso, Via Santa Cristina, contenente:

- A1 Un fabbricato con un locale stalla al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione su due livelli, piano terra e piano primo (*p.lla 5121, sub 2*);
- A2 Un fabbricato con locali ad uso ufficio e wc al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) ed un'abitazione al piano primo (*p.lla 5121, sub 3*);
- A3 Un fabbricato con delle stalle e dei locali scoperti al piano terra (*parte della p.lla 5121 sub 4*) e un primo piano in costruzione (*p.lla 5121, sub 5*);
- A4 Un locale interrato (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

AREA B – localizzata a sud, sud-est dell'area A e ad essa adiacente (*parte della p.lla 5121 sub 4*), contenente:

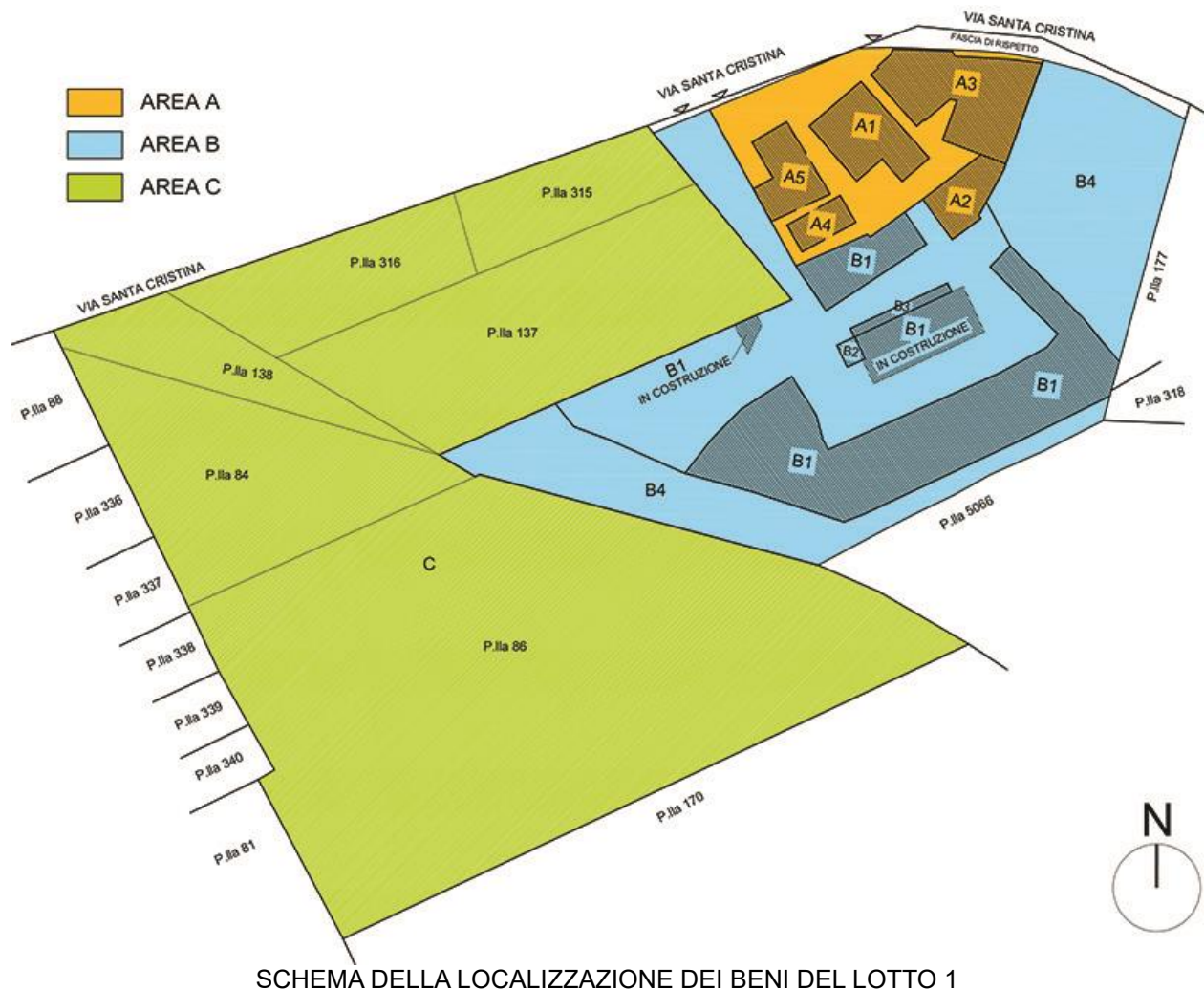
- B1 paddock con tettoie;
- B2 un locale deposito;
- B3 una tettoia;
- B4 porzioni di terreno.

AREA C – localizzata a est, sud est dell'area B e ad essa adiacente contenente:

- C1 porzioni di terreno (*p.lle 84, 86, 137, 138,315,316*).
- cfr. All. 15*

Tra la strada di accesso e la recinzione del lotto vi è una fascia di rispetto incolta appartenente al lotto (*parte della p.lla 5121 sub 4*).

A seguire la descrizione puntuale dei singoli beni.



SCHEMA DELLA LOCALIZZAZIONE DEI BENI DEL LOTTO 1

AREA A

I beni ricadenti nell'area A sono i seguenti:

- A1 – casa colonica;
- A2 – ufficio ed abitazione;
- A3 – stalle e abitazione in fase di costruzione;
- A4 – piscina;
- A5 – deposito interrato.

Essi hanno tutti accesso dal cortile comune identificato catastalmente alla p.llo 5121, sub 1 (bene comune non censibile).

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

La superficie dell'area cortilizia è pari a circa **640,00 mq**. Essendo il cortile una pertinenza delle unità ivi presenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale, considerando l'ampiezza della superficie, per esso il coefficiente di omogeneizzazione utilizzato sarà pari a 0,03. Tutta l'area A risulta recintata mediante muratura in cemento armato sormontata da pali in cemento. È possibile accedere all'area A dalla strada attraverso 2 cancelli carrabili in ferro verniciato.

L'area A è poi collegata all'area B, posta ad una quota inferiore, mediante un accesso carrabile con cancello in ferro verniciato.

Il cortile comune è pavimentato con lastre di pietra ed è in parte pianeggiante ed in parte in pendenza. La pavimentazione, le recinzioni ed i cancelli di accesso risultano essere in buono stato di manutenzione.

Bene A1

Il Bene A1 è un fabbricato che si sviluppa su 2 piani f.t. (con un sottotetto non abitabile) collegati da una scala interna.

È costituito da un'abitazione che si distribuisce tra piano terra e primo, ed una stalla posta al piano terra.

L'abitazione ha un'altezza interna utile media pari a 3,00 m al piano terra e a 3,00 m al piano primo; la stalla, al piano terra, ha un'altezza interna utile pari a 3,05 m.

L'abitazione, avente 3 accessi dal cortile, si compone di vano scala, cucina, soggiorno-pranzo, 1 camera, 1 dispensa ed un bagno al piano terra mentre al piano primo di corridoio, 4 camere, un disimpegno, un wc e un terrazzo coperto da tettoia in cemento-amianto (dato l'obbligo di rimozione dell'amianto per motivi igienico-sanitari, il terrazzo sarà considerato come scoperto). Inoltre, in corrispondenza del vano scala tra piano terra e primo vi è un ulteriore vano, al momento del sopralluogo non accessibile, che dovrebbe accogliere la scala di accesso al sottotetto non abitabile.

La superficie netta dell'appartamento, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, tra piano terra e piano primo è pari a 185,76 mq, con una superficie del terrazzo pari a 17,53 mq; quella della stalla, al piano terra, risulta essere pari a 51,91 mq. *cf. All. 17*

La superficie lorda, comprensiva dei muri esterni e dei divisori interni è pari a 253,96 mq per l'abitazione (tra piano terra e primo) e pari a 64,80 mq per la stalla al piano terra.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali, a 0,25 per il terrazzo (considerato scoperto), 0,35 per la stalla e 0,03 per l'area scoperta. La superficie commerciale del Bene A1 è quindi pari a **312,94 mq**.

$$\text{Sup. comm. A1} = (253,96 \times 1,00) + (17,53 \times 0,25) + (64,80 \times 0,35) + (640,00 \times 0,03) = \\ = \mathbf{300,22 \text{ mq}}$$

L'unità immobiliare è esposta su tutti e quattro i lati.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri.

La struttura portante è in muratura di tufo con solai in latero cemento; la copertura è a padiglione con tegole marsigliesi e per il terrazzo al primo piano è costituita da una falda inclinata in cemento-amianto.

All'interno, l'unità abitativa è caratterizzata da finiture di tipo medio con pavimenti e rivestimenti in piastrelle in monocottura smaltate. Esse si presentano in cattive condizioni in quanto vi sono sconnessioni e spaccature. Si rileva la mancanza di pavimentazione, rivestimento e sanitari nel bagno al piano terra. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Tali finiture risultano in cattive condizioni a causa di diffusi problemi di condensa e di infiltrazioni visibili da macchie e scrostature sugli intonaci di pareti e soffitti. Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli e risultano in cattivo stato di manutenzione; le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato in mediocre stato di manutenzione.

Il terrazzo al piano primo non presenta pavimentazione ma solo il massetto di sottofondo, ha una ringhiera in ferro verniciato e la copertura in lamiera di cemento amianto sorretta da travature in legno. Tutti questi elementi risultano in cattive condizioni di conservazione-manutenzione.

Gli impianti presenti sono l'elettrico e adduzione idrica; essi risultano funzionanti ma, data la vetustà degli stessi, si presuppone per essi la non rispondenza alla vigente normativa. Non è presente l'impianto termico.

La stalla al piano terra è un unico ambiente e presenta pareti al grezzo e pavimentazione in battuto di cemento; è in uno stato di conservazione scarso.

Esternamente le pareti, in tufo faccia vista con basamento in pietra, si presentano in buone condizioni.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo per la redazione dello stesso si stima pari ad **€ 600,00**.

Per la rimozione della copertura del terrazzo in amianto e lo smaltimento dello stesso si stima un costo pari ad **€ 5.000,00**.

ESTERNO



VISTE DEGLI ACCESSI DALLA STRADA



VISTA DA SUD-OVEST



VISTA DA EST



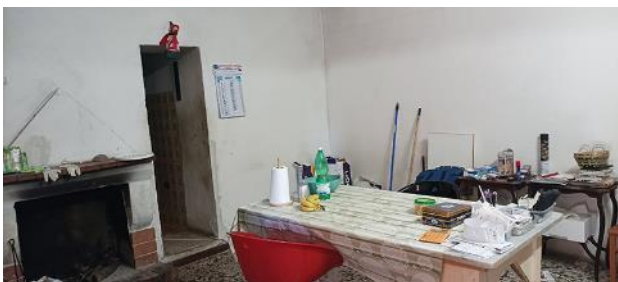
VISTA DA OVEST



VISTA DA NORD

PIANO TERRA

INTERNO



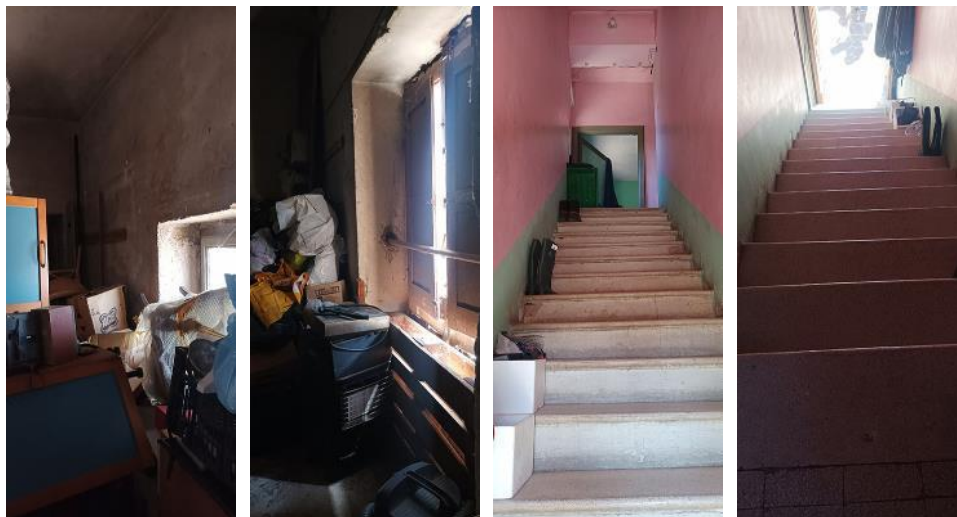
SOGGIORNO-PRANZO



CUCINA



DISPENSA E BAGNO



CAMERA

VANO SCALA

PIANO PRIMO



CORRIDOIO E BAGNO



CAMERA 1



CAMERA 2



CAMERA 3

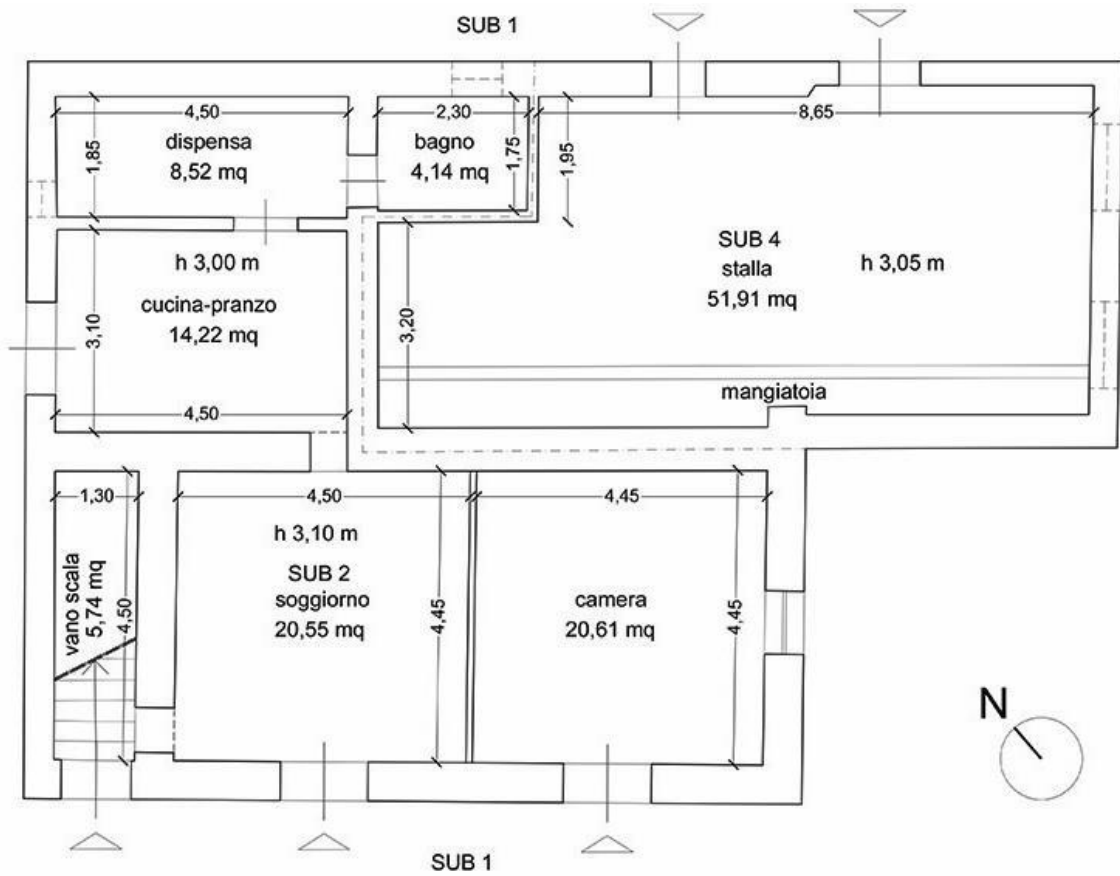


CAMERA 4

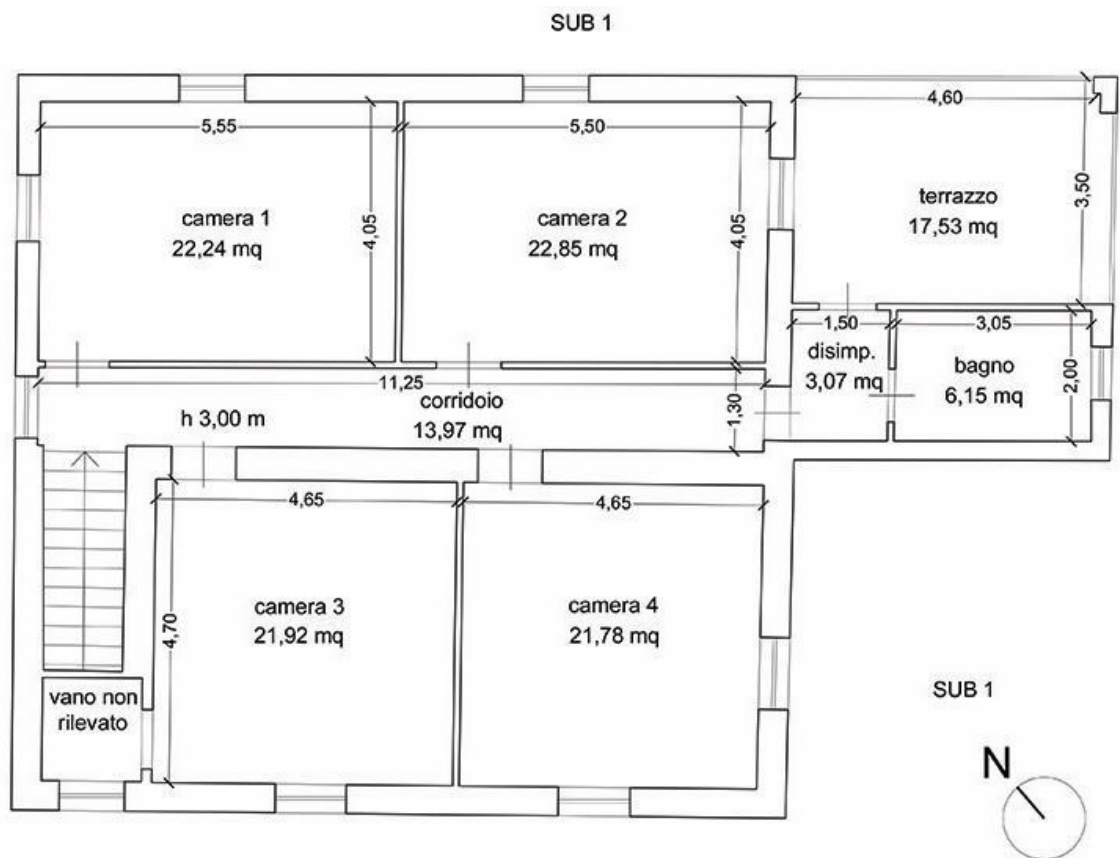


TERRAZZO

Per ulteriori viste cfr. All. 1



BENE A1 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - PIANO TERRA



BENE A1 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI - PIANO PRIMO

Bene A2

Il Bene A2 è un fabbricato posizionato a sud-est del Bene A1 e adiacente al Bene A3. Esso, realizzato con struttura mista (muratura e cemento armato), si sviluppa su 2 piani f.t. Il fabbricato si compone al piano terra di un ufficio, due wc con antibagno, e l'accesso al vano scala (ciascun vano ha unico accesso dal cortile); al piano primo vi è un appartamento con accesso da detto vano scala. Tale scala, oltre a dare accesso all'appartamento in esame, costituisce anche accesso al primo piano del Bene A3 in corso di costruzione.

L'altezza interna utile dei locali al piano terra è pari a 2,75 m mentre quella dell'appartamento al primo piano è pari a 2,90 m.

L'appartamento si compone di scala di accesso, corridoio, cucina, soggiorno-pranzo con caminetto, un bagno, una camera e un ripostiglio.

La superficie netta dell'abitazione al piano primo, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, è pari a 73,06 mq; quella dei locali al piano terra è pari a 48,14 mq. *cf. All. 17*

La superficie lorda, comprensiva dei muri esterni e dei divisori interni è pari a 87,94 mq per l'abitazione (piano primo) e pari a 62,13 mq per i locali al piano terra.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 1,00 per i vani principali e a 0,80 per l'ufficio e i due wc al piano terra (non direttamente collegati alle unità abitative). La superficie commerciale del Bene A2 è quindi pari a **137,64 mq**.

$$\text{Sup. comm. A2} = (87,94 \times 1,00) + (62,13 \times 0,80) = \mathbf{137,64 \text{ mq}}$$

I locali al piano terra sono esposti a nord-ovest; l'appartamento al primo piano è esposto a nord-ovest, sud-est e sud-ovest.

I locali al piano terra all'interno risultano in buone condizioni. L'ufficio risulta tinteggiato al civile e pavimentato con mattonelle a finitura opaca di cotto, i bagni presentano finitura con mattonelle lucide a parete e pavimento.

All'interno l'appartamento è caratterizzato da finiture di tipo medio con pavimenti in cotto ad eccezione del bagno, dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle smaltate in buone condizioni. Le murature perimetrali e i divisori interni sono trattati con intonaco civile e tinteggiati. Tali finiture risultano in cattive condizioni a causa di diffusi problemi di condensa e di infiltrazioni visibili da macchie e scrostature degli intonaci di pareti e soffitti.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri dotati di persiane esterne e risultano in buono stato di manutenzione; le porte interne sono in legno tamburato e risultano ben tenute ma sono prive di coprifilo; il vano di comunicazione tra la cucina e la zona pranzo è privo di porta. Gli impianti, elettrico, termico ed adduzione idrica, risultano funzionanti e si presuppone per essi la rispondenza alla vigente normativa.

La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato e la copertura è a terrazzo piano non praticabile. Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato. Le finiture esterne sono in condizioni mediocri poiché sono visibili macchie dovute alla presenza di umidità nelle pareti. La scala di accesso, appartenente catastalmente alla presente unità immobiliare ma comune al realizzando piano primo del Bene A3 (p.lla 5121, sub 5), è rivestita in cotto. Tale rivestimento è in buone condizioni ad eccezione di alcune spaccature. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e presentano, anch'esse, macchie dovute a condensa superficiale e/o ad infiltrazioni.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed il costo per la redazione dello stesso si stima pari ad **€ 400,00**.

ESTERNO



VISTE DA SUD-EST E SUD-OVEST



VISTE DA NORD-OVEST E DA OVEST

PIANO TERRA

INTERNI



UFFICIO



BAGNO 1

PIANO PRIMO

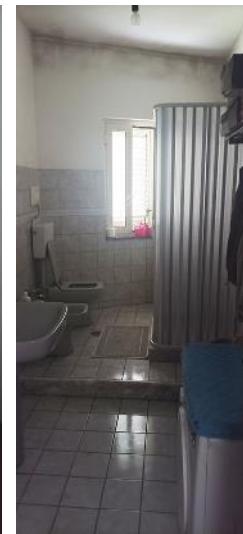
BAGNO 2



VANO SCALA



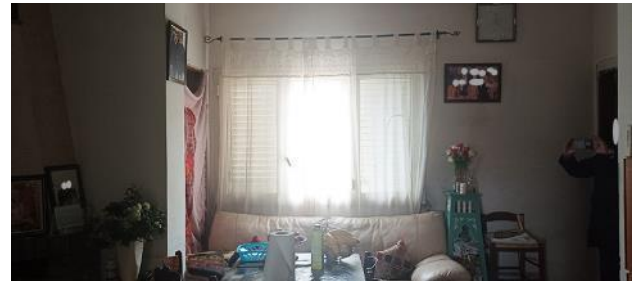
CORRIDOIO



BAGNO



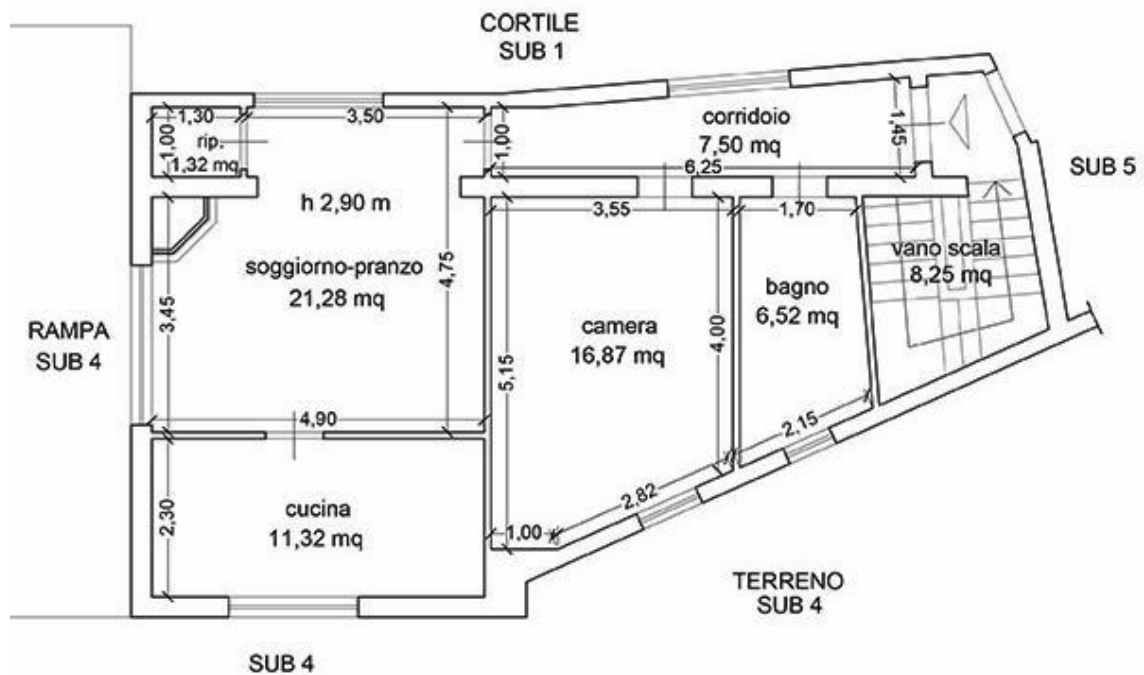
ZONA PRANZO-SOGGIORNO



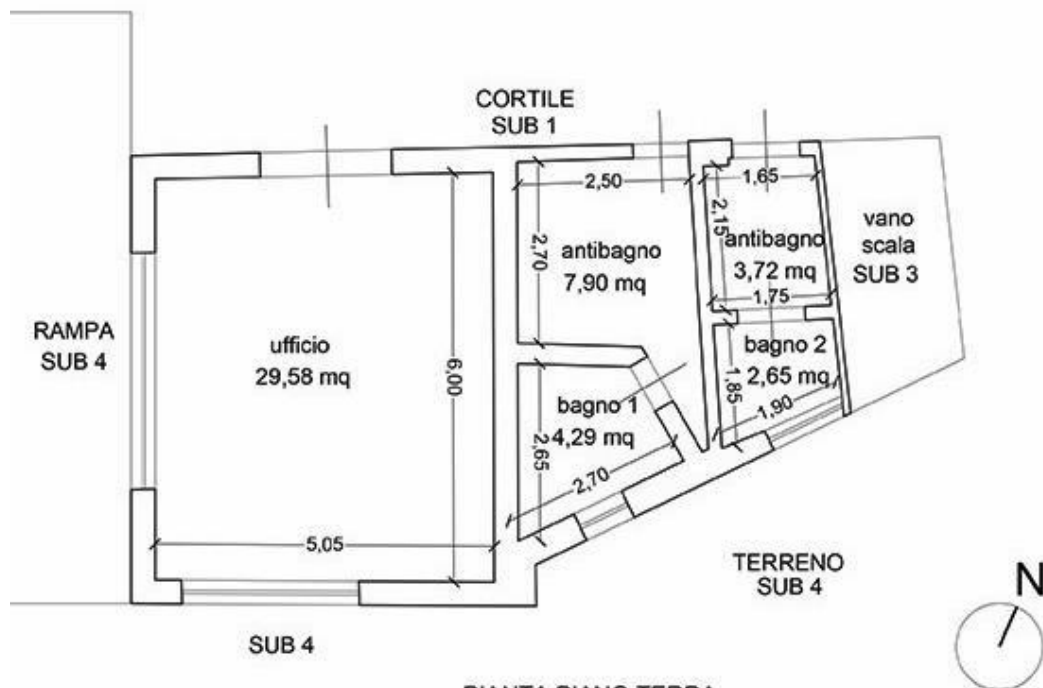
CUCINA E CAMERA



Per ulteriori viste cfr. All. 1



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

BENE A2 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

Bene A3

Il Bene A3 è un fabbricato posizionato ad est del Bene A1 ed è adiacente al Bene A2. Esso si sviluppa su 2 piani f.t. Il fabbricato contiene al piano terra delle stalle e al piano primo un manufatto in corso di realizzazione.

L'altezza interna media dei locali al piano terra è pari a 2,50 m mentre l'altezza media del manufatto in corso di realizzazione al primo piano è pari a 2,90 m.

La superficie netta, escluse le tamponature esterne e le tramezzature interne, delle stalle coperte al piano terra è pari a 222,28 mq; quella delle stalle scoperte al piano terra è pari a 39,44 mq; quella dell'unità in corso di costruzione è pari a 93,02 mq. *cf. All. 17*

La superficie lorda, comprensiva dei muri esterni e dei divisori interni è pari a 273,10 mq per le

stalle coperte al piano terra, a 39,44 mq per le stalle scoperte al piano terra, a 112,17 per l'abitazione in costruzione al piano primo e a 77,75 mq per i terrazzi al piano primo.
I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 0,35 per le stalle, a 0,25 per le stalle scoperte, 0,50 per l'unità immobiliare in costruzione al primo piano e 0,10 per i terrazzi (data l'ampiezza e l'accessibilità da un'unità in costruzione). La superficie commerciale del Bene A3 è quindi pari a **169,29 mq**.

$$\text{Sup. comm. A3} = (273,10 \times 0,35) + (39,44 \times 0,25) + (112,17 \times 0,50) + (77,75 \times 0,10) = \\ = \mathbf{169,29 \text{ mq}}$$

Il Bene A3 è esposto sui lati est, sud ed ovest.

Il piano terra ha due accessi dal cortile; uno che conduce, attraverso un corridoio distributivo, a 10 locali stalle e l'altro ad ulteriori 4 locali stalle.

Tali manufatti, fatiscenti ed in stato di abbandono, sono in muratura portante di tufo e chiusura orizzontale con solaio in latero cemento. Gli accessi dal cortile ed i cancelli di accesso alle singole stalle sono in ferro. All'interno vi è la presenza dell'impianto elettrico e data la vetustà del bene non è rispondente alle vigenti normative in materia.

Esternamente, addossati al lato sud-ovest del fabbricato vi sono altri 4 locali oggi privi di copertura ciascuno avente accesso dal cortile. Da una foto tratta dalla street view di google earth datata ottobre 2011 risulta che detti locali erano coperti con travi in legno e manto in tegole di cotto e che la copertura era collegata alla casa colonica a formare un'area porticata. La copertura sarà crollata nel corso del tempo.



GOOGLE EARTH – ACQUISIZIONE 10/2011

Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento intonacati in continuità alle più datate murature in tufo e in cancelli di accesso sono in ferro. Lo stato di conservazione è scadente poiché i locali risultano fatiscenti ed in stato di abbandono. Non sono presenti impianti.

Il manufatto in corso di costruzione al piano primo ha accesso dal ballatoio del Bene A2 (p.lla 5121 sub. 3) e da una scala in ferro localizzata presso le stalle al piano terra.

Esso si compone di 6 locali, 1 corridoio, 2 disimpegni e 2 terrazzi coperti. La costruzione risulta rifinita al grezzo, senza infissi esterni ed interni, mancante di porzione di pavimentazione e gli impianti sono incompleti.

Data la destinazione d'uso dei locali al piano terra e lo stato di incompletezza del primo piano, il Bene A3 non necessita della redazione dell'APE.

ESTERNO



VISTE DALLA STRADA (NORD-EST) E DA EST



VISTE DALLA CASA COLONICA (SUD-OVEST) E DA SUD



VISTE DA SUD-OVEST CON ACCESSO ALLE STALLE

PIANO TERRA

INTERNO



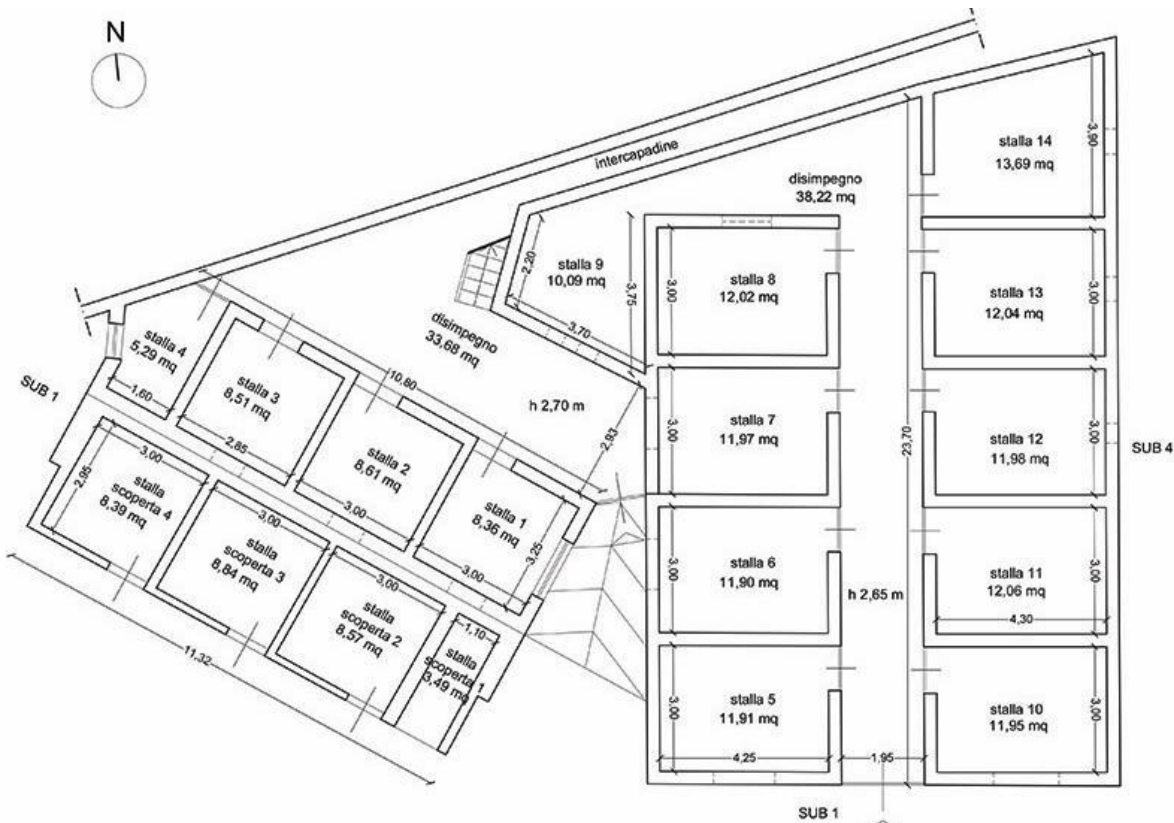


LOCALI STALLA

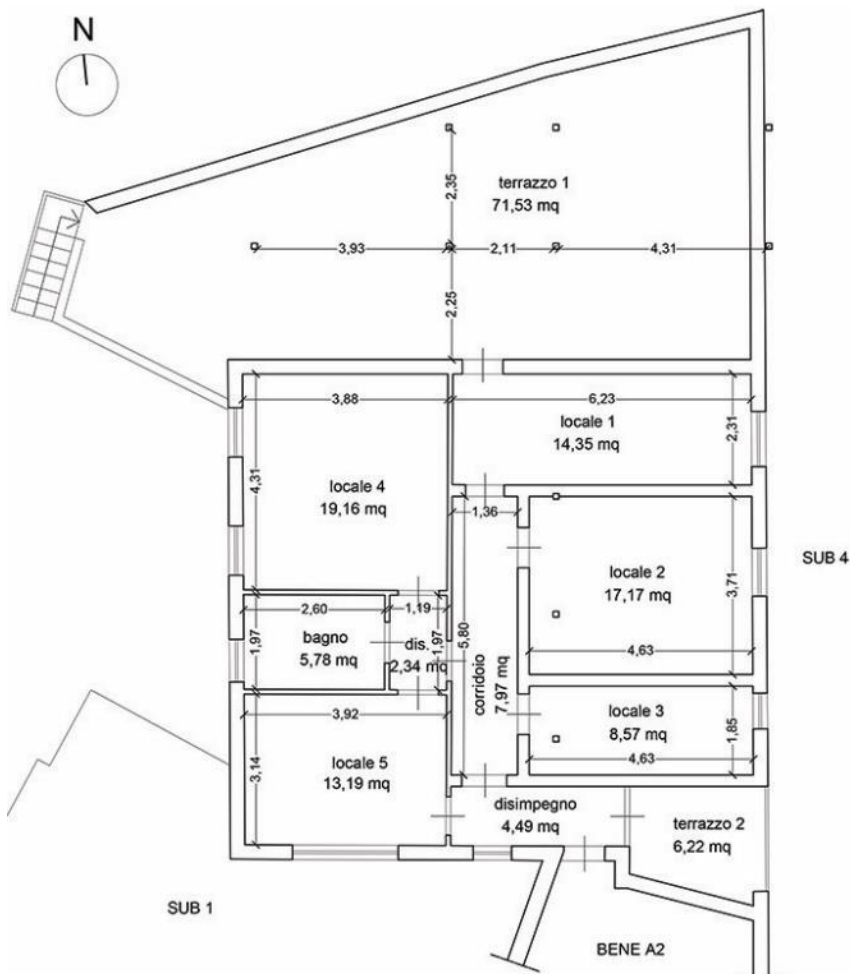
PIANO PRIMO



LOCALI DELL'UNITA' IN CORSO DI REALIZZAZIONE



BENE A3 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DEL PIANO RIALZATO



BENE A3 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DEL PIANO PRIMO

Bene A4

Il Bene A4 è una piscina (parte della p.lla 5121 sub 4) localizzata nel cortile, a sud-ovest della casa colonica. Essa è una vasca in c.a. prefabbricata, incassata, senza sovrastrutture, di forma rettangolare e, planimetricamente, misura 5,00 m x 10,00 m per una profondità variabile da 1,20 m a 2,20 m. La superficie totale è quindi pari a 50 mq. *cf. All. 17*

Essendo la piscina una pertinenza delle unità ivi presenti, ai fini della determinazione della superficie commerciale per essa sarà assegnato un coefficiente di omogeneizzazione che si ritiene congruo sia pari a 0,40. La superficie commerciale del Bene A4 è quindi pari a **20,00 mq**.

$$\text{Sup. comm. A4} = (50,00 \times 0,40) = 20 \text{ mq}$$

Trattandosi di piscina all'aperto essa è esposta su tutti i lati.

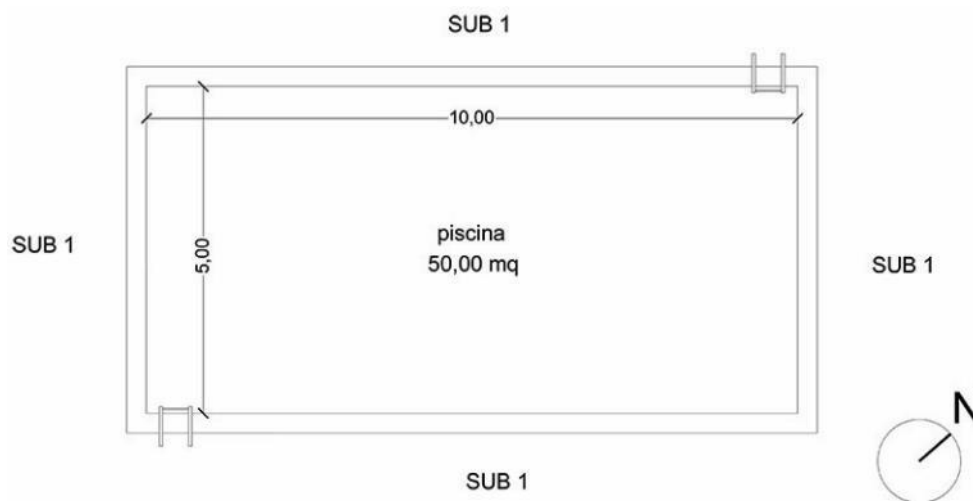
Presenta due scalette metalliche per l'accesso in vasca in buone condizioni. L'interno è attualmente coperto da un telo protettivo per le intemperie ma da alcune parti rimaste scoperte, è possibile vedere che le tinteggiature delle pareti presentano delle scrostature.



VISTE DA NORD-EST E DA NORD-OVEST



VISTA DA SUD-OVEST



BENE A4 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

Bene A5

Il Bene A5 è un locale interrato con una rampa di accesso carrabile localizzata nel cortile sul lato ovest dello stesso.

L'altezza interna utile è pari a 3,45 m.

La superficie netta è pari a 101,67 mq mentre la superficie lorda è pari a 114,98 mq. *cfr. All. 17*

Essendo il locale interrato una pertinenza delle unità ivi presenti non direttamente accessibile da esse, ai fini della determinazione della superficie commerciale, per esso il coefficiente utilizzato sarà pari a 0,30. La superficie commerciale del Bene A5 è quindi pari a **34,49 mq**.

$$\text{Sup. comm. A5} = (114,98 \times 0,30) = \mathbf{34,49 \text{ mq}}$$

L'apertura presente, in corrispondenza della rampa, è esposta sul lato sud-ovest.

Il locale ha struttura in cemento armato costituita da pilastri e setti portanti e di contenimento. Il solaio, costituente parte del cortile sovrastante, è in laterocemento. La porta di accesso e l'infisso presente in corrispondenza della rampa, sono in ferro verniciato. La pavimentazione è in cemento. Le pareti sono in cemento faccia-vista. Tutti gli elementi sono in discrete condizioni di manutenzione.

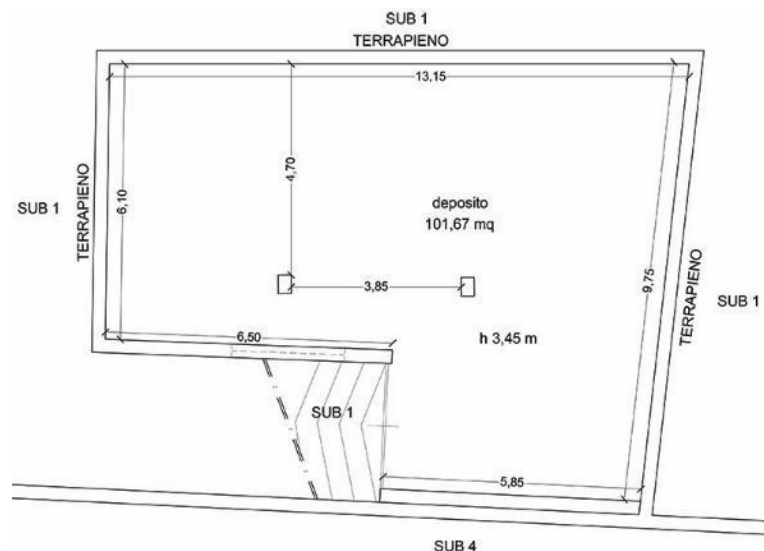
L'impianto elettrico presente risulta funzionante.



ACCESSO AL LOCALE INTERRATO ED INTERNO



INTERNO



BENE A5 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

AREA B

I beni ricadenti nell'area B sono i seguenti:

- B1 – tettoie paddock;
- B2 – locale deposito;
- B3 – tettoia legnaia;
- B4 – terreni.

Essi hanno tutti accesso dall'area di manovra ed insieme ad essa sono tutti identificati catastalmente alla p.lla 5121, sub 4.

Non sono definiti i millesimi di parti comuni poiché, trattandosi di unico proprietario, non vi è condominio. La superficie degli spazi di manovra è pari a circa **2.480,00 mq.**

Pertanto, ai fini della determinazione della superficie commerciale, considerando l'ampiezza della superficie, per essa si ritiene congruo utilizzare un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,02.

L'area B risulta recintata solo lungo la strada mediante muratura in cemento armato sormontata da pali in cemento. È possibile accedere all'area B dalla strada, Via Santa Cristina, attraverso un cancello carrabile in ferro che immette su un viale sterrato caratterizzato dalla presenza di un filare di cipressi. L'area B è poi collegata all'area A, posta ad una quota superiore, mediante un accesso carrabile con cancello in ferro verniciato. Le aree di manovra sono pavimentate con getto di cemento ed in parte con pietrisco e seguono la pendenza naturale del terreno. La pavimentazione, le recinzioni ed i cancelli di accesso risultano essere in buono stato di manutenzione.

Dato che tutti i manufatti ricadenti su tale area risultano abusivi (v. risposta al quesito n. 6)

Bene B1

Con il Bene B1 si identificano i paddock, recinti per la stabulazione libera del bestiame. Nel caso di specie sono aree in parte in terra battuta ed in parte con pavimentazione in cemento, delimitate con cordoli in cemento sormontati da una staccionata in metallo. Possiamo distinguere quelli a sud sud-est dell'area, parzialmente coperti e uno a nord, a ridosso dell'area A, totalmente coperto. Le coperture sono costituite da tettoie in lamiera grecata sorrette da pali in acciaio, in cemento o in legno. Parte delle lamiere delle tettoie risultano in cattive condizioni poiché arrugginite e/o deformate e piegate dalle intemperie.

Nella zona a sud-ovest dei paddock posti a sud sono presenti due piccoli locali con pareti in blocchi di cemento e con solaio in latero cemento aventi altezza pari a circa 1,50 m.

Le altezze da terra delle tettoie sono variabili da un minimo di 3,20 m ad un massimo di 4,80 m.

Le tettoie che coprono i paddock sommano una superficie pari a circa 985,00 mq. *cf. All. 17*

Oltre ai beni su indicati, insistono anche due manufatti in corso di costruzione e in stato di abbandono. Il primo è localizzato in zona centrale, nelle adiacenze dei Beni B2 e B3 (locale deposito e tettoia). Esso ha una pianta rettangolare con due lati adiacenti costituiti da pareti in cemento armato e gli altri due lati del rettangolo costituiti da un cordolo in cemento armato. Il rettangolo è pavimentato in cemento ed è scoperto e i cordoli e le murature d'ambito sono sormontate da pilastri in acciaio fino ad un'altezza pari a circa 4,50 m. La struttura è scoperta.

L'altro manufatto è di piccole dimensioni ed è fatiscente. Ha una forma pressoché trapezoidale ed è localizzato a sud-ovest del viale d'accesso. È formata da struttura in legno e copertura in lamiera grecata.

I due manufatti, allo stato attuale sommano una superficie pari a circa 175,00 mq. *cf. All. 17*

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale sono pari a 0,30 per i paddock, a 0,10 per quelli in costruzione e a 0,02 per l'area scoperta.



ACCESSO DALLA STRADA E VIALE D'ACCESSO



VISTE DALL'ALTO, DALL'AREA A



VISTE DEI Paddock E DELLE AREE DI MANOVRA



MANUFATTI IN FASE DI REALIZZAZIONE E DI ABBANDONO

Bene B2

Il locale deposito è ubicato in posizione pressoché centrale rispetto ai suddetti paddock. Esso è un manufatto in muratura di tufo con basamento in cemento armato, rialzato da terra di 40 cm circa, e solaio di copertura piano in laterocemento, chiuso su tre lati. L'altezza interna utile è pari a 2,60 m.

La superficie netta del bene è pari a 9,00 mq mentre quella lorda, comprensiva delle murature d'ambito, è pari a 11,79 mq. *cfr. All. 17*

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è pari a 0,35.

Il locale è esposto a sud-ovest.

Le murature e i solai (basamento e copertura), sia all'interno che all'esterno, sono allo stato grezzo, senza pavimentazione e rivestimenti; si rileva uno strato di ariccio solo all'esterno della parete esposta a nord.

Non sono presenti impianti.



LOCALE DEPOSITO

Bene B3

Attaccato al su descritto locale deposito, in posizione nord-ovest, vi è una tettoia di forma rettangolare oblunga attualmente destinata a legnaia. L'altezza media è pari a circa 1,70 m. La superficie che ricopre è pari a circa 27,00 mq. *cfr. All. 17*

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale è pari a 0,15 per la tettoia-legnaia.

La tettoia è esposta a nord-ovest.

Essa è costituita da una lamiera grecata inclinata fissata, per il lato lungo, ad una parete in cemento armato. Uno dei lati corti è chiuso da un pannello in lamiera.



TETTOIA LEGNAIA

Bene B4

Con il Bene B4 si identificano 2 terreni. Uno è localizzato a nord-est e l'altro a sud sud-est dell'area. I terreni risultano incolti, di forma irregolare e in pendenza. Su quello a nord-est insiste un recinto con pali in legno assimilabile ad un paddock in stato di totale abbandono. Tale terreno misura circa 940,00 mq.

Sul terreno a sud sud-est vi è la presenza di un tratto di fosso che poi attraversa parte degli altri terreni di cui al bene C del medesimo lotto.

Questo terreno, comprensivo del fosso misura circa 760,00 mq.

I due terreni complessivamente sommano una superficie pari a circa **1.700,00 mq.**

Essi sono parte delle aree esterne di pertinenza utilizzabili per la coltivazione e/o per la stabulazione libera del bestiame. Pertanto, data anche l'ampia superficie, si ritiene congruo assegnare lo stesso coefficiente di omogeneizzazione degli spazi di manovra pari allo 0,02.

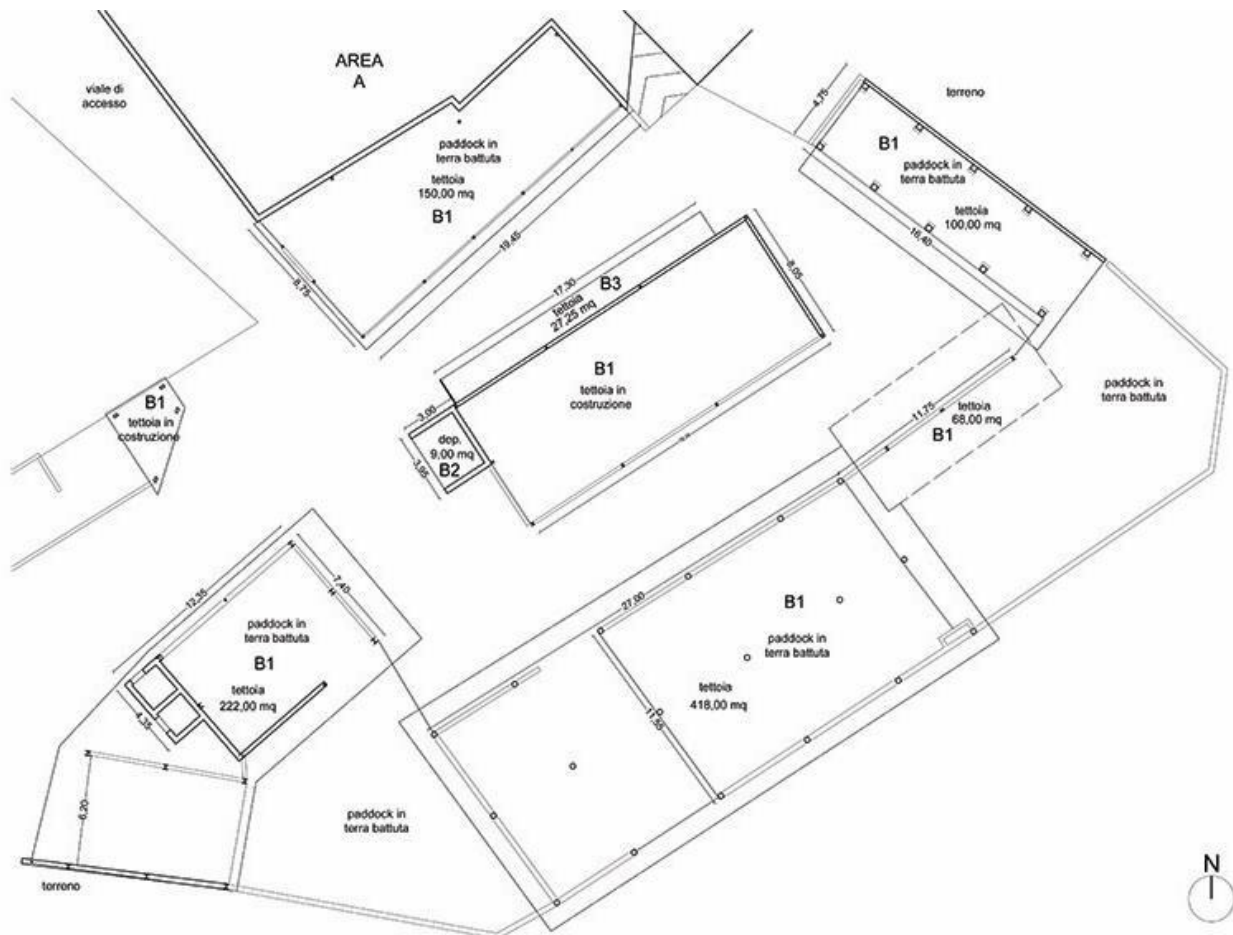


TERRENO A SUD-EST DELL'AREA



TERRENO A NORD-EST DELL'AREA





BENI B1, B2 E B3 - RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

La superficie commerciale del Bene B è quindi pari a **409,21 mq.**

$$\text{Sup. comm. B1} = (985,00 \times 0,30) + (175,00 \times 0,10) + (11,79 \times 0,35) + (27,25 \times 0,15) + (2.480,00 \times 0,02) + (1.700,00 \times 0,02) = 409,21 \text{ mq}$$

Pertanto la **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DELLE AREE A E B** è pari a 1.065,85 mq.

$$\text{Sup. Comm.le totale} = \text{Sup. comm. A1} + \text{Sup. comm. A2} + \text{Sup. comm. A3} + \text{Sup. comm. A4} + \text{Sup. comm. A5} + \text{Sup. comm. B} = 1.065,85 \text{ mq}$$

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

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

LOCALE	Sup. netta mq	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq	Altezza media m	Esposizione	Condizione manut.ne
AREA A							
BENE A1 – CASA COLONICA							
PT – vano scala	5,74	253,96	1,00	253,96	3,10	sud-ovest	mediocri
PT – soggiorno-pranzo	20,55					sud-ovest	
PT – camera	20,61				3,00	sud-ovest/sud-est	
PT – cucina	14,22					nord-ovest	
PT – dispensa	8,52				nord-ovest		
PT – bagno	4,14				3,00	nord-est	
P1 – corridoio	13,97					nord-ovest	
P1 – camera 1	22,24					nord-ovest	

P1 – camera 2	22,85					nord-est	
P1 – camera 3	21,92					sud-ovest	
P1 – camera 4	21,78					sud-ovest/sud-est	
P1 – disimpegno	3,07					nord-est	
P1 – bagno	6,15					sud-est	
P1 – terrazzo		17,53	0,25	4,38		nord-est/ nord-ovest	mediocri
TOTALE SUP. NETTA ABITAZIONE	185,76						
PT – stalla	51,91	64,80	0,35	22,68	3,05	nord-est/sud-est	scarse
PT – cortile		640,00	0,03	19,20			buone
SUP. COMMERCIALE A1				300,22			
BENE A2 – UFFICIO E APPARTAMENTO							
PT – ufficio	29,58					sud-ovest	
PT – antibagno	7,90					nord-ovest	
PT – bagno 1	4,29	62,13	0,80	49,70	2,75	sud-est	buone
PT – antibagno	3,72					nord-ovest	
PT – bagno 2	2,65					sud-est	
TOTALE SUP. NETTA LOCALI AL P.T.	48,14						
P1 – vano scala	8,25					sud-est	
P1 – corridoio	7,50					nord-ovest	
P1 - bagno	6,52					sud-est	
P1 - camera	16,87	87,94	1,00	87,94	2,90	sud-est	sufficienti
P1 - soggiorno-pranzo	21,28					nord-ovest	
P1 - cucina	11,32					sud	
P1 - ripostiglio	1,32						
TOTALE SUP. NETTA ABITAZIONE AL P1	73,06						
SUP. COMMERCIALE A2				137,64			
BENE A3 – STALLE E UNITA' IN COSTRUZIONE							
PT – disimpegno	33,68						
PT – stalla 1	8,36				2,70	sud-est	
PT – stalla 2	8,61						
PT – stalla 3	8,51						
PT – stalla 4	5,29					nord-ovest	
PT – disimpegno	38,22						
PT – stalla 5	11,91					sud	
PT – stalla 6	11,90	273,10	0,35	95,58		ovest	scarse
PT – stalla 7	11,97						
PT – stalla 8	12,02						
PT – stalla 9	10,09				2,65		
PT – stalla 10	11,95					sud	
PT – stalla 11	12,06					est	
PT – stalla 12	11,98					est	
PT – stalla 13	12,04					est	
PT – stalla 14	13,69					est	
TOTALE SUP. NETTA STALLE COPERTE	222,28						
PT – stalla scoperta 1	3,49					sud-ovest	
PT – stalla scoperta 2	8,57	39,44	0,25	9,86		sud-ovest	fatiscenti
PT – stalla scoperta 3	8,84					sud-ovest	
PT – stalla scoperta 4	8,39					sud-ovest	
TOTALE SUP. NETTA STALLE SCOPERTE	29,29						
P1 – locale 1	14,35					est	
P1 – corridoio	7,97						
P1 – locale 2	17,17					est	
P1 – locale 3	8,57					est	
P1 – disimpegno	2,34	112,17	0,50	56,08	2,70		Incompleto
P1 – locale 4	19,16					ovest	mediocri
P1 – locale 5	13,19					ovest-sud	
P1 – bagno	5,78					ovest	
P1 – disimpegno	4,49					sud	
P1 – terrazzo 1		71,53	0,10	7,77	3,50	sud-ovest	

P1 – terrazzo 2		6,22			3,00	est	
TOTALE SUP. NETTA UNITA' IN C.O. AL P1	93,02						
SUP. COMMERCIALE A3				169,29			
BENE A4 – PISCINA							
PT – piscina		50,00	0,40	20,00		tutte	discrete
SUP. COMMERCIALE A4				20,00			
BENE A5 – LOCALE INTERRATO							
P-1 – locale	101,67	114,98	0,30	34,49	3,45	sud-ovest	buone
SUP. COMMERCIALE A5				34,49			
AREA B							
B1 – tettoie paddock		985,00	0,30	295,50	4,00		mediocri
B1 – tettoie in costr.ne		175,00	0,10	17,50			
B2 – locale deposito	9,00	11,79	0,35	4,12	2,60	nord-ovest	
B3 – tettoia legnaia		27,25	0,15	4,09	1,70	sud-ovest	
B4 – terreni		1.700,00	0,02	88,00			incolti
Spazi di manovra		2.480,00					
SUP. COMMERCIALE B				409,21			
TOTALE SUP. COMM. (A + B)				1.065,85			

cfr. All. 17

AREA C

I beni ricadenti nell'area C sono i terreni identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al fg. 40, p.lle 84, 86, 137, 138, 315 e 316 adiacenti tra loro e in adiacenza ai Beni A e B sopra descritti.

Essi hanno accesso dalla strada grazie alla prospicenza ad essa delle p.lle 315, 316 e 84 e dal terreno a sud-est del Bene B, grazie all'adiacenza ad esso della p.lle 86.

Le particelle sono tutte catastalmente classificate come seminativo e la loro superficie catastale complessiva è pari a **9.610,00 mq.** cfr. All. 6

Su dette particelle non insistono manufatti. Vi è la presenza di un fossato che interessa le particelle 84 e 86. I terreni seguono una lieve pendenza e degradano da nord a sud.

L'area C risulta recintata solo lungo la strada mediante rete e pali metallici.



TERRENI

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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.

LOTTO 1

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

- foglio 40, particella 5121, sub 2 - Cat. A/3, Cl. 2, piano terra e primo;
- foglio 40, particella 5121, sub 3 - Cat. A/3, Cl. 2, piano terra e primo;
- foglio 40, particella 5121, sub 4 - Cat. D/8, piano terra e interrato;
- foglio 40, particella 5121, sub 5 - Cat. F/3, piano terra e primo;

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

- foglio 40, p.lla 84, superficie 12 are 24 ca, qualità seminativo di classe 3;
- foglio 40, p.lla 86, superficie 50 are 90 ca, qualità seminativo di classe 2;
- foglio 40, p.lla 137, superficie 16 are 93 ca, qualità seminativo di classe 3;
- foglio 40, p.lla 138, superficie 05 are 00 ca, qualità seminativo di classe 3;
- foglio 40, p.lla 315, superficie 04 are 74 ca, qualità seminativo di classe 3;
- foglio 40, p.lla 316, superficie 06 are 29 ca, qualità seminativo di classe 3;

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

cfr. All.ti 5 e 6

STORIA CATASTALE DEI BENI

I beni del lotto in oggetto, identificato al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, subb 2, 3, 4 e 5, sono stati costruiti sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, che deriva dal frazionamento e unione delle p.lle 72 e 139. In particolare, la p.lla 5121 deriva dalle p.lle 72/a, 72/b, 72/c, 139/a e 139/b come si evince dai seguenti passaggi a ritroso.

CATASTO FABBRICATI, Foglio 40 – p.lla 5121, subb 2, 3, 4 e 5

12.12.2011 Ditta XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. **COSTITUZIONE** del 12/12/2011 Pratica n. CE0633948 in atti dal 12/12/2011 **COSTITUZIONE** (n. 17499.1/2011)

Dalla visura si rileva che la particella corrispondente al catasto terreni è identificata al foglio 40, p.lla 5121

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 5121 – 6.069 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

Dalla visura si rileva che gli immobili predecessori che sono compresi nella p.lla 5121 sono le p.lle 312, 313, 314, 334 e 335 (soppresse).

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 312 – 1.369 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Dalla visura si rileva che la particella 312 misurava 1.369 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 4782

Partita 4782 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 1.369 mq identificato con la p.lla 72/a. Pertanto la p.lla 312 corrisponde alla ex **72/a** a sua volta derivante dalla particella 72 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 313 – 2.163 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Dalla visura si rileva che la particella 313 misurava 2.163 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 5173

Partita 5173 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 2.163 mq identificato con la p.lla 72/b. Pertanto la p.lla 313 corrisponde alla ex **72/b** a sua volta derivante dalla particella 72 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.IIa 314 – 1.800 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Dalla visura si rileva che la particella 314 misurava 1.800 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 5173

Partita 5173 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 1.800 mq identificato con la p.IIa 72/c. Pertanto la p.IIa 314 corrisponde alla ex **72/c** a sua volta derivante dalla particella 72 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.IIa 334 – 547 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Dalla visura si rileva che la particella 334 misurava 547 mq e la partita catastale da cui deriva è la n.4782

Partita 4782 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il XXXXXXX in XXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 547 mq identificato con la p.IIa 139/a. Pertanto la p.IIa 334 corrisponde alla ex **139/a** a sua volta derivante dalla particella 139 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.IIa 335 – 190 mq

7.11.2011 Ditta **XXXXXXXXX XXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1000/1000. *Tipo Mappale del 07/11/2011 Pratica n. CE0563364 in atti dal 07/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 563364.2/2011).*

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

26.3.1985 Ditta **XXXXXXXXXXXX XXXXXXX**, nato a XXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *Impianto meccanografico del 26/03/1985.*

Dalla visura si rileva che la particella 335 misurava 190 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 5173

Partita 5173 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 190 mq identificato con la p.lla 139/b. Pertanto la p.lla 335 corrisponde alla ex **139/b** a sua volta derivante dalla particella 139 di maggiore consistenza.

Quindi si ribadisce che i beni del lotto in oggetto, identificati al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, subb 2, 3, 4 e 5, sono stati costruiti sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, che deriva dal frazionamento e unione delle p.lle 72 e 139.

cfr. All.ti 5, 6 e 9

I terreni, identificati al C.T del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lle 84, 86, 138, 137, 316 e 316, all'epoca degli atti di trasferimento (ante ventenni), derivano dalle p.lle 84, 86 (derivante dal frazionamento della 16), 138, 137, 72/e e 72/d (queste ultime derivanti dal frazionamento della p.lla 72) come si evince dai seguenti passaggi a ritroso.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 84 (1.224 mq) e p.lla 138 (500 mq)

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

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

Dalla visura catastale si rileva che il diritto di proprietà, in testa a XXXXXXXXXXX XXXXXX, sia "da verificare". Infatti si evince un'incongruenza con quanto riportato nell'atto d'acquisto del 30.9.1988 del Notaio Vincenzo Barletta, rep. 40601, citato in visura catastale ed acquisito dal sottoscritto dove si rileva che la parte venditrice delle due particelle in oggetto è la Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXXXXX il 13.1.1943, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In tale atto inoltre si dichiara che le dette particelle sono pervenute alla Sig.ra XXXXXXXX XXXX in virtù di atto del Notaio Teresa Muia dello Stato di New York, depositato agli atti del Notaio Gaetano D'Alessio del 15 dicembre 1975, trascritto il 14 gennaio 1976 ai nn. 1042/925. cfr. All.ti 6 e 13

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

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

...

f) Are 17,24 di terreno in Caiazzo alla località Santa Cristina... in catasto foglio 40 particelle 138-84 sem. 3°..."

Pertanto, per le p.lle 138 e 84 del foglio 40 si registra un errore nella ditta catastale antecedente l'Atto di compravendita del 30.9.1988 in quanto non è stata effettuata la voltura di detti terreni da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX a XXXXXXXX XXXXXXXX in seguito al citato passaggio di proprietà del 15.12.1975.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 137 (1.693 mq)

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

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

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 315 (474 mq)

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

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

Dalla visura si rileva che la particella 315 misura 474 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 4782.

Partita 4782 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXX XXXXXX, nato il XXXXXXXX in XXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 474 mq identificato con la p.lla 72/d. Pertanto la p.lla 315 corrisponde alla ex **72/d** a sua volta derivante dalla particella 72 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 316 (629 mq)

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

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

Dalla visura si rileva che la particella 316 misura 629 mq e la partita catastale da cui deriva è la n. 5059.

Partita 5059 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXX XXXXXX, nata il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX

Da questa partita si rileva l'unico terreno di 629 mq identificato con la p.lla 72/e. Pertanto la p.lla 316 corrisponde alla ex **72/e** a sua volta derivante dalla particella 72 di maggiore consistenza.

CATASTO TERRENI, Foglio 40 – p.lla 86 (5.090 mq)

22.6.1993 Il Sig. XXXXXXXX XXXXXX acquista il bene da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, natA a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (usufruttuaria) e XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietaria). Atto del 26/06/1983 Pubblico ufficiale G. D'ALESSIO Sede CAIAZZO (CE) Repertorio n. 39074 - UR Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Registrazione n. 1089 registrato in data 08/07/1983 - DIVISIONE Voltura n. 8105.1/1983 - Pratica n. 92950 in atti dal 31/05/2000 Atto del 30/09/1988 Pubblico ufficiale VINCENZO BARLETTA Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 40601 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione - Voltura n. 781488 in atti dal 12/09/1990.

Dalla visura si rileva che la particella 86 deriva dalla partita catastale n. 4789.

Partita 4789 – Comune di CAIAZZO

Ditta XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX

Da questa partita si rileva che la p.lla 86 di 5.90 mq, già presente nel 1958, deriva dalla p.lla 16/n. Pertanto la p.lla 86 corrisponde alla ex **16/n** a sua volta derivante dalla particella 16 di maggiore consistenza.

cfr. All.ti 6 e 9

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

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

Come accennato al quesito n. 1 si riscontrano difformità sostanziali tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali depositate.

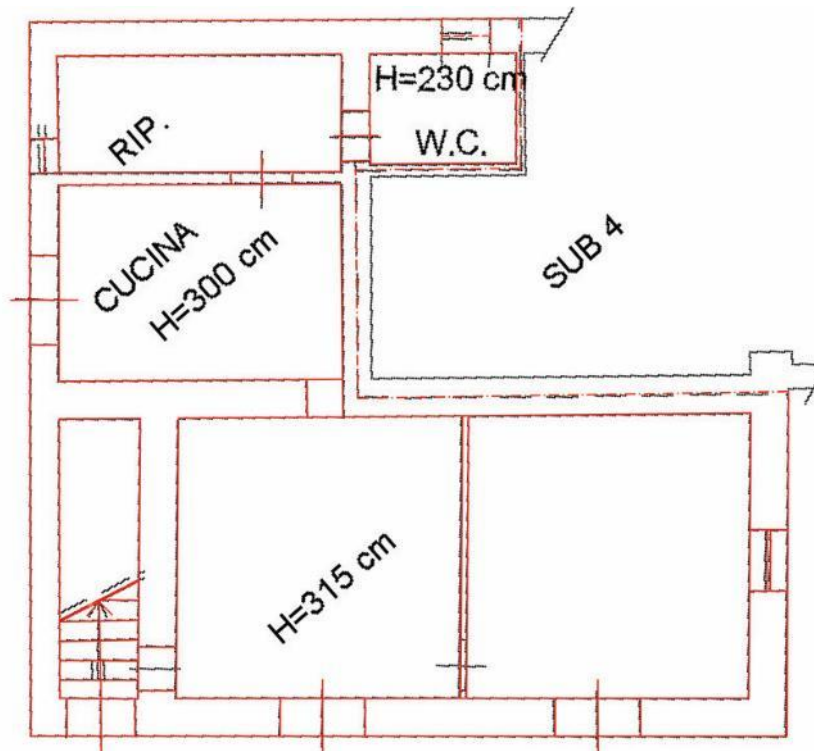
In particolare:

- per la p.lla 5121, sub 2 si riscontra una finestra nella camera 2 al primo piano non presente in planimetria;
- per la p.lla 5121, sub 4 si riscontra un piccolo volume realizzato sotto il paddock a sud-ovest composto da due locali non presente in planimetria;

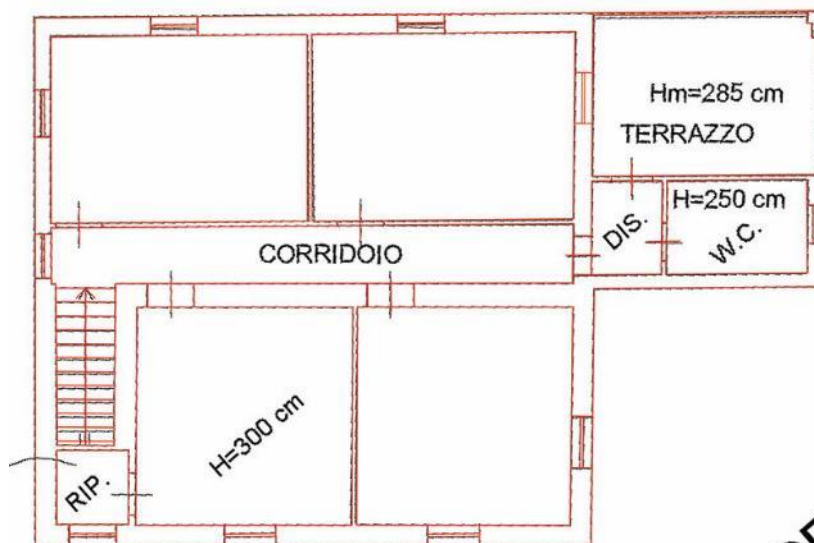
cfr. All. 19

il tutto come di seguito rappresentato

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

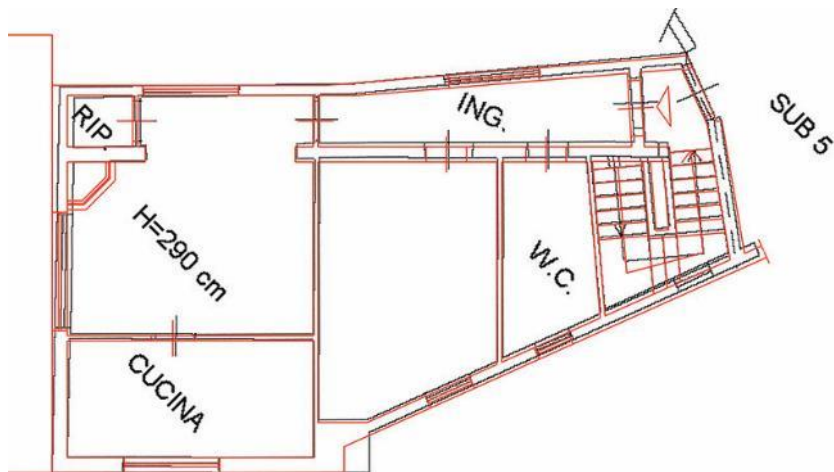


P.LLA 5121, SUB 2 - PIANTA PIANO TERRA

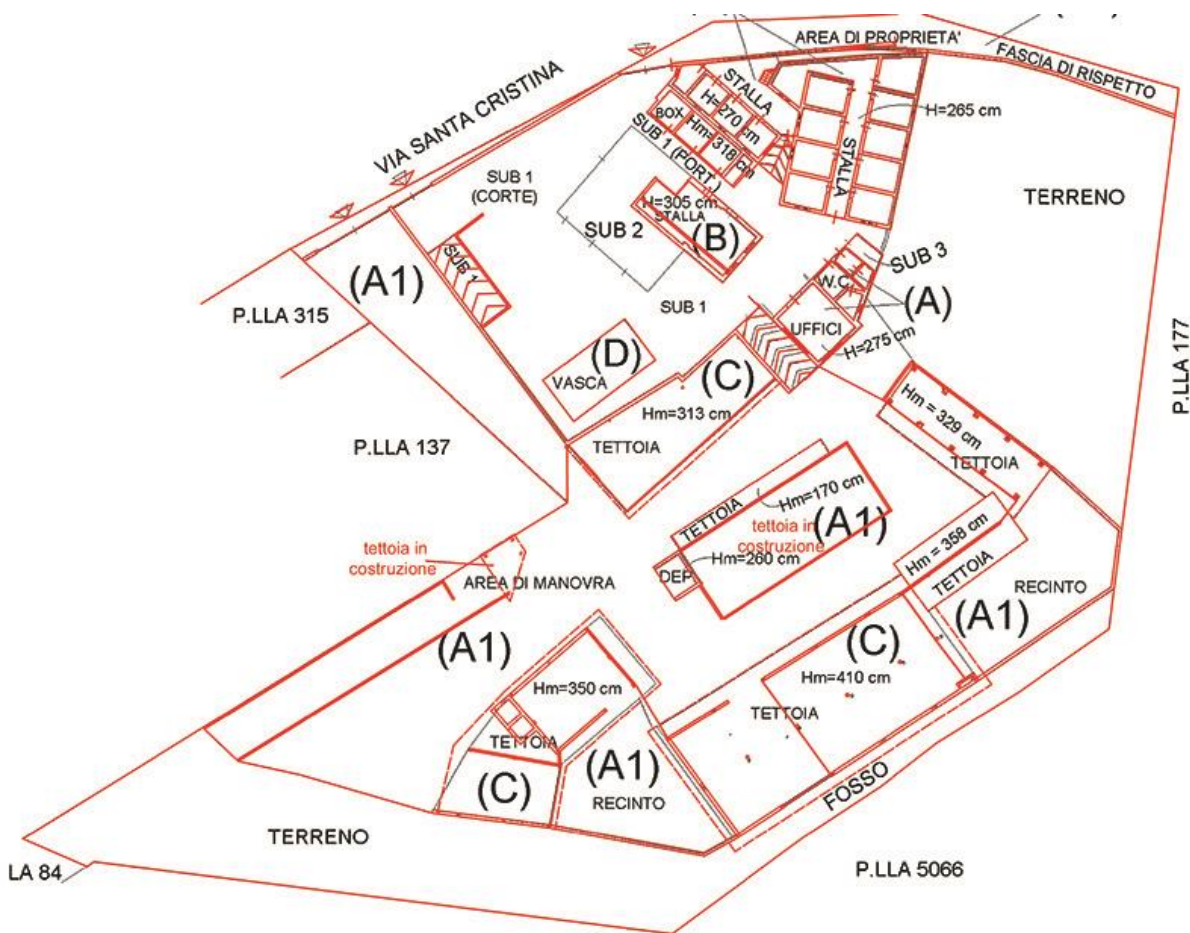


PR

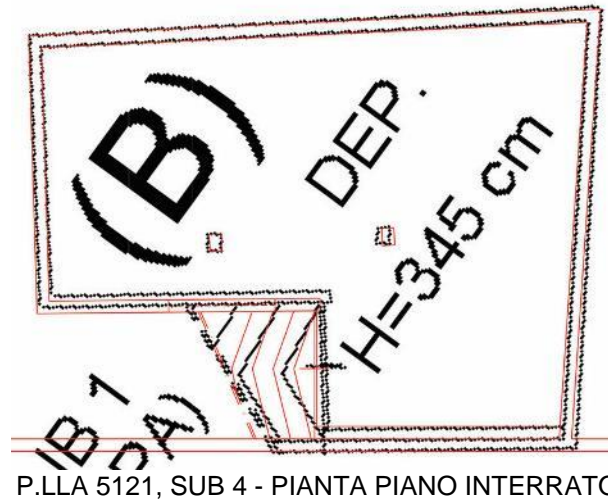
P.LLA 5121, SUB 2 - PIANTA PIANO PRIMO



P.LLA 5121, SUB 3 - PIANTA PIANO PRIMO



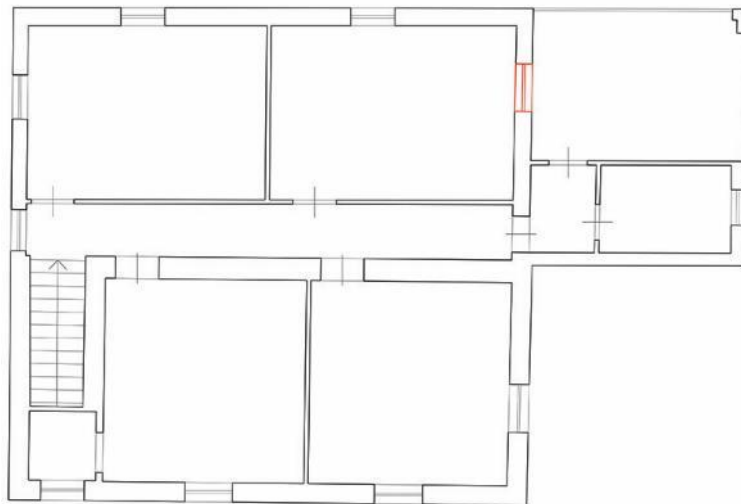
P.LLA 5121, SUB 4 - PIANTA PIANO TERRA



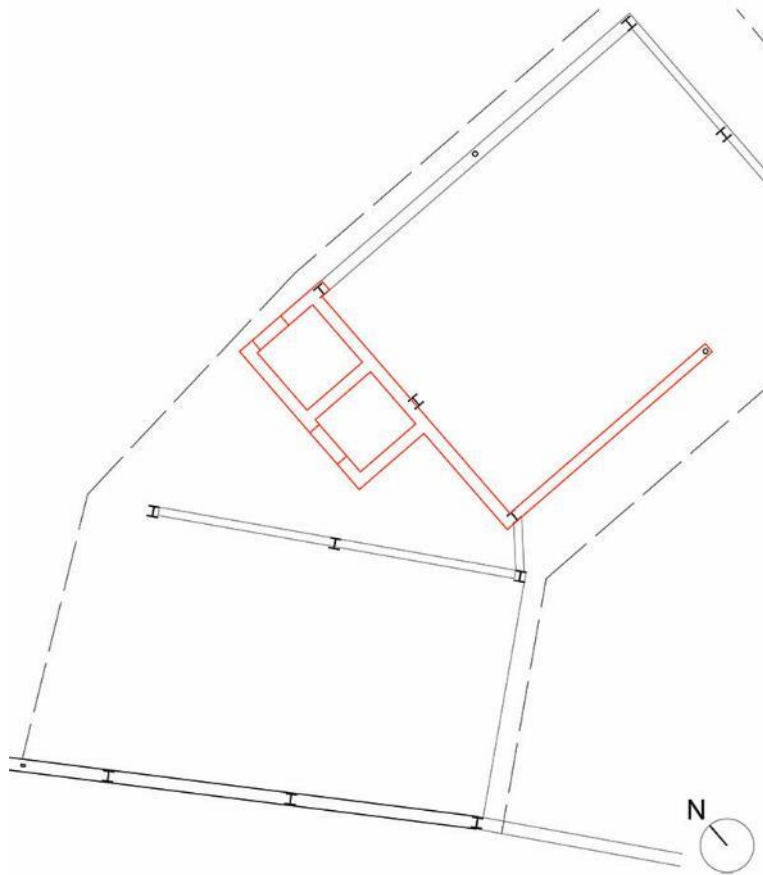
Si precisa che:

- le tettoie in costruzione sul suolo del sub 4 giustamente non sono riportate in planimetria poiché non ultimate;
- il sub 5 della p.lla 5121, rilevato, riportato e descritto nella presente relazione come primo piano del Bene A3, giustamente non è riportato in planimetria poiché non ultimato.

DIFFORMITA' CATASTALI DELLO STATO REALE (IN ROSSO)



DIFFORMITA' RELATIVA ALLA P.LLA 5121, SUB 2 – BENE A1 - PIANO PRIMO



DIFFORMITA' RELATIVA ALLA P.LLA 5121, SUB 4 – BENE B1 (ZONA SUD-OVEST) - PIANO TERRA

Per le variazioni catastali relative alle difformità riscontrate si prevede un costo pari ad € 700,00 comprensivo di spese tecniche.

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

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

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

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

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

LOTTO N. 1

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare ubicato in Caiazzo (CE) in Via Santa Cristina s.n.c.; comprende: una casa colonica tra piano terra e primo composto da cucina, soggiorno-pranzo, 5 camere, corridoio, 2 bagni, 2 ripostigli, un terrazzo e scala interna; un appartamento al piano primo composto da cucina, pranzo-soggiorno, camera, corridoio, ripostiglio e bagno; 15 locali destinati a stalla; un ufficio e due wc al piano terra; un locale interrato; una corte comune con una piscina; un locale deposito, una legnaia, dei paddock e due zone di terreno; il lotto confina con Via Santa Cristina a nord, con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 5066 e 170 a sud, con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 177 e 318 ad est, con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 88, 336, 337, 338, 339, 340 e 81 ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.la 5121 subb 2,

3, 4 e 5 e al C.T. al foglio 40, p.lle 84, 86, 137, 138, 315 e 316; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/66 del 23.10.1991 cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla presenza di manufatti non concessi; a parere dell'esperto, non può ottenersi la sanatoria per tutte le difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001; non risulta ordine di demolizione del bene; i terreni ricadono tutti in Zona E2 – Agricola Semplice.

PREZZO BASE euro 190.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo,

*l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

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

22.6.1993 Il Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX acquista la quota pari a 1/1 del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Caiazzo (CE) al foglio 40, p.lla 86, mediante atto di compravendita del Notaio Domenico Funciello, rep. n. 83943/4757, da XXXXXXXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. *cf. All. 14*

30.9.1988 Il Sig. XXXXX XXXXXXXX acquista la quota pari a 1/1 dei terreni, ad eccezione della p.lla 86 del foglio 40, compresi quelli sui quali successivamente sono stati costruiti i beni in oggetto mediante atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 40601/10455 dai Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX). Atto trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 13.10.1988 ai nn. 22148/17950. *cf. All. 13*

Entrambi gli atti rappresentano il primo passaggio di proprietà traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento nonché l'ultimo passaggio di proprietà. Essi sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione.

cf. All.ti 13 e 14

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Il lotto n. 1 in esame è costituito da una casa colonica ed altri manufatti insistenti sull'Area A e sull'area B, oltre ai terreni dell'Area C.

Per stabilire il periodo di edificazione dei diversi manufatti che compongono il lotto e la loro conformità urbanistica si fa riferimento agli atti di trasferimento, alle pratiche urbanistiche, alle planimetrie catastali (tutte del 12.12.2011), alle riprese fotografiche storiche di Google Earth e ai materiali utilizzati.

Dall'atto di compravendita del 30.9.1988, rep n. 40601/10455 del Notaio Vincenzo Barletta, si rileva già la presenza di un "**fabbricato rurale edificato sulle p.lle 72/b e 72/c già esistente alla data del 1 gennaio 1964 ed ampliato in virtù di Licenza Edilizia n. 712/73 del 20 dicembre 1973.**" Si afferma inoltre che esso è di **forma irregolare**. cfr. All. 13

La pratica edilizia citata nell'atto, risultante rubricata presso gli archivi del Comune di Caiazzo, in sede di accesso agli atti amministrativi, non è stata rinvenuta. cfr. All. 20

Dall'accesso agli atti urbanistici il sottoscritto ha poi rinvenuto la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/66 avente ad oggetto *"la concessione in sanatoria per costruzione di piscina, muro di recinzione del fabbricato con ingressi, paddock per la stabulazione del bestiame e pista in sabbia e per costruzione ex novo di pavimentazione aia, recinzione terreno e completamento fabbricato"*, rilasciata dal Comune di Caiazzo al Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXX in data 23.10.1991.

cfr. All. 20

Non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione.

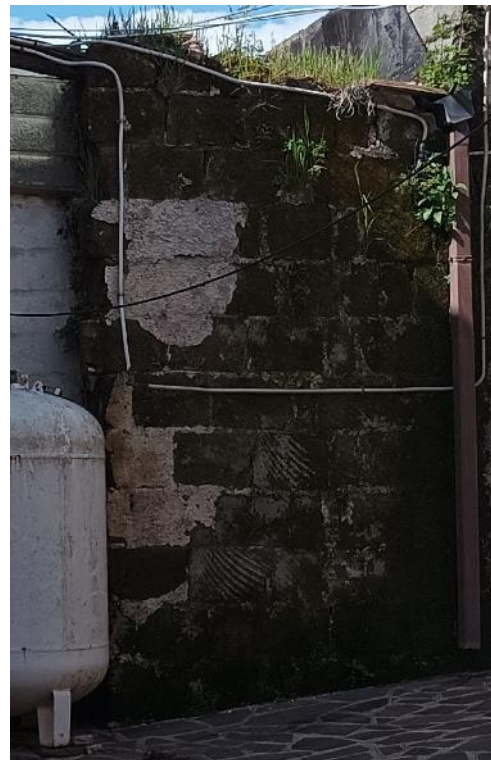
Dalla documentazione allegata alla C.E. in sanatoria sopra citata, consistente in richiesta di concessione edilizia, relazione tecnica ed una sola tavola grafica, si riscontra che essa non riguardava la realizzazione di nuovi volumi bensì la sanatoria di alcune opere già realizzate come, la piscina, parte della recinzione, un paddock per la stabulazione del bestiame sull'area B4 a sud-est della casa colonica e la realizzazione di una pista in sabbia nell'area sulla quale insistono i beni B1 a sud della casa colonica.

Dei manufatti preesistenti, nella tavola grafica, sono solamente riportate le sagome senza alcun accenno alle tipologie edilizie, alle distribuzioni interne, alla composizione dei prospetti e agli alzati. Pertanto, la sovrapposizione dello stato di fatto a tale planimetria non risulta esaustiva ai fini della verifica della conformità urbanistica dei beni ma risulta utile al fine di stabilire quali volumi erano presenti alla data di presentazione della concessione e quali siano stati edificati in epoca successiva in assenza di autorizzazione.

Da questa sovrapposizione, al netto di linee non del tutto coincidenti, si rileva che la casa colonica (Bene A1) includeva l'annesso destinato alle stalle, oggi scoperte, parte del Bene A3. La preesistenza di questa porzione immobiliare è avallata anche dal tipo di muratura utilizzata, simile, per forma, taglio e modalità di montaggio dei conci di tufo, a quella utilizzata per la casa colonica.



MURATURA CASA COLONICA



MURATURA ANNESSO

Il sottoscritto al riguardo ha poi reperito tramite Google Earth un'immagine del luogo visto dalla strada di accesso datata ottobre 2011. Tale immagine, pur essendo successiva alla C.E. in sanatoria, rappresenta comunque quale poteva essere lo stato di fatto, dal punto di vista compositivo, dell'annesso in rapporto alla casa colonica. Da questa immagine si rileva che vi era una copertura in laterizio che oltre a coprire i locali stalla, si collegava alla casa colonica formando un'area porticata.



GOOGLE EARTH – RIPRESE FOTOGRAFICHE 10/2011

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto al grafico allegato alla C.E. in sanatoria si rileva inoltre la preesistenza di una sagoma di forma quadrata riportante all'interno la scritta "dep. Attrezzi" in corrispondenza dell'attuale ufficio, parte del Bene A2. Considerando il tipo di struttura (mista muratura, cemento armato), la tipologia edilizia del Bene A2 costituito da un piano terra di dimensioni minori rispetto al piano primo, la distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e le finiture, si può asserire che il deposito attrezzi preesistente sia stato ristrutturato ed ampliato successivamente e quindi in assenza di autorizzazione. Inoltre non si rilevano altre sagome che possano far ipotizzare ulteriori manufatti preesistenti alla C.E. in sanatoria.

Tutto quanto sopra argomentato induce ad affermare che la casa colonica e l'annesso costituente oggi locali stalle scoperte (parte del Bene A3) sono anteriori al 1° settembre 1967, che la piscina (Bene A4) è stata autorizzata in sanatoria e che:

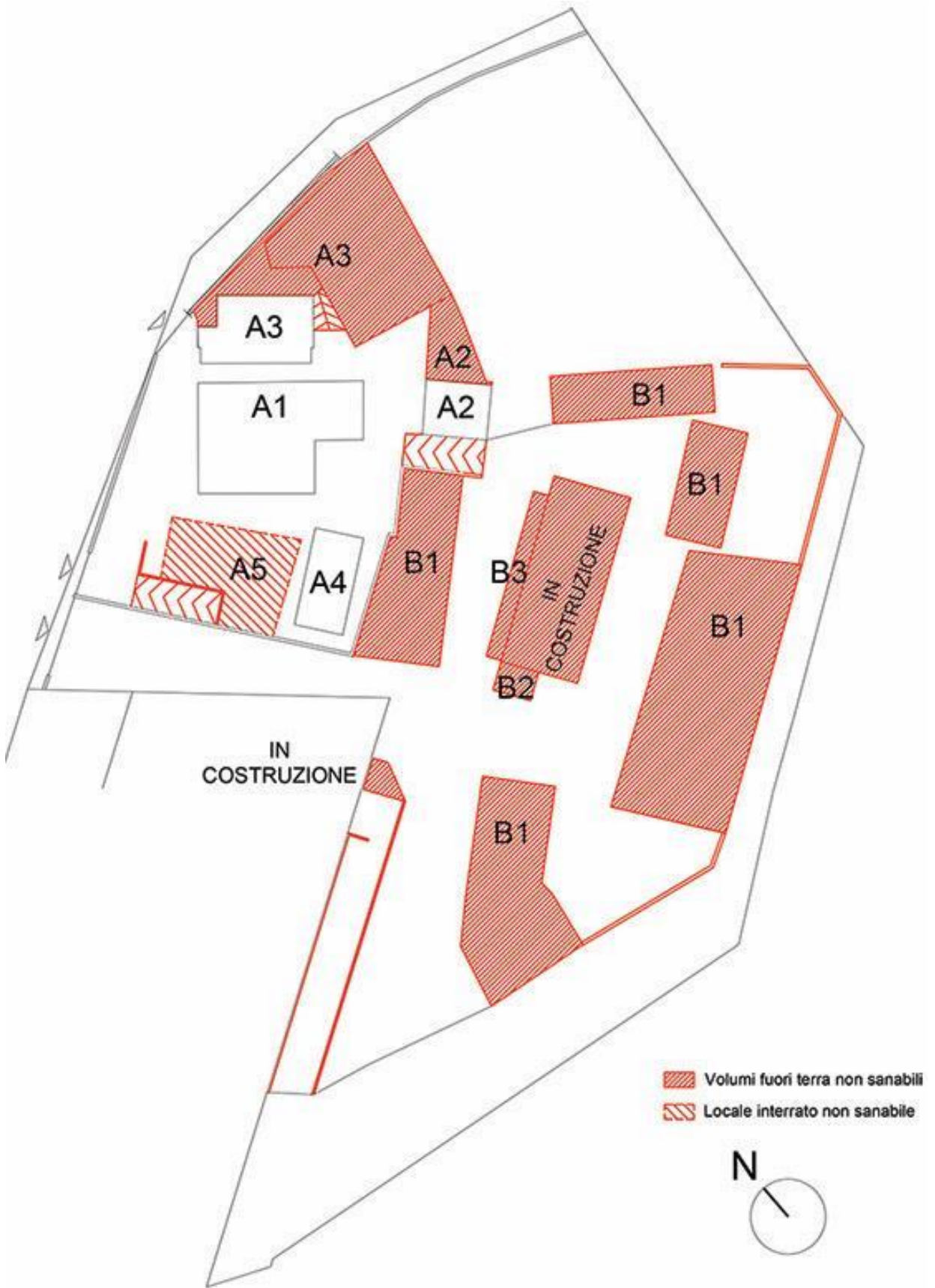
- tutti gli altri manufatti dell'Area A, Bene A2, Bene A5 (locale interrato) e la parte del Bene A3 formata dalle stalle coperte al piano terra e dall'unità in corso di costruzione del piano primo, sono da considerare abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo;
- tutti i manufatti costruiti sull'Area B (tettoie paddock, locale deposito e tettoia legnaia) sono da considerarsi abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

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

Le seguenti immagini meglio rappresentano le citate difformità.



SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO REALE (IN ROSSO)
ALLA PLANIMETRIA DI CUI ALLA C.E. IN SANATORIA N. 1/66 DEL 23.10.1991



DIFFORMITA' RISCOstrate PER IL LOTTO N. 1

cfr. All. 21

Pur considerando la casa colonica e le stalle scoperte volumetricamente conformi in quanto ante '67, si ribadisce che non è stato possibile verificare la conformità urbanistica delle stesse dal punto di vista della tipologia e della distribuzione interna poiché, come detto, non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia per ampliamento n. 712/73 del 20.12.1973.

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

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Per le opere abusive non risulta sia stato emesso alcun ordine di demolizione. Si stima che il costo occorrente per eliminare gli abusi attraverso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi sia pari ad **€ 82.000,00 in c.t.** cfr. All. 23

Presso gli uffici comunali non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

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

- i beni ricadono in zona E2 (Agricole Semplici) del Vigente Programma di Fabbricazione;
- i beni non risultano essere stati percorsi dal fuoco;
- i beni facenti parte del Lotto n. 1 non ricadono nella fascia di rispetto Idrogeologico.

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

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

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

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

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

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

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

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale**;

- d) *acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*
- e) *verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*
- f) *acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle visure ipotecarie eseguite in data 5 gennaio 2024:

- a) risultano le seguenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa: nn. 24178/19165 del 13.9.2000, nn. 25321/19266 del 9.9.2020 (in rinnovazione del precedente), nn. 30927/24324 del 5.12.2000, nn. 38149/26765 del 3.11.2011. Esiste l'ordinanza del 19.4.2022 del G.E. del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere che ordinava la cancellazione delle suddette trascrizioni ma al momento, dall'elenco delle formalità, non risulta alcuna trascrizione di cancellazione delle stesse.
- b) non risulta pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati; non risulta provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- c) non risultano vincoli storico-artistici;
- d) non risulta costituito il condominio;
- e) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

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

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

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

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

- 1) Sui beni pignorati gravano le seguenti ipoteche:
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.6.2019, nn. 20139/2335, in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta a Caserta in data 9.7.1999 ai nn. 17805/2908, per la somma complessiva di € 19.108,91 di cui € 19.055,65 in linea capitale, contro XXXXXX XXXXXXXX e a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. con sede a Milano, c.f. 01255270157 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 15.6.1999 rep. n. 61 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 20.12.2019, nn. 42741/5135, in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta a Caserta in data 30.12.1999 ai nn. 36826/5428, per la somma complessiva di € 165.266,21 di cui € 160.551,20 in linea capitale, contro XXXXXX XXXXXX e a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. con sede a Torino, c.f. 06210280019 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 16.12.1999 rep. n. 1243 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere;

Iscrizione di ipoteca giudiziale del 5.6.2023, nn. 21704/2035, per la somma complessiva di € 219.000,00 di cui € 186.751,40 in linea capitale, contro XXXXXX XXXXXX e a favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano, c.f. 09722490969 in ragione della quota di 1/1, in dipendenza del decreto ingiuntivo del 11.4.2023 rep. n. 5886/2023 del Tribunale di Milano;

- 2) Pignoramento immobiliare trascritto il 2.8.2023 ai nn. 31156/24649 (presente procedura);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: manufatti abusivi non sanabili;
- 4) Difformità catastali: regolarizzabili al costo di € 700,00. Tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

cf. All.ti 12, 19 e 21

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

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta 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:

- 5) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 6) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 7) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 8) nelle differenze 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;
- 9) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Criterio di Stima

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

Il lotto da stimare è formato da diversi beni:

- A1 e A4, casa colonica con piscina;
- A2, ufficio e 2 servizi al piano terra e appartamento al primo piano;
- A3, stalle al piano terra e abitazione in costruzione al primo piano;
- A5, locale interrato;
- B1 e B4, tettoie paddock con aree di manovra e terreni pertinenziali;
- B2, locale deposito aperto su un lato;
- B3, tettoia legnaia;
- C, terreni agricoli seminativi, liberi da manufatti.

Considerato che i manufatti A2, A3, A5, B1, B2 e B3 risultano abusivi (v. risposta al quesito n. 6), in assenza di ordine di demolizione da parte delle autorità comunali, per essi si procederà alla stima del **valore d'uso**.

Invece, per i beni A1 e A5, casa colonica con piscina, e per l'Area C, terreni agricoli, nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS**, si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del **Market Approach**, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quelli in oggetto assumendo come termine di confronto un parametro tecnico (la superficie), la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Pertanto, la stima del **valore di mercato** dell'intero lotto scaturirà dalla somma del valore di mercato del Bene A1/A4, il valore di mercato dell'Area C ed il valore d'uso dei beni abusivi A2, A3, A5 e dell'intera Area B.

$$\text{Val. merc. Tot.} = V_{\text{Bene A1/A4}} + V_{\text{Area C}} + V_{\text{Beni abusivi}}$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI A1/A4

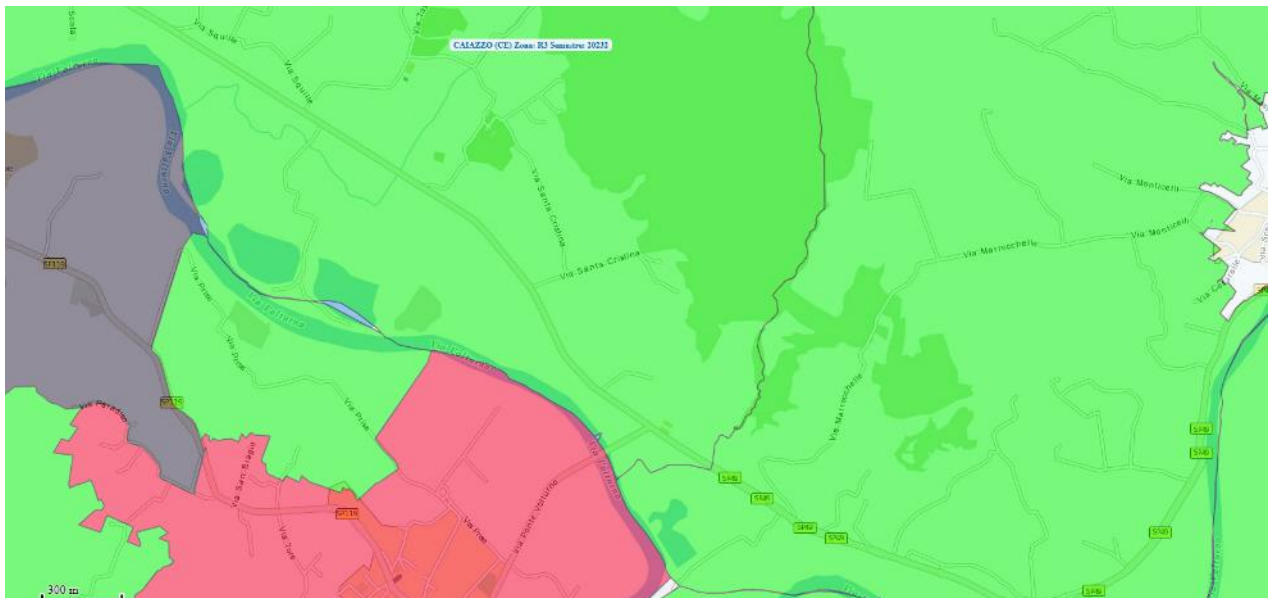
Come da descrizione al quesito n. 2, i presenti beni sono costituiti da una casa colonica e una piscina con l'area cortilizia che insieme rappresentano gli unici manufatti/beni considerabili urbanisticamente conformi. *v. risposta al quesito n. 6*

La superficie commerciale dei beni è pari a **320,22 mq.** *v. risposta al quesito n. 2*

Al fine di reperire i valori medi unitari di immobili simili il sottoscritto ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare), il Borsino immobiliare ed annunci on line, presso alcune piattaforme di vendita/locazione di immobili, di case in vendita nella zona di Caiazzo.

Dalle cartografie Geopoi dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la zona in cui ricade il lotto in oggetto è inserita nella fascia R3 che l'OMI definisce "*Extraurbana/Zona Rurale con apprezzamento*" rilevando un valore medio unitario, per abitazioni di tipo economico di stato conservativo normale, relativo al secondo semestre del 2023 di €/mq 350,00/500,00.

Il Borsino immobiliare, riscontra, per la stessa zona un valore di mercato medio unitario di €/mq 317,00/447,00.



CARTOGRAFIA GEOPOI – AGENZIA DELLE ENTRATE
https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: CAIAZZO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE CON APPREZZAMENTO IMMOBILIARE

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	0,8	1,2	L

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



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 317	Euro 382	Euro 447

<https://borsinoimmobiliare.it>

Oltre ai dati su esposti, il sottoscritto ha reperito informazioni, presso siti internet di vendita di immobili (come www.immobiliare.it e www.idealista.it) relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona. In particolare sono stati valutati i seguenti immobili comparabili:

Comparabile 1.

È una casa indipendente di 350 mq commerciali in Via Cesarano distribuita su due livelli con cortile di 150 mq e giardino di c.a. 500 mq. L'immobile è da ristrutturare.

Prezzo richiesto € 120.000,00.

Comparabile 2.

È una casa indipendente di 160 mq commerciali in Via Ricciardi distribuita su due livelli. La proprietà comprende inoltre 100 mq di locali deposito ed 1 Ha di terreno con frutteto e agrumeto. L'unità si presenta in condizioni di abitabilità.

Prezzo richiesto € 160.000,00.

Comparabile 3.

È una casa indipendente di 249 mq commerciali in zona Via Ricciardi-Via Scafa, distribuita su due livelli. La proprietà, circondata da c.a. 1 Ha di terreno seminativo comprende 174 mq di locali deposito. L'immobile è da ristrutturare.

Prezzo richiesto € 120.000,00.

cfr. All. 27

Al fine di ottenere una comparazione più attendibile, i comparabili scelti sono tutti ubicati nella fascia R3, come definita dall'OMI, del Comune di Caiazzo; inoltre essi, come il lotto in oggetto, appartengono a fabbricati indipendenti assimilabili a casali rustici.

Trattandosi di intenzioni di vendita e non di prezzi contrattualmente stabiliti, è opportuno ricalibrare i valori richiesti considerando per essi una riduzione pari a circa il 8% ottenendo la seguente tabella:

	INTENZIONI DI VENDITA	RIDUZIONE DELL'8%
Comparabile 1	€ 120.000,00	€ 110.400,00
Comparabile 2	€ 160.000,00	€ 147.200,00
Comparabile 3	€ 120.000,00	€ 110.400,00

Considerata la zona, le caratteristiche che maggiormente determinano una differenza di prezzo tra i comparabili ed il lotto oggetto di stima sono:

- la presenza o meno della piscina;
- il livello di abitabilità dell'abitazione;
- la presenza o meno di locali deposito;
- la presenza o meno di terreni pertinenziali.

Per quanto riguarda la presenza della piscina, considerando che nessuno dei comparabili scelti ne possiede una, il loro valore va incrementato del valore aggiunto che la piscina renderebbe loro. Si stima che la presenza di una piscina di caratteristiche simili a quella del bene in oggetto, possa incrementare il valore dell'immobile del 10 % circa.

Per quanto riguarda il livello di abitabilità possiamo distinguere il Comparabile 2, già immediatamente abitabile, dagli altri comparabili e dall'immobile da stimare da ristrutturare. Si considera un costo di ristrutturazione minimo pari a circa €/mq 150,00.

Per quanto riguarda la presenza o meno di locali deposito si noti che il Comparabile 2 ne possiede 100 mq, oltre alla superficie di 160 mq; il comparabile 3 invece ne possiede 174 mq inclusi nella superficie commerciale di 249 mq, per cui omogeneizzando tale superficie al 40% otteniamo una superficie commerciale al netto dei locali deposito pari a circa 180 mq; l'immobile oggetto di stima non ne possiede. Per il valore unitario dei locali deposito, trattandosi di locali non vendibili separatamente dall'abitazione, si può prendere come riferimento €/mq 200, ossia un valore inferiore al minimo dei valori di magazzini rilevato dal Borsino immobiliare nella zona di riferimento.

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo Euro 222	Valore medio Euro 315	Valore massimo Euro 407	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

<https://borsinoimmobiliare.it>

Per quanto riguarda la presenza o meno di terreni pertinenziali si noti che il Comparabile 2 possiede c.a. 1 Ha a frutteto/agrumeto; il Comparabile 3 ne possiede c.a. 1 Ha a seminativo; l'immobile oggetto di stima non ne possiede. Per il valore unitario dei terreni, trattandosi di terreni non vendibili separatamente dall'abitazione, si può prendere come riferimento €/Ha 40.000,00 per il frutteto/agrumeto ed €/Ha 25.000,00, ossia valori leggermente inferiori a quelli indicati dai Valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2023 di cui al Decreto Dirigenziale della Giunta Regionale della Campania n. 743 del 16.11.2023. v. immagine pag. seguente

Così otteniamo quanto segue:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Imm. in oggetto
Sup. comm.	mq 350	mq 200	mq 249	mq 320,22
Valore	€ 110.400,00	€ 147.200,00	€ 110.400,00	
Piscina	No	No	No	Si
Abitabilità	Da ristrutturare	abitabile	Da ristrutturare	Da ristrutturare
Loc. dep.	No	100 mq	174 mq	No
Terreni	No	Frutteto 1Ha	Seminativo 1Ha	No

Segue:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Sup. comm.	mq 350	mq 160	mq 180
Valore	€ 110.400,00	€ 147.200,00	€ 110.400,00
Piscina	+10%	+10%	+10%
Abitabilità		- € 52.500,00	
Loc. dep.		- € 20.000,00	- € 34.800,00
Terreni		- € 40.000,00	- € 25.000,00
	€ 121.440,00	€ 49.420,00	€ 61.640,00

Dividendo ciascun valore corretto per la corrispondente superficie commerciale di ogni comparabile considerato è possibile stimare i seguenti valori medi unitari:

Comparabile 1: € 121.440/350 mq = €/mq 346,97;

Comparabile 2: € 49.420/160 mq = €/mq 308,87;

Comparabile 3: € 61.640/180 mq = €/mq 342,44.

Dalla media dei valori unitari dei comparabili su determinati si ottiene un valore medio unitario pari a circa €/mq 332,76.

Valutazione immobile A1/A4

Per tutte le considerazioni di cui sopra, in base alle condizioni del Bene A1/A4, considerando l'andamento del mercato immobiliare, la media tra i valori minimi (trattandosi di abitazione in mediocri condizioni) delle tabelle OMI e del Borsino Immobiliare nonché il valore medio unitario dei comparabili, come sopra determinato, per il lotto in esame, si ritiene congruo applicare un Valore Medio Unitario (VMU) pari ad **€/mq 333,00** in c.t.

$$VMU = (\text{€ } 350 + \text{€ } 317 + \text{€ } 332,76)/3 = \text{€ } 333,26$$

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo Bene A1/A4
320,22	€ 333,00	€ 106.633,26

$$V_{\text{Bene A1/A4}} = \text{Sup. comm.} \times VMU = \text{€ } 106.633,26$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA C

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

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

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

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

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

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

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

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

Effettuando la media dei valori su esposti si ottiene un Valore Agricolo Medio per terreni seminativi in Caiazzo pari ad € 30.182,50.

Oltre ai suddetti dati il sottoscritto ha reperito informazioni relative ad immobili analoghi messi in vendita in zona o ubicati in comuni vicini (entro un raggio di circa 20 km).

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

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

cf. All. 27

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

Valutazione dei terreni (fg. 40, p.lle 84, 86, 137, 138, 315 e 316)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici catastali:

	Superficie catastale (Ha)	Valore unitario (€/Ha)	Valore frutteto
p.lla 84	0,1224		
p.lla 86	0,5090		
p.lla 137	0,1693		

p.lla 138	0,0500		
p.lla 315	0,0474		
p.lla 316	0,0629		
Totale	0,9610	€ 37.150,00	€ 35.701,15

$$V_{\text{Area c}} = \text{Sup. catastale} \times \text{VMU} = 0,9610 \times 37.150,00 = \text{€ } 35.701,15$$

STIMA DEL VALORE D'USO DEI BENI ABUSIVI DELLE AREE A E B

I manufatti abusivi e non sanabili sono A2, A3, A5, B1, B2 e B3 (v. risposta al quesito n. 6). Per essi si procederà alla stima del valore d'uso il cui modello estimativo utilizzato è il seguente:

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

Dove:

V è il valore degli immobili;

R_{ab} è il reddito derivante dal canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare al decurtato delle spese generali;

C_{rim} è il costo necessario per la rimozione dell'abuso;

i è il saggio di sconto;

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

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

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

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

Trattandosi di beni avente diversa tipologia e destinazione d'uso si è proceduto innanzitutto alla stima del canone annuo per singola tipologia di bene.

Canone annuo del Bene A2 - piano terra

Il Bene A2 al piano terra è formato da un ufficio e 2 bagni ciascuno con antibagno.

Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali in Caiazzo, si rileva un valore di locazione di uffici incluso tra €/mq 1,51 e 2,31 per una media pari ad €/mq 1,91.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 1,51	Euro 1,91	Euro 2,31	

<https://borsinoimmobiliare.it>

In considerazione dello stato dell'immobile, considerando che i due servizi non hanno accesso diretto dall'ufficio ma dal cortile, si ritiene di assumere come valore di riferimento, la quotazione media unitaria (Q_m) pari al minimo ossia **1,51 €/mq**.





Considerando le superfici al 100% e che quindi la superficie commerciale è pari a **62,13 mq** (v. risposta al quesito n. 2), il Canone di locazione annuale del piano terra del Bene A2 ($C_{aA2_{pt}}$) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$C_{aA2_{pt}} = (Q_m \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (1,51 \text{ €/mq} \times 62,13 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{1.125,79 \text{ €/anno}}$$


Canone annuo del Bene A2 – piano primo


Il Bene A2 al piano primo è costituito da un'abitazione.


Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali in Caiazzo, si rileva un valore di locazione di uffici incluso tra €/mq 0,69 e 1,09 per una media pari ad €/mq 0,89.

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
--	---	---	--

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 1,30	Valore medio Euro 1,70	Valore massimo Euro 2,10	Valuta subito questo immobile

 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 0,99	Valore medio Euro 1,29	Valore massimo Euro 1,58	Valuta subito questo immobile

 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo Euro 0,69	Valore medio Euro 0,89	Valore massimo Euro 1,09	Valuta subito questo immobile

<https://borsinoimmobiliare.it>

In considerazione dello stato dell'immobile si ritiene corretto far riferimento ai valori delle *abitazioni in stabili di 2° fascia* ed assumere come valore medio unitario **0,95 €/mq**.

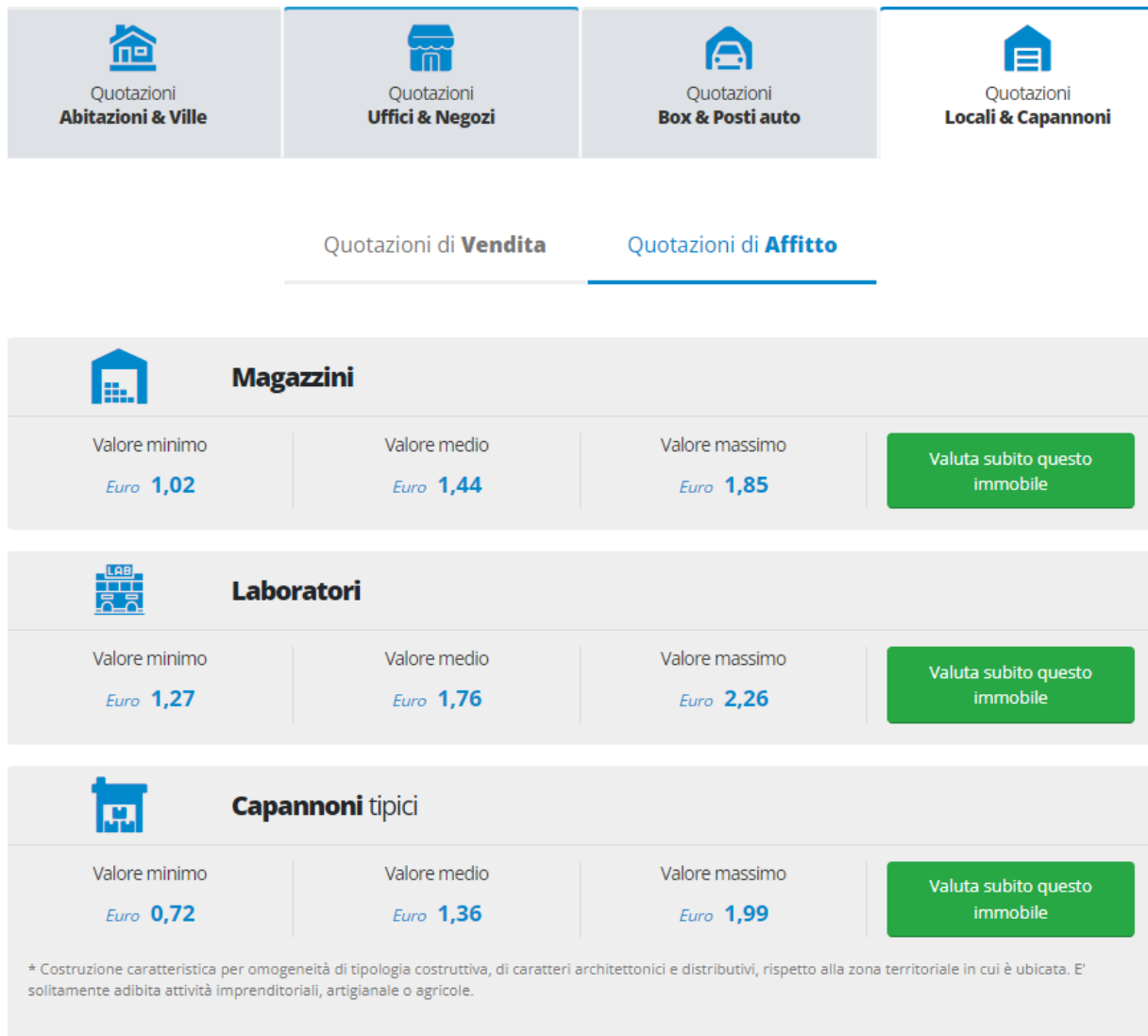
Considerando che la superficie commerciale è pari a **87,94 mq** (v. risposta al quesito n. 2), il Canone di locazione annuale dell'appartamento al piano primo del Bene A2 ($C_{aA2_{p1}}$) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$C_{aA2_{p1}} = (Q_m \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (0,95 \text{ €/mq} \times 87,94 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{1.002,51 \text{ €/anno}}$$

Canone annuo del Bene A3

Il Bene A3 si compone al piano terra di locali stalle scoperte (da non considerare poiché in condizioni fatiscenti), di locali stalle coperte ed al piano primo di un alloggio in corso di costruzione. Dato che le stalle appartengono alla sfera delle attività agricole e l'alloggio al piano primo è oggi utilizzabile solo come deposito, per la determinazione del valore locativo medio unitario si può fare riferimento a quello dei capannoni tipici in quanto sono definiti come "Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole."

Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali in Caiazzo, si rileva una quotazione media unitaria di locazione di capannoni tipici inclusa tra €/mq 0,72 e 1,99 per una media pari ad €/mq 1,36.



<https://borsinoimmobiliare.it>

In considerazione dello stato dell'immobile si ritiene corretto assumere come quotazione media unitaria di locazione (Q_m) **1,10 €/mq**.





Considerando le superfici al 100% ad eccezione dei terrazzi al 10% e che quindi la superficie commerciale è pari a **393,04 mq** (v. risposta al quesito n. 2), il Canone di locazione annuale del Bene A3 (C_{aA3}) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$C_{aA3} = (Q_m \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (1,10 \text{ €/mq} \times 393,04 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{5.188,13 \text{ €/anno}}$$


Canone annuo del Bene A5


Il Bene A5 è un locale al piano interrato utilizzabile sia come deposito che come autorimessa. Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali in Caiazzo, si rileva una quotazione media unitaria di locazione di locali magazzino inclusa tra €/mq 1,02 e 1,85 per un valore medio pari ad

€/mq 1,44; si rileva invece una quotazione media unitaria di locazione di autorimesse inclusa tra €/mq 1,00 e 1,70 per un valore medio pari ad €/mq 1,35.

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
--	---	---	--

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

 Magazzini			
Valore minimo Euro 1,02	Valore medio Euro 1,44	Valore massimo Euro 1,85	Valuta subito questo immobile

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 1,00	Valore medio Euro 1,35	Valore massimo Euro 1,70	Valuta subito questo immobile

<https://borsinoimmobiliare.it>

In considerazione dello stato dell'immobile si ritiene corretto assumere come quotazione media unitaria di locazione (Q_m) un valore pari a **1,40 €/mq**.

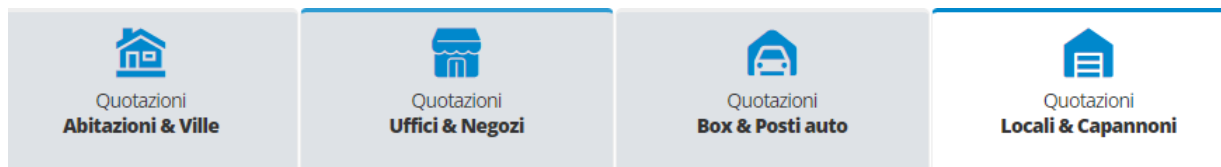
Considerando la superficie lorda al 100% e che quindi la superficie commerciale è pari a **114,98 mq** (v. risposta al quesito n. 2), il Canone di locazione annuale del Bene A5 (C_{aA5}) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$C_{aA5} = (Q_m \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (1,40 \text{ €/mq} \times 114,98 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{1.931,66 \text{ €/anno}}$$

Canone annuo dell'Area B

L'Area B è formata dai beni B1 (una serie di tettoie paddock), B2 (locale deposito), B3 (tettoia legnaia), B4 (terreni) e spazi di manovra.

Dato che tutta l'area, per le caratteristiche dei manufatti ivi presenti, può essere utilizzata come attività agricola, per la determinazione del valore locativo medio unitario, come per il Bene A3, si può fare riferimento a quello dei capannoni tipici. Dalla banca dati del Borsino Immobiliare, per aree rurali in Caiazzo, si rileva una quotazione media unitaria di locazione di capannoni tipici inclusa tra €/mq 0,72 e 1,99 per una media pari ad €/mq 1,36.



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Capannoni tipici

Valore minimo Euro 0,72	Valore medio Euro 1,36	Valore massimo Euro 1,99	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

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

<https://borsinoimmobiliare.it>

In considerazione dello stato delle tettoie e tenuto conto che esse sono aperte si ritiene corretto assumere come quotazione media unitaria di locazione (Q_m) un valore pari a **0,70 €/mq**.

Al fine di assimilare i beni in oggetto a capannoni tipici occorre effettuare delle omogeneizzazioni alle superfici mediante opportuni coefficienti. Considerando per le superfici delle tettoie paddock un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,60, per quelle delle tettoie in costruzione 0,10, per il locale deposito 0,35, per la tettoia legnaia 0,15 e per i terreni e gli spazi di manovra 0,02, si ottiene una superficie commerciale pari a **704,71 mq** come da tabella seguente:

LOCALE	Sup. lorda mq	Coeff. Sup. comm.	Sup. comm. mq
B1 – tettoie paddock	985,00	0,60	591,00
B1 – tettoie in costruzione	175,00	0,10	17,50
B2 – locale deposito	11,79	0,35	4,12
B3 – tettoia legnaia	27,25	0,15	4,09
B4 – terreni	1.700,00	0,02	88,00
Spazi di manovra	2.700,00		
TOTALE SUP. COMMERCIALE			704,71

Il Canone di locazione annuale dell'Area B (C_{aB}) può essere calcolato attraverso la seguente formula matematica:

$$C_{aB} = (Q_m \times \text{Sup. comm.}) \times 12 \text{ mesi} = (0,70 \text{ €/mq} \times 704,71 \text{ mq}) \times 12 = \mathbf{5.919,56 \text{ €/anno}}$$

Pertanto il canone annuo (C_a) relativo a tutti i beni abusivi, derivante dalla somma dei singoli canoni sopra stimati, sarà pari a **15.167,65 €/anno**

$$\begin{aligned} C_a &= C_{aA2_{pt}} + C_{aA2_{p1}} + C_{aA3} + C_{aA5} + C_{aB} = \\ &= 1.125,79 + 1.002,51 + 5.188,13 + 1.931,66 + 5.919,56 = \mathbf{15.167,65 \text{ €/anno}} \end{aligned}$$

Al canone sopra determinato, vanno detratte le spese generali (Sp) (manutenzione straordinaria, fiscali, tecniche, gestionali, ecc.) la cui incidenza può essere stimata all'incirca pari al 35% del canone annuo. Si ottiene quindi un reddito annuo (R_{ab}) pari a **9.860,00 in c.t.**

$$R_{ab} = C_a - Sp = 15.167,65 - 35\% (15.167,65) = 9.858,97 \text{ €/anno}$$

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

Considerando che i costi per la demolizione sono stati stimati in € 82.000,00 in c.t. e applicando un tasso di sconto pari al 3%, si ottiene un valore d'uso dei beni abusivi ($V_{Beni\ abusivi}$) pari ad **€ 87.981,38** come da calcolo seguente.

$$V_{Beni\ abusivi} = \frac{9.860,00 \times 30}{(1+0,03)^{30}} - \frac{82.000,00}{(1+0,03)^{30}} = \frac{295.800,00}{2,42} - \frac{82.000,00}{2,42} = \text{€ } 87.981,38$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'INTERO LOTTO

Dalla somma dei valori sopra stimati si ottiene un valore di mercato dell'intero lotto 1 ($V_{lotto\ 1}$) pari a **€ 230.315,79**.

$$V_{lotto\ 1} = V_{Bene\ A1/A4} + V_{Area\ C} + V_{Beni\ abusivi} = 106.633,26 + 35.701,15 + 87.981,38 = \text{€ } 230.315,79$$

Valore complessivo = € 230.315,79

Adeguamenti e correzioni alla stima

- Costi per la regolarizzazione catastale: € 700,00
- Redazione APE: € 1.000,00
- Smaltimento amianto: € 5.000,00

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

Valore complessivo diritto e quota:	€ 230.315,79-
Costi per la regolarizzazione catastale:	€ 700,00 -
Costi per la redazione dell'APE:	€ 1.000,00 -
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto:	€ <u>5.000,00 =</u>
Sommano	€ 223.615,79

Tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita trattandosi di vendita forzata dell'immobile si ritiene opportuno applicare al valore su determinato una ulteriore riduzione del 15% per differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Tale riduzione sarà pari ad € 33.349,29.

$$\text{€ } 223.615,79 - \text{€ } 33.542,37 = \text{€ } \underline{\underline{190.073,42}}$$

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore finale del bene, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 190.000,00 (Euro centonovantamila/00)** in c.t..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cfr. All. 26

CONCLUSIONI

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

LOTTO N. 1 COSTITUITO DA:

Piena ed intera proprietà di **Complesso immobiliare** formato da casa colonica, piscina, locale interrato, ufficio, ulteriore appartamento, tettoie-paddock, locale deposito, tettoia-legnaia, aree esterne e terreni, ubicato in Caiazzo (CE), Via Santa Cristina snc, riportato al Catasto del Comune di Caiazzo (CE) come segue:

Catasto Fabbricati

- fg. 40, p.lla 5121, sub 2 (residenziale);
- fg. 40, p.lla 5121, sub 3 (residenziale);
- fg. 40, p.lla 5121, sub 4 (commerciale);
- fg. 40, p.lla 5121, sub 5 (in corso di costruzione).

Catasto Terreni

- fg. 40, p.lla 84 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 86 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 137 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 138 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 315 (seminativo);
- fg. 40, p.lla 316 (seminativo);

in ditta a XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX. *cfr. All.ti 5 e 6*

Il lotto confina a nord, con la strada di accesso, Via Santa Cristina, a sud con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 5066 e 170; ad est con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 177 e 318; ad ovest con i terreni identificati al fg. 40, p.lle 88, 336, 337, 338, 339, 340 e 81. *cfr. All.ti 3 e 10*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:

- per la p.lla 5121, sub 2 si riscontra una finestra nella camera 2 al primo piano non presente in planimetria;
- per la p.lla 5121, sub 4 si riscontra un piccolo volume realizzato sotto il paddock a sud-ovest, composto da due locali, non presente in planimetria.

cf. All. 21

I fabbricati del lotto in oggetto, identificati al C.F del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, subb 2, 3, 4 e 5, sono stati costruiti sul terreno identificato al C.T. del Comune di Caiazzo al foglio 40, p.lla 5121, che deriva dal frazionamento e unione delle p.lle 72 e 139.

I beni pervenivano al Sig. XXXXXXX XXXXXXX mediante i seguenti atti:

30.9.1988 Il Sig. XXXXXXX XXXXXXX acquista la quota pari a 1/1 dei terreni, ad eccezione della p.lla 86 del foglio 40, compresi quelli sui quali successivamente sono stati costruiti i beni in oggetto mediante atto di compravendita del Notaio Vincenzo Barletta, rep. n. 40601/10455 dai Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXX), XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX). Atto trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere in data 13.10.1988 ai nn. 22148/17950. *cf. All. 13*

22.6.1993 Il Sig. XXXXXXX XXXXXXX acquista la quota pari a 1/1 del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Caiazzo (CE) al foglio 40, p.lla 86, mediante atto di compravendita del Notaio Domenico Funciello, rep. n. 83943/4757, da XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX. *cf. All. 14*

Entrambi gli atti rappresentano il primo passaggio di proprietà traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Il lotto n. 1 in esame è costituito da una casa colonica ed altri manufatti insistenti sull'Area A e sull'area B, oltre ai terreni dell'Area C.

Per stabilire il periodo di edificazione dei diversi manufatti che compongono il lotto e la loro conformità urbanistica si fa riferimento agli atti di trasferimento, alle pratiche urbanistiche, alle le planimetrie catastali (tutte del 12.12.2011) e ai materiali utilizzati.

Dall'atto di compravendita del 30.9.1988, rep n. 40601/10455 del Notaio Vincenzo Barletta, si rileva già la presenza di un "fabbricato rurale edificato sulle p.lle 72/b e 72/c già esistente alla data del 1 gennaio 1964 ed ampliato in virtù di Licenza Edilizia n. 712/73 del 20 dicembre 1973." Si afferma inoltre che esso è di *forma irregolare*. *cf. All. 13*

La pratica edilizia citata nell'atto, risultante rubricata presso gli archivi del Comune di Caiazzo, in sede di accesso agli atti amministrativi, non è stata rinvenuta. *cf. All. 20*

Dall'accesso agli atti urbanistici il sottoscritto ha poi rinvenuto la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1/66 avente ad oggetto "la concessione in sanatoria per costruzione di piscina, muro di recinzione del fabbricato con ingressi, paddock per la stabulazione del bestiame e pista in sabbia e per costruzione ex novo di pavimentazione aia, recinzione terreno e completamento fabbricato", rilasciata dal Comune di Caiazzo al Sig. XXXXXXX XXXXXXX in data 23.10.1991. *cf. All. 20*

Non sono risultate ulteriori pratiche edilizie successive a questa concessione.

Dalla documentazione allegata alla C.E. in sanatoria sopra citata, consistente in richiesta di concessione edilizia, relazione tecnica ed una sola tavola grafica, si riscontra che essa non riguardava la realizzazione di nuovi volumi bensì la sanatoria di alcune opere già realizzate come, la piscina, parte della recinzione, un paddock per la stabulazione del bestiame sull'area B4 a sud-est della casa colonica e la realizzazione di una pista in sabbia nell'area sulla quale insistono i beni B1 a sud della casa colonica.

Dei manufatti preesistenti, nella tavola grafica, sono solamente riportate le sagome senza alcun accenno alle tipologie edilizie, alle distribuzioni interne, alla composizione dei prospetti e agli alzati. Pertanto, la sovrapposizione dello stato di fatto a tale planimetria non risulta esaustiva ai fini della

verifica della conformità urbanistica dei beni ma risulta utile al fine di stabilire quali volumi erano presenti alla data di presentazione della concessione e quali siano stati edificati in epoca successiva in assenza di autorizzazione.

Da questa sovrapposizione, al netto di linee non del tutto coincidenti, si rileva che la casa colonica (Bene A1) includeva l'annesso destinato alle stalle, oggi scoperte, parte del Bene A3. La preesistenza di questa porzione immobiliare è avallata anche dal tipo di muratura utilizzata, simile, per forma, taglio e modalità di montaggio dei conci di tufo, a quella utilizzata per la casa colonica. Il sottoscritto al riguardo ha poi reperito tramite Google Earth un'immagine del luogo visto dalla strada di accesso datata ottobre 2011. Tale immagine, pur essendo successiva alla C.E. in sanatoria, rappresenta comunque quale poteva essere lo stato di fatto, dal punto di vista compositivo, dell'annesso in rapporto alla casa colonica. Da questa immagine si rileva che vi era una copertura in laterizio che oltre a coprire i locali stalla, si collegava alla casa colonica formando un'area porticata. *v. risposta al quesito n. 6*

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto al grafico allegato alla C.E. in sanatoria si rileva inoltre la preesistenza di una sagoma di forma quadrata riportante all'interno la scritta "dep. Attrezzi" in corrispondenza dell'attuale ufficio, parte del Bene A2. Considerando il tipo di struttura (mista muratura, cemento armato), la tipologia edilizia del Bene A2 costituito da un piano terra di dimensioni minori rispetto al piano primo, la distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e le finiture, si può asserire che il deposito attrezzi preesistente sia stato ristrutturato ed ampliato successivamente e quindi in assenza di autorizzazione. Inoltre non si rilevano altre sagome che possano far ipotizzare ulteriori manufatti preesistenti alla C.E. in sanatoria.

Tutto quanto sopra argomentato induce ad affermare che la casa colonica e l'annesso costituente oggi locali stalle scoperte (parte del Bene A3) sono anteriori al 1° settembre 1967, che la piscina (Bene A4) è stata autorizzata in sanatoria e che:

- tutti gli altri manufatti dell'Area A, Bene A2, Bene A5 (locale interrato) e la parte del Bene A3 formata dalle stalle coperte al piano terra e dall'unità in corso di costruzione del piano primo, sono da considerare abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo;
- tutti i manufatti costruiti sull'Area B (tettoie paddock, locale deposito e tettoia legnaia) sono da considerarsi abusivi in quanto realizzati in assenza di titolo autorizzativo.

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

Pur considerando la casa colonica e le stalle scoperte volumetricamente conformi in quanto ante '67, si ribadisce che non è stato possibile verificare la conformità urbanistica delle stesse dal punto di vista della tipologia e della distribuzione interna poiché, come detto, non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia per ampliamento n. 712/73 del 20.12.1973.

Secondo la normativa vigente dello strumento urbanistico del Comune di Caiazzo, per la zona in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, le difformità riscontrate, non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché il volume realizzato supera di gran lunga il volume assentibile per la zona, pur nell'ipotesi di accorpamento e quindi di sfruttamento della capacità edificatoria di tutti i terreni facenti parte del lotto.

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono. L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Per le opere abusive non risulta sia stato emesso alcun ordine di demolizione. Si stima che il costo occorrente per eliminare gli abusi attraverso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi sia pari ad **€ 86.000,00 in c.t.** *cfr. All. 23*

Presso gli uffici comunali non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

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

- i beni ricadono in zona E2 (Agricole Semplici) del Vigente Programma di Fabbricazione;
- i beni non risultano essere stati percorsi dal fuoco;
- i beni facenti parte del Lotto n. 1 non ricadono nella fascia di rispetto Idrogeologico.

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

L'esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX,

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

PREZZO BASE Euro 190.000,00 (Euro centonovantamila/00)

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

L'esperto stimatore
Architetto XXXXXXXXXXXX