

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

**\*\*\* G.O.T. Dott. Emilio Caputo \*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**LOTTO 1**

### Riferimenti:

**Debitore:**

**Creditore procedente:** Banco di Napoli S.p.a.

**R.G.E.: n. 311/2016**

Tora e Piccilli, 21 settembre 2017

**Dott. Ing. Angela Di Petrillo**



INDICE

PREMESSA .....	2
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO: .....	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	23
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO 1) .....	43
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	77
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO 1) .....	89
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ .....	90
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA .....	93
7. STATO DI POSSESSO .....	94
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE .....	95
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ .....	97
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO .....	98
11. ALTRE INFORMAZIONI .....	98
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE .....	98
12.1. CRITERIO DI STIMA .....	98
VALUTAZIONE: .....	102
13. QUOTA INDIVISA .....	103
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE .....	103
CONCLUSIONI .....	103

- Allegati

- n°1: Verbali di accesso
- n°2: Comunicazioni
- n°3: Elaborati grafici
- n°4: Rilievo fotografico
- n°5: Documentazione catastale
- n°6: Documentazione rilasciata  
dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE)
- n°7: Ricerca di mercato
- n°8: Ispezioni ipotecarie
- n°9: Contratti d'affitto
- n°10: Stato civile, estratto di matrimonio con annotazioni,  
certificato di residenza storico
- n°11: Atti notarili
- n°12: Fascicolo AGEA
- n°13: Ricevute invio copia perizia



## RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.O.T. Dott. Emilio Caputo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.

### PREMESSA

Il 30 dicembre 2016 Ella nominava me sottoscritta Dott. Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli (Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto stimatore nella causa promossa da Banco di Napoli S.p.a. contro

e mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico di cui al seguente

### 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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

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

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



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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**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 determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



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

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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.

**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 allegare 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.

### **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 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.

#### **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.

**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 precedente.**

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 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.

**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 **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità 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 differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si



tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno



- dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

#### **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.).

#### **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).

**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.

**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.

**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.

**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:

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

**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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**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**.

**Preliminarmente è stata eseguita la verifica della documentazione in atti. In particolare, con riferimento alla documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.**

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore procedente, si evince, con riferimento agli immobili espropriati, che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i dati catastali identificativi degli immobili pignorati sono quelli indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

**La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati.**

Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

**1.** N° 2 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Teano (CE) alla località Casaquinta, per effettuare i dettagliati rilievi



metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 3 e 4). Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 25 gennaio 2017 alle ore 10:00.

**2.** Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), altri pp. uu. (allegati 5, 6, 8, 10 );

**3.** Indagini di mercato (allegato 7);

**4.** Ispezioni ipotecarie (allegato 8);

**5.** Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 12).



## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, la ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati, mentre la ditta ha alcuni immobili pignorati in regime di comunione legale con il proprio coniuge, come in seguito specificato.

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Teano (CE) alla località Casaquinta e più precisamente, sono:

A) di proprietà del signor \_\_\_\_\_ le seguenti unità immobiliari:

- ***"Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:***

- 1. Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha. 0.44.61), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 13, Bosco ceduo, classe 1, are 44.61, R.D. € 13,82, R.A. € 1,38;***
- 2. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha. 0.25.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano***



*(CE) al fol. 101, p.lla 12, Pasc. Cespug., classe U, are 25.80, R.D. € 2,00, R.A. € 0,93;*

- 3. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha. 0.35.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 13, Bosco Alto, classe 1, are 35.79, R.D. € 3,70, R.A. € 1,11;*
- 4. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha. 1.18.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 14, Bosco ceduo, classe 4, ha 1.18.79, R.D. € 11,04, R.A. € 1,23;*
- 5. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha. 0.95.92), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 18, Bosco Alto, classe 1, are 95.92, R.D. € 9,91, R.A. € 2,97;*
- 6. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha. 1.55.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 19, seminativo, classe 4, ha 1.55.14, R.D. € 56,09, R.A. € 44,07;*
- 7. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha. 0.25.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 20, Bosco Ceduo, classe 4, are 25.83, R.D. € 2,40, R.A. € 0,27;*



8. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha. 0.25.7), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 21, seminativo, classe 3, are 25.07, R.D. € 11,65, R.A. € 7,77;*
9. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha. 0.24.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 22, seminativo, classe 3, are 24.15, R.D. € 11,23, R.A. € 7,48;*
10. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha. 0.94.60), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 25, Bosco Ceduo, classe 1, are 94.60, R.D. € 29,31, R.A. € 2,93;*
11. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha. 0.39.77), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 26, frutteto, classe 1, are 39.77, R.D. € 64,70, R.A. € 32,86;*
12. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha. 1.20.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 27, Bosco Alto, classe 1, are 1.20.80, R.D. € 12,48, R.A. € 3,74;*
13. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha. 1.10.22), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*



*(CE) al fol. 101, p.lla 28, frutteto, classe 1, ha  
1.10.22, R.D. € 179,31, R.A. € 91,08;*

**14.** *appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha. 0.15.20),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 29, frutteto, classe 1, are  
15.20, R.D. € 24,73, R.A. € 12,56;*

**15.** *appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 22 e centiare 15 (Ha. 0.22.15),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 30, frutteto, classe 1, are  
92.15, R.D. € 149,91, R.A. € 76,15 (già foglio  
101, p.lla 30/A, frutteto, are 22.15 e p.lla 30/B,  
Bosco Ceduo, are 70.00);*

**16.** *appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha. 1.38.35),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 31, Bosco Alto, classe 1, ha  
1.38.35, R.D. € 14,29, R.A. € 4,29;*

**17.** *appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha. 2.18.30),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 33, Bosco Ceduo, classe 1, ha  
2.18.30, R.D. € 67,65, R.A. € 6,76;*

**18.** *appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha. 0.12.72),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*



*(CE) al fol. 101, p.lla 34, frutteto, classe 1, are 12.72, R.D. € 20,09, R.A. € 10,51;*

*19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha. 9.64.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 37, frutteto, classe 1, ha 9.64.00, R.D. € 1.568,27, R.A. € 796,58;*

*20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha. 9.95.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5041 porzione A, seminativo, classe 4, ha 9.95.00, R.D. € 359,71, R.A. € 282,63, porzione B frutteto, classe 1, ha 7.28.22, R.D. € 1.184,70, R.A. € 601,75, porzione C bosco ceduo, classe 1, ha 1.00.00, R.D. € 30,99, R.A. € 3,10;*

*21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.11,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 10, cat. A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 428, rendita € 391,99, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;*

*22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.12 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 11, cat. A/4, classe 1, vani 12, superficie*



*catastale mq 426, rendita € 409,03, Via Casaquinta, piano T-1-2;*

*23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.275, superficie catastale mq 328, rendita € 340,86, Via Casaquinta snc, piano T;*

*24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 14, cat. C/6, classe 1, mq. 87, superficie catastale mq 117, rendita € 107,84, Via Casaquinta snc, piano T;*

*25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 13, cat. C/2, classe 1, mq.272, superficie catastale mq 328, rendita € 477,62, Via Casaquinta snc, piano T;*

B) di proprietà del signor le seguenti unità immobiliari:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5038, a sud con p.lla 5041 e con territori del Comune di Francolise, ad est con le p.lle 25 - 13 - 28, e ad ovest con superfici ricadenti nei fogli catastali 112 e 96 del Comune di Teano, composto da:*



26. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha. 6.44.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5039, frutteto, classe 1, ha 6.44.20, R.D. € 1.048,01, R.A. € 532,32, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
27. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 3, (Ha. 3), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5002, seminativo, classe 3, ha 3.00.00, R.D. € 193,44, R.A. € 92,96, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
28. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha. 4.48.50), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5006, seminativo, classe 3, ha 4.48.50, R.D. € 208,47, R.A. € 138,98, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
29. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha. 5.58.40), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5008, uliveto, classe 3, ha 5.58.40, R.D. € 245,13, R.A. € 100,94, di piena*



*proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

30. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha. 1.82.88), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5011, AA frutteto, classe 1, are 78.76, R.D. € 128,13, R.A. € 65,08 e AB, bosco ceduo, classe 2, ha 1.04.12, R.D. € 29,58, R.A. € 2,69 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
31. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha. 0.22.99), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 7, bosco ceduo, classe 1, are 22.99, R.D. € 7,12, R.A. € 0,71, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
32. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha. 4.96.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 8, bosco ceduo, classe 2, ha 4.96.04, R.D. € 140,90, R.A. € 12,81, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
33. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha. 0.92.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*



*(CE) al fol. 100, p.lla 12, bosco alto, classe 1, are 92.20, R.D. € 9,52, R.A. € 2,86, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*34. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha. 2.11.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, classe 1, ha 1.20.00, R.D. € 195,22, R.A. € 99,16, AB, pasc. cespug., classe U, are 91,04, R.D. € 7,05, R.A. € 3,29 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*35. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha. 1.39.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5006, frutteto, classe 1, ha 1.39.15, R.D. € 226,37, R.A. € 114,98, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 -*



*14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:*

*36. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha. 1.14.86), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5009, frutteto, classe 1, ha 1.14.86, R.D. € 186,86, R.A. € 94,91, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

*37. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha. 0.4.72), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5010, frutteto, classe 1, are 4.72, R.D. € 7,68, R.A. € 3,90, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

*38. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha. 0.00.73), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5014, fabbr. Rurale, are*



*00.73, partita 15419, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*|*

*( fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

- 39. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha. 1.05.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5015, frutteto, classe 1, ha 1.05.83, R.D. € 172,17, R.A. € 87,45, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*: di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

- 40. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha. 2.23.28), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5021, frutteto, classe 1, ha 2.23.28, R.D. € 363,24, R.A. € 184,50, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*fine di soddisfare il proprio credito fino al valore*



*corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

*41. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 20 e centiare 14 (Ha. 4.20.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5028, ente urbano, ha 13.26.41, partita 1, derivante dalla soppressione della p.lla 4 del foglio 97, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora*

*oddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato.*

Nel corso dell'attività di ricerca per la stesura della consulenza tecnica, la sottoscritta ha appurato che l'appezzamento di terreno di cui al punto 41, identificato catastalmente nel Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5028, derivante dalla soppressione della p.lla 4, non è di proprietà degli esecutati. Chiaro è l'errore di trascrizione nell'atto di pignoramento dei dati catastali di detto bene, in quanto il signor \_\_\_\_\_ risulta invece proprietario della p.lla 4 del foglio 98 e non del foglio 97, particella della stessa estensione di quella riportata al punto 41 di cui sopra, e precisamente di ha 4.20.14.. A dimostrazione di quanto affermato la sottoscritta produce visure della p.lla 4 e della p.lla 5028 del foglio 98 in allegato n.5. A seguito di colloquio col G.O.T. Dott. Emilio Caputo in merito a tale scoperta, la



sottoscritta veniva autorizzata a proseguire l'operazione di stima escludendo il bene riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5028.

Di seguito ed in allegato n.3 si riporta la foto satellitare al fine dell' esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:



Date le caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi divisibile e, pertanto, saranno costituiti **TRE LOTTI** di vendita, evitando servitù di passaggio, così composti:

**LOTTO 1:**

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di proprietà del signor

- "Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei



Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:

1. **Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha 0.44.61),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 13;
2. **appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha 0.25.80),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 12;
3. **appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha 0.35.79),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 13;
4. **appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha 1.18.79),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 14;
5. **appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha 0.95.92),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 18;
6. **appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha 1.55.14),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 19;



7. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha 0.25.83),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 20;
8. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha 0.25.7),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 21;
9. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha 0.24.15),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 22;
10. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha 0.94.60),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 25;
11. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha 0.39.77),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 26;
12. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha 1.20.80),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 27;
13. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha 1.10.22),**



riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 28;

- 14. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha 0.15.20),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 29;
- 15. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 15 (Ha 0.22.15),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 30 (già foglio 101, p.lla 30/A di are 22.15 e p.lla 30/B di are 70.00);
- 16. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha 1.38.35),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 31;
- 17. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha 2.18.30),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 33;
- 18. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha 0.12.72),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 34;
- 19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha 9.64.00),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 37;



- 20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha 9.95.00),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5041 porzione A di ha 9.95.00, porzione B di ha 7.28.22, porzione C di ha 1.00.00;
- 21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.11,5 vani catastali,** riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 10, superficie catastale mq 428;
- 22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.12 vani catastali,** riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 11, superficie catastale mq 426;
- 23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T,** riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 12, superficie catastale mq 328;
- 24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T,** riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 14, superficie catastale mq 117;
- 25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T,** riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 13, superficie catastale mq 328;



## LOTTO 2:

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per acquisto fattone in REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI con il proprio coniuge:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5038, a sud con p.lla 5041 e con territori del Comune di Francolise, ad est con le p.lle 25 - 13 - 28, e ad ovest con superfici ricadenti nei fogli catastali 112 e 96 del Comune di Teano, composto da:
  1. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha 6.44.20),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5039;
  2. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 3, (Ha 3),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5002;
  3. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha 4.48.50),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5006;
  4. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha 5.58.40),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5008;
  5. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha 1.82.88),**



riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 100, p.lla 5011, AA frutteto, are 78.76 e AB,  
bosco ceduo, ha 1.04.12;

6. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha 0.22.99),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 7;
7. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha 4.96.04),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 8;
8. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha 0.92.20),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 12;
9. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha 2.11.04),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, ha 1.20.00, AB, pasc. cespug., are 91,04;

### **LOTTO 3:**

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di  
proprietà del signor \_\_\_\_\_ in regime di **COMUNIONE**  
**LEGALE DEI BENI** col proprio coniuge:

1. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha 1.39.15),**



riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 97, p.lla 5006;

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 - 14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:

2. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha 1.14.86),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5009;
3. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha 0.4.72),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5010;
4. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha 0.00.73),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5014;
5. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha 1.05.83),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5015;
6. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha 2.23.28),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5021.



Nel corso della presente relazione si fa riferimento e si valutano i cespiti del LOTTO 1.

## **2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO 1)**

**LOTTO 1.** Il lotto in parola è costituito da un fondo rustico composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito attrezzi, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, sito in Teano (CE) alla località Casaquinta snc.

Le strutture sono precisamente così costituite (v. planimetria corpi di fabbrica scala 1:100 - All. n. 3):

- 1) casale;
- 2) stalla adiacente al casale;
- 3) capannone adibito a locali deposito;
- 4) stalla con pollaio e corte.

Il casale di circa 23,5 vani, un tempo adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna.

Gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a depositi e stalle.

Le strutture in totale stato di abbandono con impianti non funzionanti sono in muratura.

Il casale non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 500,00.

Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Teano (Ce) al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel N.C.T. del



Comune di Teano (Ce) al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041 (vedasi visure in Allegato n. 5).

I terreni sono adiacenti e funzionali al casale e agli altri corpi di fabbrica (v. mappa catastale - All. n. 5), il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008.

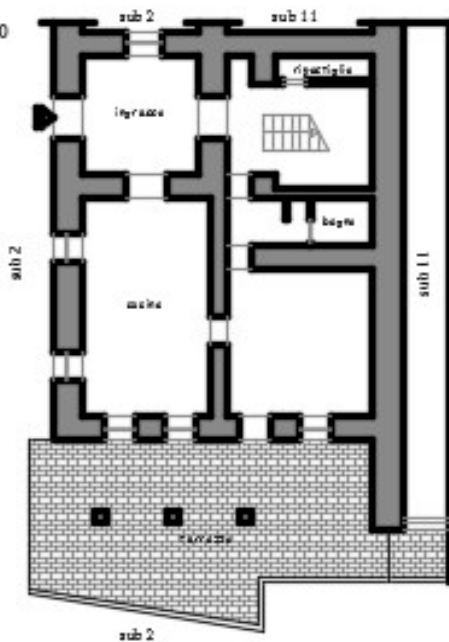
La viabilità è buona in quanto i fondi sono serviti anche da strade interpoderali.

Il clima di tipo mediterraneo, temperato, non presenta gradienti termici eccessivamente elevati. Il fondo rustico è ad indirizzo prettamente agricolo e zootecnico e copre con le strutture una superficie di 1645 mq circa (parti coperte e scoperte), mentre circa 418'043,00 mq sono di terreno funzionale alle stesse strutture, di cui 383'349 mq sono destinati a pescheto ed i restanti 34'694 mq sono incolti e bosco. Tali superfici sono scaturite dallo studio del fascicolo aziendale dell'AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) riportato in allegato n. 12, che specifica gli effettivi mq e la loro destinazione agricola.

Al fine di rendere più agevole la comprensione della descrizione fornita, di seguito viene rimessa la **planimetria dello stato reale dei luoghi:**

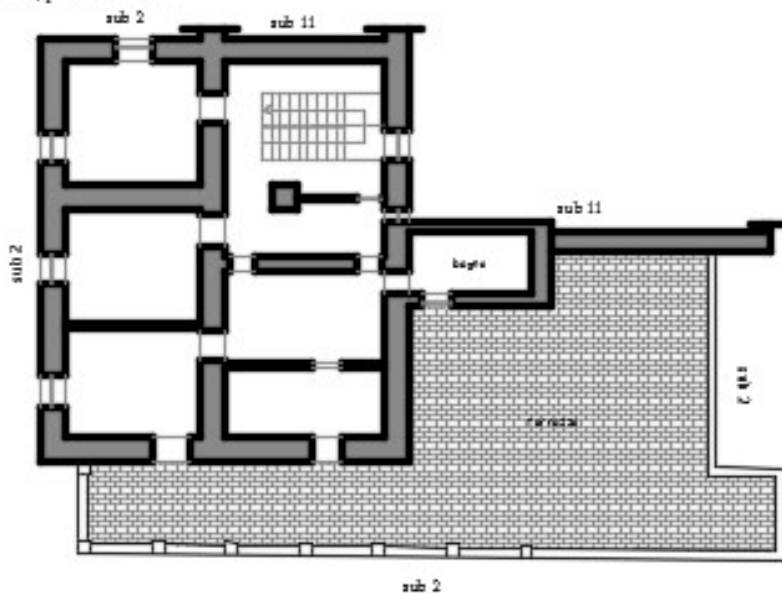


N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 10



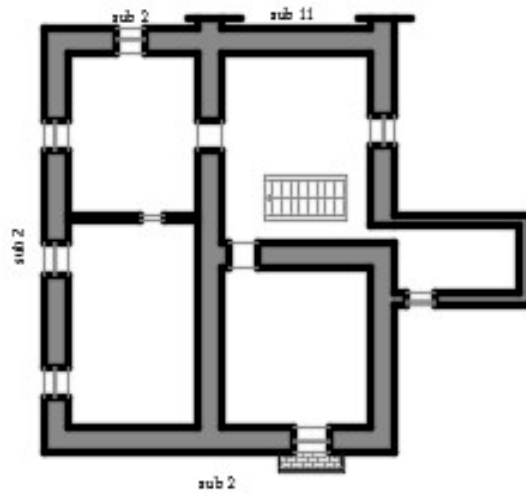
Planimetria dello stato di fatto - piano T - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 10

N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 10



Planimetria dello stato di fatto - piano 1° - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 10

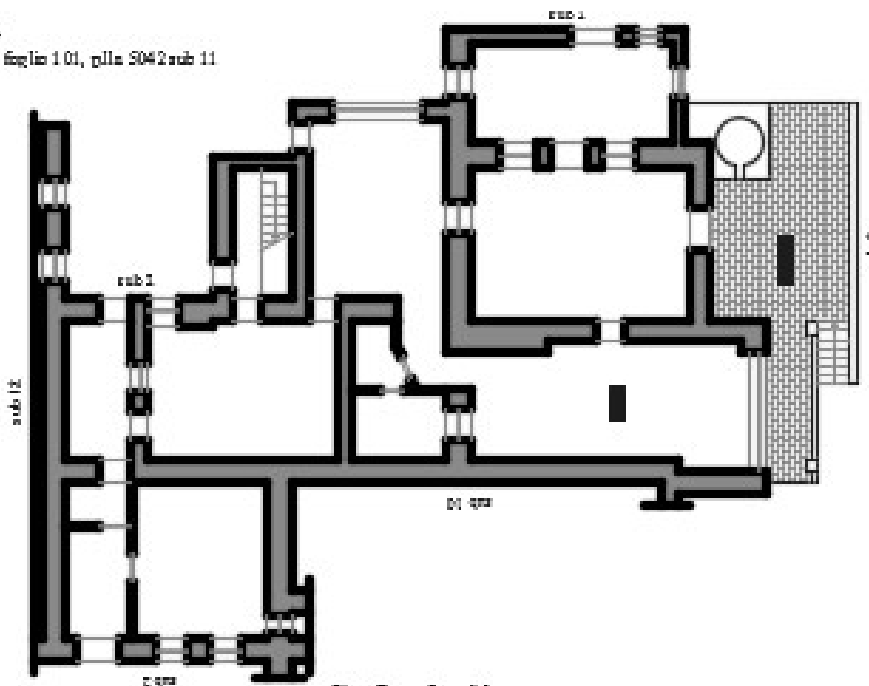




Planimetria dello stato di fatto - piano 2° - NCEU foglio 101 p.lla 5042 sub 10

Lotto I

N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 11

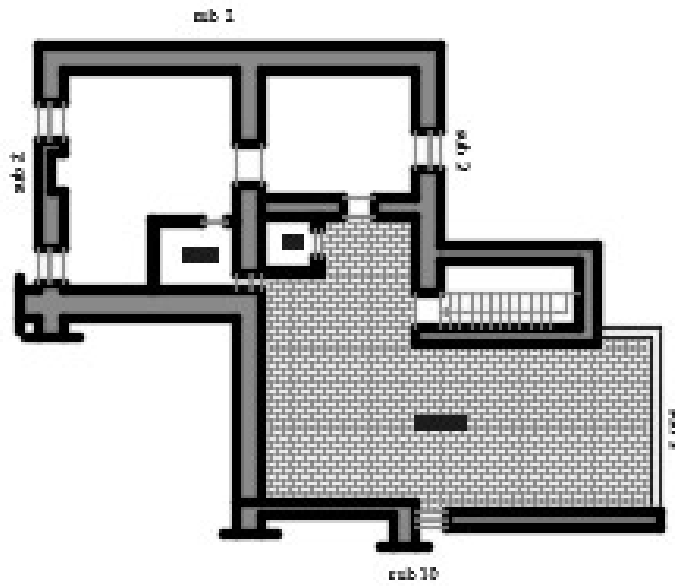


Planimetria dello stato di fatto - piano T- NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 11



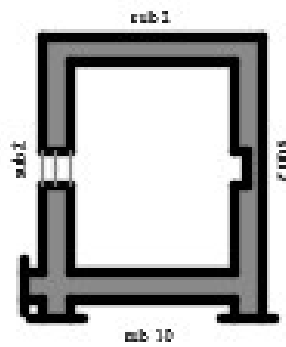
Lotto I

N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 11



Planimetria dello stato di fatto - piano 1° - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 11

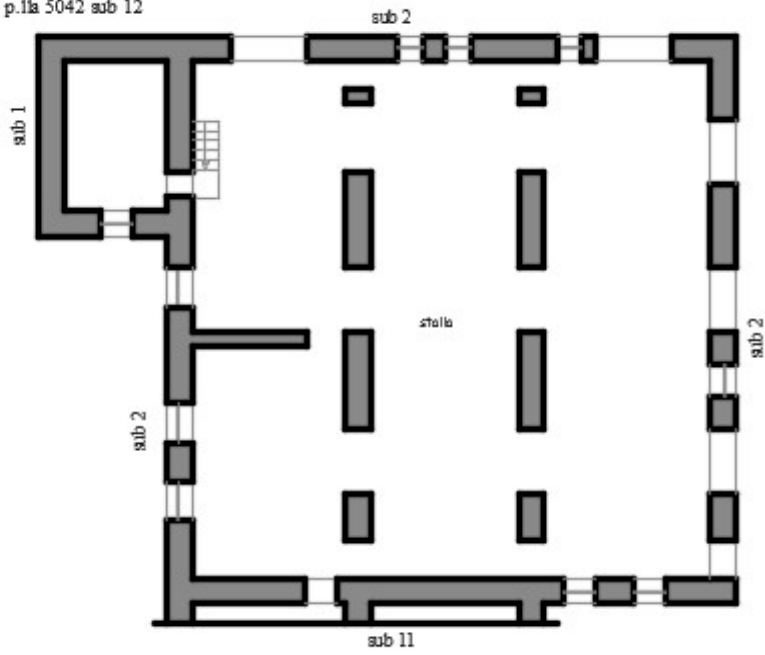
N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 11



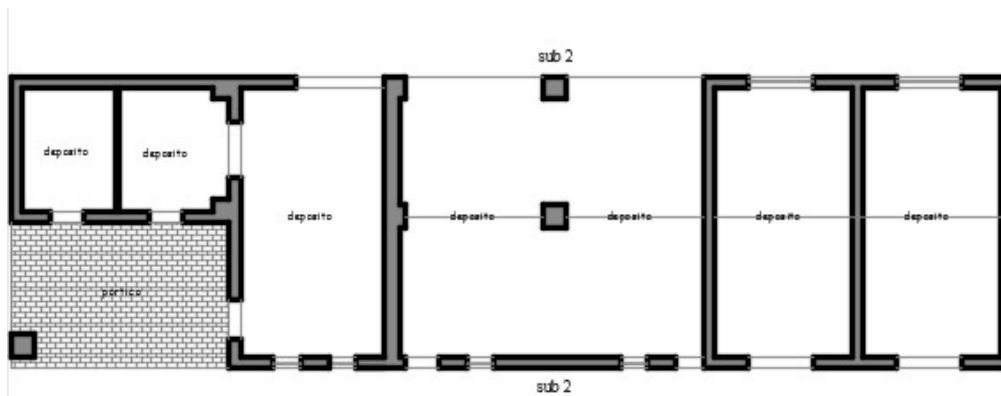
Planimetria dello stato di fatto - piano 2° - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 11



N.C.E.U. foglio 101, p.lla 5042 sub 12

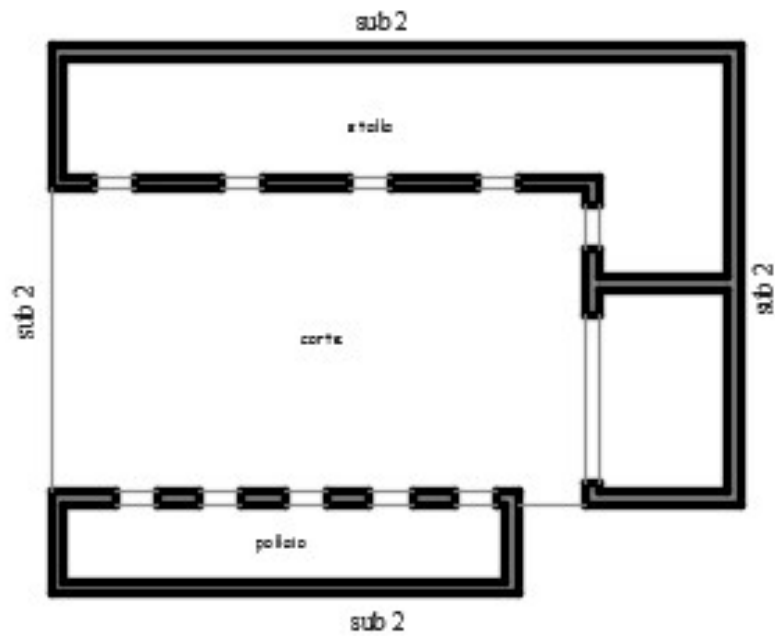


Planimetria dello stato di fatto - piano T - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 12



Planimetria dello stato di fatto - piano T - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 13





Planimetria dello stato di fatto - piano T - NCEU foglio 101, p.lla 5042 sub 14

Per una più ampia e completa descrizione di quanto finora detto, si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sito dalla sottoscritta.



Foto n°1





**Foto n°2**



**Foto n°3**





**Foto n°4**



**Foto n°5**





**Foto n°6**



**Foto n°7**





**Foto n°8**



**Foto n°9**





**Foto n°10**



**Foto n°11**





**Foto n°12**



**Foto n°13**





**Foto n°14**



**Foto n°15**





**Foto n°16**



**Foto n°17**





**Foto n° 18**



**Foto n° 19**





Foto n°20



Foto n°21





Foto n°22



Foto n°23





**Foto n°24**



**Foto n°25**





**Foto n°26**



**Foto n°27**





Foto n°28



Foto n°29





**Foto n° 30**



**Foto n° 31**





**Foto n° 32**



**Foto n° 33**





**Foto n° 34**



**Foto n° 35**





Foto n° 36



Foto n° 37





**Foto n° 38**



**Foto n° 39**





**Foto n° 40**



**Foto n° 41**





**Foto n°42**



**Foto n°43**





Foto n° 44



Foto n° 45





**Foto n° 46**



**Foto n° 47**





Foto n° 48



Foto n° 49





Foto n°50



Foto n°51





Foto n°52



Foto n°53





**Foto n°54**



**Foto n°55**



### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento sono indicati come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

A) di proprietà del \_\_\_\_\_ le seguenti unità immobiliari:

- ***"Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:***
  1. ***Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha. 0.44.61), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 13, Bosco ceduo, classe 1, are 44.61, R.D. € 13,82, R.A. € 1,38;***
  2. ***appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha. 0.25.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 12, Pasc. Cespug., classe U, are 25.80, R.D. € 2,00, R.A. € 0,93;***
  3. ***appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha. 0.35.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 13, Bosco Alto, classe 1, are 35.79, R.D. € 3,70, R.A. € 1,11;***
  4. ***appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha. 1.18.79),***



*riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 14, Bosco ceduo, classe 4, ha 1.18.79, R.D. € 11,04, R.A. € 1,23;*

- 5. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha. 0.95.92), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 18, Bosco Alto, classe 1, are 95.92, R.D. € 9,91, R.A. € 2,97;*
- 6. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha. 1.55.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 19, seminativo, classe 4, ha 1.55.14, R.D. € 56,09, R.A. € 44,07;*
- 7. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha. 0.25.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 20, Bosco Ceduo, classe 4, are 25.83, R.D. € 2,40, R.A. € 0,27;*
- 8. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha. 0.25.07), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 21, seminativo, classe 3, are 25.07, R.D. € 11,65, R.A. € 7,77;*
- 9. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha. 0.24.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 22, seminativo, classe 3, are 24.15, R.D. € 11,23, R.A. € 7,48;*



10. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha. 0.94.60), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 25, Bosco Ceduo, classe 1, are 94.60, R.D. € 29,31, R.A. € 2,93;*
11. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha. 0.39.77), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 26, frutteto, classe 1, are 39.77, R.D. € 64,70, R.A. € 32,86;*
12. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha. 1.20.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 27, Bosco Alto, classe 1, are 1.20.80, R.D. € 12,48, R.A. € 3,74;*
13. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha. 1.10.22), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 28, frutteto, classe 1, ha 1.10.22, R.D. € 179,31, R.A. € 91,08;*
14. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha. 0.15.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 29, frutteto, classe 1, are 15.20, R.D. € 24,73, R.A. € 12,56;*
15. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 15 (Ha. 0.92.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*



*(CE) al fol. 101, p.lla 30, frutteto, classe 1, are 92.15, R.D. € 149,91, R.A. € 76,15 (già foglio 101, p.lla 30/A, frutteto, are 22.15 e p.lla 30/B, Bosco Ceduo, are 70.00);*

- 16. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha. 1.38.35), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 31, Bosco Alto, classe 1, ha 1.38.35, R.D. € 14,29, R.A. € 4,29;*
- 17. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha. 2.18.30), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 33, Bosco Ceduo, classe 1, ha 2.18.30, R.D. € 67,65, R.A. € 6,76;*
- 18. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha. 0.12.72), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 34, frutteto, classe 1, are 12.72, R.D. € 20,09, R.A. € 10,51;*
- 19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha. 9.64.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 37, frutteto, classe 1, ha 9.64.00, R.D. € 1.568,27, R.A. € 796,58;*
- 20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha. 9.95.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5041 porzione A, seminativo,*



*classe 4, ha 9.95.00, R.D. € 359,71, R.A. € 282,63, porzione B frutteto, classe 1, ha 7.28.22, R.D. € 1.184,70, R.A. € 601,75, porzione C bosco ceduo, classe 1, ha 1.00.00, R.D. € 30,99, R.A. € 3,10;*

- 21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.11,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 10, cat. A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 428, rendita € 391,99, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;*
- 22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.12 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 11, cat. A/4, classe 1, vani 12, superficie catastale mq 426, rendita € 409,03, Via Casaquinta, piano T-1-2;*
- 23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.275, superficie catastale mq 328, rendita € 340,86, Via Casaquinta snc, piano T;*
- 24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042,*



*sub 14, cat. C/6, classe 1, mq. 87, superficie catastale mq 117, rendita € 107,84, Via Casaquinta snc, piano T;*

*25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 13, cat. C/2, classe 1, mq.272, superficie catastale mq 328, rendita € 477,62, Via Casaquinta snc, piano T;*

B) di proprietà del signor | le seguenti unità immobiliari:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5038, a sud con p.lla 5041 e con territori del Comune di Francolise, ad est con le p.lle 25 - 13 - 28, e ad ovest con superfici ricadenti nei fogli catastali 112 e 96 del Comune di Teano, composto da:*

*26. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha. 6.44.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5039, frutteto, classe 1, ha 6.44.20, R.D. € 1.048,01, R.A. € 532,32, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*27. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 3, (Ha. 3), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5002, seminativo, classe 3, ha 3.00.00, R.D. € 193,44,*



*R.A. € 92,96, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

- 28. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha. 4.48.50), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5006, seminativo, classe 3, ha 4.48.50, R.D. € 208,47, R.A. € 138,98, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
- 29. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha. 5.58.40), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5008, uliveto, classe 3, ha 5.58.40, R.D. € 245,13, R.A. € 100,94, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
- 30. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha. 1.82.88), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5011, AA frutteto, classe 1, are 78.76, R.D. € 128,13, R.A. € 65,08 e AB, bosco ceduo, classe 2, ha 1.04.12, R.D. € 29,58, R.A. € 2,69 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*
- 31. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha. 0.22.99),*



*riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 7, bosco ceduo, classe 1, are 22.99, R.D. € 7,12, R.A. € 0,71, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*32. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha. 4.96.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 8, bosco ceduo, classe 2, ha 4.96.04, R.D. € 140,90, R.A. € 12,81, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*33. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha. 0.92.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 12, bosco alto, classe 1, are 92.20, R.D. € 9,52, R.A. € 2,86, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*34. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha. 2.11.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, classe 1, ha 1.20.00, R.D. € 195,22, R.A. € 99,16, AB, pasc. cespug., classe U, are 91,04, R.D. € 7,05, R.A. € 3,29 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*



**35. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha. 1.39.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5006, frutteto, classe 1, ha 1.39.15, R.D. € 226,37, R.A. € 114,98, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale**

**soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 - 14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:**

**36. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha. 1.14.86), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5009, frutteto, classe 1, ha 1.14.86, R.D. € 186,86, R.A. € 94,91, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni**

**proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**



**37. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha. 0.04.72), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5010, frutteto, classe 1, are 4.72, R.D. € 7,68, R.A. € 3,90, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con**

**credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**38. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha. 0.00.73), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5014, fabbr. Rurale, are 00.73, partita 15419, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio**

**fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**39. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha. 1.05.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5015, frutteto, classe 1, ha 1.05.83, R.D. € 172,17, R.A. € 87,45, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni**



*proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

- 40. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha. 2.23.28), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5021, frutteto, classe 1, ha 2.23.28, R.D. € 363,24, R.A. € 184,50, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale**

*soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

- 41. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 20 e centiare 14 (Ha. 4.20.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5028, ente urbano, ha 13.26.41, partita 1, derivante dalla soppressione della p.lla 4 del foglio 97, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio**

*fino al valore corrispondente alla quota ideale del*



**coniuge obbligato". (Quest'ultimo bene è escluso dalla stima in quanto non di proprietà degli esecutati).**

E' stata, inoltre, verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, con le risultanze catastali.

Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricati del Comune di Teano (vedasi allegato 5), riportano unità immobiliari identificate al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; al Catasto Terreni del Comune di Teano (Ce) riportano immobili al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 in atti dal 07/06/2006 Repertorio n. 45356 Rogante: FARINARO

VILLARICCA (NA) II 25/07/1986.

Le planimetrie catastali associate al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13 (riportata in allegato 5) sono conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi.



#### 4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO 1)

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di **fondo rustico** composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, ubicato in Teano (CE) alla località Casaquinta snc; il casale di circa 23,5 vani, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna; gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito e stalle; il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008. Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Teano (Ce) al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel N.C.T. del Comune di Teano (Ce) al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico e non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere; l'esperto precisa, in base alle sue esperienze e conoscenze e alla tipologia costruttiva utilizzata, che la presumibile epoca di realizzazione del casale e dei fabbricati annessi è fine '800 e al fine di dimostrare l'epoca di costruzione, rimette in allegato la planimetria del Catasto Terreni dove i fabbricati già erano riportati all'impianto che risale al 1936, data che permette di dimostrare che le costruzioni sono risalenti a data precedente. Rispetto alla planimetria catastale dei fabbricati, non sono state riscontrate difformità e modifiche.

I cespiti in oggetto risultano regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

I terreni ricadono in ZONA AGRICOLA.

**PREZZO BASE € 1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila/00)**



## 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Gli immobili del LOTTO 1, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 100, p.lla 13, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041, nel Catasto Fabbricati al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14; sono pervenuti al sig.

**Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n.45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33431 del registro generale e 15876 del registro particolare.

Anche il terreno sito in Teano (CE) alla località Casaquinta identificato al foglio 101 p.lla 5039, facente parte del LOTTO 2,

**compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n.45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33432 del registro generale e 15877 del registro particolare.

le predette unità immobiliari sono state attribuite con **Atto di divisione del Notaio Vittorino Squillaci del 9/11/1968**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 2/12/1968 ai



nn. 39992 del registro generale e 35659 del registro

I restanti beni del LOTTO 2, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 100, p.lle 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, sono

quota di tre noni di proprietà, con l'**Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n. 45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33429 del registro generale e 15874 del registro particolare. Ai



Gli immobili del LOTTO 3, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 sono pervenuti



## **6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

A seguito di richieste inoltrate all' Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE) del 04/04/2017 protocollo n.5777 e n.5778 (copia delle richieste protocollate in allegato 2), il responsabile dell'Ufficio Tecnico in merito ai fabbricati pignorati ha dichiarato verbalmente l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico e che per tali immobili non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere; ha inoltre rilasciato certificazione in cui attesta nel Comune di Teano è vigente il Programma di Fabbricazione approvato con



modifica D.P. della Giunta Regionale della Campania n°678 del 12 aprile 1979, il quale prevede che le particelle oggetto di pignoramento rientrano in **ZONA AGRICOLA**.

Poiché l'ufficio tecnico comunale ha comunicato l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per i fabbricati pignorati, l'esperto precisa, in base alle sue esperienze e conoscenze, in base alla tipologia costruttiva utilizzata, che la presumibile epoca di realizzazione del casale e dei fabbricati annessi è fine '800. A tal riguardo, al fine di dimostrare l'epoca di costruzione, rimette in allegato la planimetria del Catasto Terreni dove i fabbricati già erano riportati all'impianto che risale al 1936, data che permette di dimostrare che la costruzione è risalente a data precedente.

Rispetto alla planimetria catastale dei fabbricati, non sono state riscontrate difformità e modifiche.

Da quanto certificato e dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teano, si può desumere che, **i cespiti in oggetto risultano regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico.**

## **7. STATO DI POSSESSO**

In sede di sopralluogo la sottoscritta è venuta a conoscenza che i beni oggetto di pignoramento del **LOTTO 1**, di proprietà sono occupati dalla signora

base ad un contratto di affitto di fondi rustici, contratto della durata di quindici anni a decorrere dal 01/01/2015 e fino al 31/12/2030, registrato a Sessa Aurunca (CE) il 03/03/2015 al n.



679. Il canone annuo concordato per l'affitto dei beni in oggetto è la somma di 41'800,00 euro, importo pagato in dodici rate mensili di 3'483,33 euro, entro il 30 di ogni mese.

I beni oggetto di pignoramento del **LOTTO 2** e del **LOTTO 3**, di proprietà sono occupati

contratto della durata di quindici anni a decorrere dal 01/01/2015 e fino al 01/01/2030, registrato a Sessa Aurunca (CE) il 03/03/2015 al n. 678 ser. 3T. Il canone annuo concordato per l'affitto dei beni in oggetto è la somma di 52'000,00 euro, importo pagato in dodici rate mensili di 4'333,33 euro, entro il 30 di ogni mese.

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE**

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Iscrizione del 07/06/2006, Registro Particolare 13347 Registro Generale 33827 Pubblico Ufficiale: FARINARO DOMENICO Repertorio 45357 del 01/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.la 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97,



- p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);
- ✓ Iscrizione del 07/06/2006, Registro Particolare 13348 Registro Generale 33828 Pubblico Ufficiale: FARINARO DOMENICO Repertorio 45358 del 01/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);
- ✓ Iscrizione del 10/09/2014, Registro Particolare 2348 Registro Generale 33922 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1876 del 15/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021, in allegato 8);
- ✓ Trascrizione del 18/07/2016, Registro Particolare 17637 Registro Generale 23771, pubblico ufficiale: UFFICIALE TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5817 DEL 04/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili in



Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.la 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.la 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.la 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);

- ✓ Trascrizione del 18/07/2016, Registro Particolare 17638 Registro Generale 23772, pubblico ufficiale: UFFICIALE TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5818 DEL 04/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.la 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.la 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.la 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8).

## 9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE).



## 10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili oggetto di pignoramento **non risultano** essere gravati da censo, livello o uso civico come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano.

Il diritto che il debitore pignorato ha sui beni oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

## 11. ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc.;
- ✓ eventuali cause in corso.

## 12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 12.1. CRITERIO DI STIMA

Stima dei terreni:

Lo strumento metodologico per eccellenza dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa. Tra i vari procedimenti che possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta", quello che risulta essere di più facile lettura ed universalmente adottato è la stima comparativa sintetica.



**Il valore dei terreni** è regolato da alcune caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche, di cui si esprimono di seguito, quelle principali.

### ***Le caratteristiche estrinseche***

La posizione;

La presenza di infrastrutture;

Una classificazione zonale: **Zona centrale**: che è il nucleo centrale della città nel quale sono presenti tutte le attività private fornitrici di servizi; **Zona periferica**: che è la fascia di più recente insediamento e sono presenti le attività private fornitrici di servizi ma in minor misura rispetto alla zona centrale; **Zona di espansione**: che è la fascia in cui si sta attuando l'urbanizzazione anche se numerosi terreni sono ancora agricoli e le attività private fornitrici di servizi sono inesistenti o limitate; **Zona agricola**: che è quella con costruzioni rurali è assente di servizi privati e non esclude qualche richiesta di urbanizzazione; **Zona industriale**: che è la zona destinata alle costruzioni industriali e la domanda di aree dipende dall'espansione dell'attività industriale.

### ***Le caratteristiche intrinseche***

La grandezza cioè i terreni più piccoli valgono di più dei terreni più grossi; La forma geometrica cioè le forme regolari valgono di più in quanto quelle irregolari danno meno spazio alla eventuale costruzione architettonica;

Lo sviluppo sul fronte pubblico cioè i terreni che si affacciano su zone più affollate valgono di più di terreni che si affacciano in zone meno affollate;



Giacitura ed esposizione cioè le aree pianeggianti valgono di più perché comportano minor costo di produzione, l'esposizione è invece legata all'orientamento verso i punti cardinali;

Natura del terreno cioè i più apprezzati sono quelli solidi e portanti;

Distanza dalle reti pubbliche che influiscono sul valore in quanto gli allacciamenti comportano dei costi;

### ***Le caratteristiche giuridiche***

La rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici;

L'altezza massima dei fabbricati costruibili;

L'obbligo d'uso di certi materiali;

L'indice di utilizzazione o rapporto di copertura;

L'indice di edificabilità;

Il tempo necessario ad ottenere l'eventuale concessione edilizia.

A tale scopo è stato eseguito dall' Esperto Stimatore, un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore, nel Comune di Teano e nelle zone circostanti.

È importante osservare anche che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono da qualche tempo in rapida espansione e che vanno man mano occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web. L'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali,



tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria). Si è, pertanto, estesa l'indagine anche alle offerte di mercato per terreni analoghi, estendendo il territorio di indagine anche ai Comuni circostanti e tenendo conto della variazione di mercato negli ultimi anni. I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella 2<sup>a</sup> Regione agraria della Provincia di Caserta valevoli per l'anno 2014 e determinati, a norma dell'art. 19 della legge 18/1/1977 n. 10, dal competente U.T.E..

**Sulla base delle informazioni acquisite e delle considerazioni eseguite, si stima che la più esatta quotazione di mercato per i terreni in oggetto è di € 3,4505/mq per la superficie destinata a frutteto (pescheto), di € 0,5466/mq per quella incolta e a bosco.**

**Stima delle strutture rurali:**

Per quanto riguarda le strutture rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è fatto riferimento ai costi correnti di ricostruzione di strutture analoghe, tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e dei criteri tecnici che influenzano la



razionalità delle stesse. In definitiva, si procederà per la struttura, partendo dal valore di ricostruzione rilevato dai prezzi correnti di costruzione, ed applicando un abbattimento di una quota percentuale variabile dal 20% al 40%. Pertanto, il più probabile valore venale delle strutture dell'azienda agricola si può ritenere il seguente: € 300/mq.

#### VALUTAZIONE:

STIMA degli immobili (LOTTO 1)  
(grafici stato di fatto in allegato n°3)

#### STIMA SINTETICA

prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale =  
valore cespite.

Quotazione terreni: € 3,4505/mq (frutteto)

€ 0,5466/mq (incolto-bosco);

Superficie terreni: 418'043 mq di cui 383'349 mq di pescheto e  
34'694 mq incolto

Quotazione struttura: € 300,00/mq ;

Superficie: 1'645 mq (fabbricati)

Valore terreni = € 1.322.746,00 + € 18'964,00 = € 1.341.710,00;

Valore strutture = € 493.500,00;

Valore degli immobili = (Valore terreno + valore struttura)

⇒ Valore degli immobili pari a € 1.835.210,00

Valore che si arrotonda a € 1.800.000//00

(unmilioneottocentomila//00 euro)



**Valore finale degli Immobili: € 1.800.000,00**

**(Euro unmilioneottocentomila/00)**

**13. QUOTA INDIVISA**

Non si tratta di quota indivisa.

**14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO  
ANAGRAFE**

**CONCLUSIONI.**

**Il lotto oggetto di valutazione è un fondo rustico composto da  
un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali**



**adibiti a deposito attrezzi, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, sito in Teano (CE) alla località Casaquinta snc.**

Le strutture sono precisamente così costituite:

- 1) casale;
- 2) stalla adiacente al casale;
- 3) capannone adibito a locali deposito;
- 4) stalla con pollaio e corte.

Il casale di circa 23,5 vani, un tempo adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna.

Gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito, e stalle.

Le strutture in totale stato di abbandono con impianti non funzionanti sono in muratura.

Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Teano (Ce) al foglio 2101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel N.C.T. del Comune di Teano (Ce) al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041.

I terreni sono adiacenti e funzionali al casale e agli altri corpi di fabbrica, il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008.

La viabilità è buona in quanto i fondi sono serviti anche da strade interpoderali.


Il clima di tipo mediterraneo, temperato, non presenta gradienti termici eccessivamente elevati. Il fondo rustico è ad indirizzo prettamente agricolo e zootecnico e copre con le strutture una



superficie di 1645 mq circa (parti coperte e scoperte), mentre circa 418'043,00 mq sono di terreno funzionale alle stesse strutture, di cui 383'349 mq sono destinati a pescheto ed i restanti 34'694 mq sono incolti e bosco. Tali superfici sono scaturite dallo studio del fascicolo aziendale dell'AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) riportato in allegato n. 12, che specifica gli effettivi mq e la loro destinazione agricola.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione dei cespiti.

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti, si valuta quale **LOTTO 1, il fondo rustico composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito attrezzi, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, sito in Teano (CE) alla località Casaquinta snc in € 1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila/00).**



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Tora e Piccilli, 21 settembre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)



