

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. EMILIANO VASSALLO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MICHELE ASCIORE

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO **N.178/2025** RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

CONTRO

**OMISSIS**

---

## FASCICOLO DELL'ESPERTO ESTIMATORE

### LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un'azienda agricola in Carinola, costituita da un fabbricato colonico e un fondo rustico di Ha 02.01.37 alla località Croce di Casale, e altro fondo rustico di Ha 02.63.00 alla località Testa, riportati in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00



San Nicola La Strada, data invio

**L'esperto stimatore**

**Ing. Antonio BASILICATA**

## INDICE ANALITICO

|                                                                                             |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| INDICE                                                                                      | PAG.1  |
| PREMESSA                                                                                    | PAG.4  |
| SOPRALLUOGHI                                                                                | “      |
| IDENTIFICATIVO DEGLI ESECUTATI                                                              | PAG.5  |
| INCONGRUENZE CATASTALI, URBANISTICHE E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEP. | PAG.6  |
| RELAZIONE DI STIMA : QUESITI E RELATIVE RISPOSTE                                            | “      |
| 1.QUESITO N.1 : IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:                                         | “      |
| 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DIRITTI REALI:                                 | PAG.7  |
| 1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESATARI:                                                       | PAG.8  |
| 1.3 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BANI :                                                        | “      |
| 1.3.1 LOTTO UNICO DI VENDITA                                                                | PAG.10 |
| 1.3.2 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA                                            | “      |
| 1.3.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO                                                                 | PAG.11 |
| 1.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA:                                                            | PAG.12 |
| 2.QUESITO N.2 : INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:                  | “      |
| 2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO, DESCRIZIONE:                           | PAG.13 |
| 2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA E ARTERIE DI COLLEGAMENTO DEL LOTTO:                         | “      |
| 2.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO                                                                   | PAG.14 |
| 2.4 PLANIMETRIA GENERALE FABBRICATO                                                         | PAG.18 |
| 2.5 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 2                                          | PAG.19 |
| 2.6 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 3                                          | PAG.20 |
| 2.7 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 4                                          | PAG.21 |
| 2.8 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 6 E 7                                      | PAG.22 |
| 2.9 TABELLA METRICA RILIEVO STATO DI FATTO IMMOBILI                                         | PAG.23 |
| 2.10 DIFFORMITA’ IMMEDIATAMENTE RILEVATE SUI LUOGHI:                                        | PAG.24 |
| 2.11 CONFINI:                                                                               | “      |
| 2.12 PERTINENZE:                                                                            | “      |
| 2.13 DOTAZIONI CONDOMINIALI:                                                                | “      |
| 2.14 TIPOLOGIA:                                                                             | “      |
| 2.15 ALTEZZA NETTA UTILE INTERNA                                                            | “      |
| 2.16 CONSIDERAZIONI SU CERTIFICAZIONE ENERGETICA                                            | PAG.25 |
| 2.17 ESPOSIZIONE, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E INTERNE         | “      |
| 2.18 PARTICOLARI DEGLI IMPIANTI E DOTAZIONI                                                 | PAG.27 |
| 2.19 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE                                                   | PAG.28 |
| 3.QUESITO N.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:                                   | PAG.30 |
| 3.1 IDENTIFICATIVO CATASTALE :                                                              | “      |
| 3.1.1 RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE:                                                       | PAG.32 |
| 3.1.2 FONDO RUSTICO AL FOGLIO 29 DI SUPERFICIE HA 02.01.37 CON FABBRICATO COLONICO          | PAG.33 |
| 3.1.3 INTESATATI                                                                            | “      |
| 3.1.4 FONDO RUSTICO ALLA LOC. TESTA AL FOGLIO 36 DELLA SUPERFICIE DI HA 02.63.00            | “      |
| 3.3 PLANIMETRIE CATASTALI:                                                                  | PAG.38 |
| 3.4 CONSIDERAZIONI SU EVENTUALI DIFFORMITÀ’ CATASTALI:                                      | PAG.45 |
| 3.4.1 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2                               | PAG.46 |
| 3.4.2 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3                               | PAG.47 |
| 3.4.3 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4                               | PAG.48 |
| 4.QUESITO N.4 : FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA:                                          | PAG.49 |

|        |                                                                              |        |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 4.1    | LOTTO UNICO DI VENDITA :                                                     | “      |
| 5.     | QUESITO N.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:                       | “      |
| 5.1    | PROVENIENZA:                                                                 | PAG.51 |
| 5.2    | PROVENIENZA IMMOBILI :                                                       | “      |
| 6.     | QUESITO N.6 : URBANISTICA:                                                   | PAG.54 |
| 6.1    | CRONISTORIA URBANISTICA:                                                     | PAG.56 |
| 6.2    | URBANISTICA:                                                                 | PAG.57 |
| 6.3    | VERIFICA DI CONFORMITA’:                                                     | “      |
| 6.4    | POSSIBILITA’DI SANATORIA DEGLI ABUSI E RELATIVI COSTI                        | PAG.58 |
| 6.5    | EVENTUALI ORDINANZE DI ABBATTIMENTO:                                         | “      |
| 6.6    | DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ:                                                  | “      |
| 7.     | QUESITO N.7 : STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE:                               | “      |
| 7.1    | STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE:                                             | PAG.59 |
| 8.     | QUESITO N.8 SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE: | “      |
| 8.1    | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:                                                  | PAG.60 |
| 9.     | QUESITO N.9 : DEMANIO:                                                       | PAG.62 |
| 9.1    | VERIFICA DEMANIO                                                             | “      |
| 10     | QUESITO N.10: PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:                                   | “      |
| 10.1   | USO CIVICO, LIVELLO O CENSO:                                                 | “      |
| 10.2   | INTERESSE STORICO:                                                           | PAG.63 |
| 11.    | QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI:                                            | “      |
| 11.1   | INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI:                                          | “      |
| 12.    | QUESITO N.12: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:                              | “      |
| 12.1   | DESCRIZIONE GENERALE:                                                        | PAG.64 |
| 12.2   | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:                                                  | PAG.65 |
| 12.2.1 | BENI IMMOBILI ALLA LOC. CROCE DI CASALE                                      | “      |
| 12.2.2 | BENI IMMOBILI ALLA LOCALITA’ TESTA                                           | PAG.69 |
| 12.3   | CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI                                  | PAG.70 |
| 12.4   | DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL TERRENO:                                | PAG.72 |
| 12.4.1 | ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL TERRENO                             | PAG.75 |
| 12.5   | DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO:                             | PAG.76 |
| 12.5.1 | CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL’IMMOBILE                                   | PAG.77 |
| 12.6   | DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE                                             | PAG.78 |
| 12.7   | DETRAZIONI :                                                                 | PAG.83 |
| 12.8   | RIDUZIONI :                                                                  | PAG.84 |
| 13.    | QUESITO N.13 : VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA:                                   | “      |
| 13.1   | QUOTE INDIVISE:                                                              | PAG.85 |
| 13.2   | DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA:                                     | “      |
| 14.    | QUESITO N.14 : ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI:                                  | “      |
| 14.1   | CERTIFICAZIONI                                                               | “      |
|        | CONCLUSIONI                                                                  | PAG.86 |
|        | INDICE ALLEGATI: VERBALE DI ACCESSO SUI LUOGHI:                              |        |
| 1.1    | VERBALE ACCESSO SUI LUOGHI                                                   |        |
| 2      | VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI CESPITI PIGNORATI                             |        |
| 2.1    | MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI                                        |        |
| 4      | ISPEZIONI IPOTECARIE                                                         |        |
| 4.1    | ISPEZIONI IPOTECARIE                                                         |        |
| 5      | PROVENIENZA IMMOBILI PIGNORATI                                               |        |

- 5.1 COPIA ATTI DI COMRAVENDITA
- 6.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, CERTIFICAZIONI URBANISTICHE
- 12 VALUTAZIONE IMMOBILE
- 12.1 COMPARABILE A, COMPARABILE B E COMPARABILE C, TABELLA MCA
- 14 CERTIFICAZIONI
- 14.1 CERTIFICATO CAMERA DI COMMERCIO
- 15.1 REPERTORIO FOTOGRAFICO
- 16.1 SPECIFICA DI LIQUIDAZIONE

SI ALLEGANO:

RELAZIONE DI STIMA IN FORMATO WORD;

RELAZIONE DI STIMA SENZA RIFERIMENTI AL DEBITORE IN FORMATO WORD;

RELAZIONE DI STIMA SENZA RIFERIMENTI AL DEBITORE IN FORMATO PDF;

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G. E. DOTT. EMILIANO VASSALLO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MICHELE ASCIORE**

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO **N.178/2025** RUOLO GENERALE ESECUZIONI, PROMOSSA DA:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

CONTRO

**OMISSISLOTTO UNICO DI VENDITA**

**Piena proprietà di un azienda agricola in Carinola, costituita da un fabbricato colonico e un fondo rustico di Ha 02.01.37 alla località Croce di Casale, e altro fondo rustico di Ha 02.63.00 alla località Testa, riportati in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00**

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSA:

Il Preg.issimo **G.E. Dott. Emiliano Vassallo**, in data 13.10.2025 nominava il sottoscritto **ing. Antonio BASILICATA**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di *Caserta* col n. 1664, quale *Esperto Stimatore* nel procedimento in epigrafe. L'incarico conferito al sottoscritto dal **G.E.** consisteva nell'eseguire la descrizione e la stima degli immobili oggetto di esecuzione, in risposta ai quesiti posti, rinviando all'udienza del 12.03.2026.

### SOPRALLUOGHI:

Il sottoscritto, dopo attento studio del *Fascicolo* agli atti, compiva varie ricerche presso gli *Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria)* di *Caserta*, all'*Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere* e al Comune di Alife al fine acquisire dati, documentazione e informazioni utili per lo svolgimento del mandato.

Nel giorno sette novembre 2025 alle ore 16.00, il sottoscritto, congiuntamente al Custode Giudiziario **Avv. Michele Ascioire**, eseguiva accesso ai luoghi oggetto di stima e precisamente presso gli immobili siti in Carinola (CE) alle località Croce di Casale e località Testa, e, si constatava la presenza del padre del titolare della società debitrice, sig. **OMISSIS**, si identificavano gli immobili e si eseguivano le operazioni di rilievo fotografico e celerimetrico dei cespiti il tutto alla presenza del sig. Pellegrino, all'uopo delegato.

Trattasi di azienda agricola con annesso fabbricato colonico con terreni circostanti, siti alla località Croce di Carinola, ed altro appezzamento di terreno sito alla località Testa.

La casa colonica, a due piani fuori terra, con copertura con tetto a falde, costituita al piano terra da tre vani grandi vani e uno piccolo. Il vano centrale adibito a cucina pranzo, con due camini e un forno per il pane presenta una rampa di scale (allo stato grezzo) per accedere al primo piano. I due vani adiacenti alla cucina pranzo sono camere da letto. Nel vano piccolo sono in corso di realizzazione lavori di tramezzature, allo stato senza rifiniture. Al primo piano vi sono tre camere, un bagno e una cameretta.

Nel cortile antistante il fabbricato colonico vi è un deposito attrezzi agricoli.

Tutti e due i corpi di fabbrica (casa colonica e deposito) sono realizzati con struttura portante in muratura di tufo e solai in laterocemento ad elementi semi prefabbricati.

In tale circostanza si eseguivano accurati rilievi metrici ed ampio repertorio fotografico. Nei giorni successivi, il sottoscritto si recava di nuovo presso gli uffici del Catasto di *Caserta* (Agenzia del Territorio), per richiedere e acquisire le Visure per immobile aggiornate, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di *Caserta* per acquisire Ispezioni Ipotecarie e presso *l'Archivio Notarile* per estrarre copia degli atti di provenienza dei beni pignorati all'esecutato. Si portava, altresì, presso gli *Uffici Comunali di Carinola* al fine di acquisire sia, utili informazioni, relative all'urbanistica della zona in cui ricadono i beni pignorati, che copia delle progettazioni architettoniche e relative Licenze, Concessioni e/o Permessi edificatori e titoli di proprietà del terreno. Richiedeva ad alcuni Notai della zona ed acquisiva copie di titoli di compravendita di interesse della procedura. Inoltre, presso l'Ufficio della Camera di Commercio di Caserta per acquisire il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio della società.

La società debitrice, denominata "OMISSIS, la cui attività è la "coltivazione di altri alberi da frutta, frutti di bosco e in guscio" con la classificazione ATECO 01.25.00.

#### IDENTIFICATIVO DEGLI ESECUTATI:

Dall'Atto di pignoramento immobiliare si evince che il debitore risulta:

**OMISSIS, iscritta alla Camera di Commercio di Caserta al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, con sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla via della Conciliazione, 22 – il cui legale rappresentante è il socio amministratore sig. OMISSIS**

#### INCONGRUENZE CATASTALI:

Dal punto di vista **catastale**, l'immobile è regolarmente accatastato e lo stato dei luoghi manifesta differenze rispetto alla planimetria catastale.

#### INCONGRUENZE URBANISTICHE:

Si rimanda la tematica al quesito n.6.

## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA:

Il sottoscritto, ha eseguito un'attenta verifica inerente alla completezza della documentazione depositata, ed ha compilato il Modulo per controllo documentazione ex art.173 bis, comma 2 dis. Att. C.p.c. per l'esperto, che è stato depositato in cancelleria.

## QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

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

*Al riguardo:*

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

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

### **1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DEI DIRITTI REALI:**

Oggetto del pignoramento sono una casa colonica con pertinenze (tettoia, deposito, tettoia aperta e cantina) e un fondo rustico di Ha 02.01.37 alla località Croce di Casale in Carinola (CE), e altro fondo rustico di Ha 02.63.00 alla località Testa in Carinola(CE), riportati in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00.

Il complesso immobiliare anzi descritto è autonomo e indipendente, riportato nell'atto di pignoramento e così rispettivamente descritto:

**- Fondo rustico, di superficie pari a HA 02.01.37, riportato nel catasto terreni al foglio 29, particelle:**

- **18, are 46,42;**
- **19, are 27,07, frutteto di classe U;**
- **20, are 32,23, frutteto di classe U;**
- **86, are 9,96, frutteto di classe U;**
- **5107, are 67,95, pescheto di classe U;**
- **5108, are 17,74, pescheto di classe U;**

**-Fabbricato Colonico con pertinenze, censito al catasto Fabbricati, foglio 29, particella 5102 e sub 2, 3, 4, 6, 7;**

**-Fondo rustico, di superficie pari a HA 02.63.00, riportato nel catasto Terreni, foglio 36, particelle:**

- **13, are 39,55;**
- **110, are 45,00;**
- **184, HA 1.07.45;**
- **185, HA 00.71.00.**



Che tale pignoramento veniva regolarmente trascritto in data 11 luglio 2025 e successivamente rettificato, in seguito a disposizione del G.E., in data 31.12.2025.

Tali diritti reali corrispondono a quelli in titolarità alla società esecutata, in virtù del titolo di acquisto (cespiti del pignoramento) trascritto a Caserta in data 17.01.2020 al Reg. Gen. 1800, 1801 e 1802 e Reg. Part. 1508, 1509 e 1510. OMISSIS, iscritta alla Camera di Commercio di Caserta al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, con sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla OMISSIS– il cui legale rappresentante è il socio amministratore OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS, domiciliato in Casapesenna (CE), CAP 81030, alla via OMISSIS. I dati catastali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, tranne quelli relativi al cespite al NCEU del Comune di Carinola al foglio 29, p.lla 5102, sub 1, che nonostante fosse indicato nell’atto di pignoramento lo stesso non veniva riportato nella nota di trascrizione del pignoramento in quanto era intervenuta una variazione catastale che lo ha soppresso con la creazione di nuovi sub. Il G.E. in data 19.11.2025 disponeva che l’esperto stimatore espletasse l’incarico tenendo conto del predetto immobile e di integrare la trascrizione con i nuovi dati catastali .

## 1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI INTESTATARI:

Dall’atto di compravendita, risulta che gli immobili sono intestati a:

***OMISSIS, iscritta alla Camera di Commercio di Caserta al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, con sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla via della OMISSIS– il cui legale rappresentante è il socio amministratore sig. OMISSIS, domiciliato in Casapesenna (CE), CAP 81030, alla via Cicerone n.17 OMISSIS***

## 1.3 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI:

I beni pignorati, sono localizzati, nel territorio del Comune di Carinola(CE), ubicati in parte alla località Croce di Casale e in parte alla località Testa, ed indicati in rosso sulla foto satellitare di seguito riportata.



Compendio immobiliare sito nel Comune di *Carinola*(CE), alla loc. Croce di Casale e alla loc. Testa



Sovrapposizione mappa catastale con aerofotogrammetria compendio immobiliare sito nel Comune di *Carinola*(CE), alla loc. Croce



Sovrapposizione mappa catastale con aerofotogrammetrica compendio immobiliare sito nel Comune di *Carinola*(CE), alla loc. Testa

### 1.3.1 LOTTO UNICO DI VENDITA:

Intera proprietà dei seguenti cespiti siti in Carinola:

-fondo rustico alla località Croce di Casale della superficie di ha 02.01.37 con fabbricato colonico costituito da due unità abitative, una tettoia-deposito, una tettoia aperta e una cantina. Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo piano della consistenza complessiva di vani 7,5 (2,5+5) con annessa corte esclusiva, una tettoia-deposito della superficie catastale di metri quadrati 41, una tettoia aperta e una cantina al piano interrato, confinante a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;

-fondo rustico alla località Testa della superficie di ha 02.63.00 confinante a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281.

### 1.3.2 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA:

a)fondo rustico in Carinola (CE) alla località Croce di Casale della superficie di ha 02.01.37 con fabbricato colonico, in catasto terreni:

- 1)Foglio 29 Particella 18 Subalterno-46 are 42 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 2)Foglio 29 Particella 19 Subalterno-27 are 07 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 3)Foglio 29 Particella 20 Subalterno- 32 are 23 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;

- 4)Foglio 29 Particella 86 Subalterno - 9 are 96 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 5)Foglio 29 Particella 5107 Subalterno-67 are 95 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 6)Foglio 29 Particella 5108 Subalterno-17 are 74 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;

in catasto fabbricati:

- 7)Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 2 - C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
- 8)Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 3 – A4 – VANI 2,5 -FABBRICATO DI TIPO POPOLARE
- 9)Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 4 – A4 – VANI 5 -FABBRICATO DI TIPO POPOLARE
- 10)Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 6 – C7 – MQ 23 – TETTOIE CHIUSE ED APERTE
- 11)Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 7 – C2 – MQ 30 – MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

confinante a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;

b)fondo rustico in Carinola alla località Testa della superficie di ha 02.63.00 in catasto terreni:

- 9)Foglio 36 Particella 13 Subalterno - 39 are 55 centiare
- 10)Foglio 36 Particella 110 Subalterno - 45 are
- 11)Foglio 36 Particella 184 Subalterno - 1 ettari 07 are 45 centiare
- 12)Foglio 36 Particella 185 Subalterno - 71 are

confinante a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281.

Dalla comparazione/sovrapposizione della foto satellitare reperita sul web con la mappa catastale elaborata dal *SOGEI*, riportata al paragrafo 1.3, si individuano con precisione le ubicazioni dei due fondi rustici e del fabbricato colonico costituenti il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione.

### **1.3.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO:**

Alla località Croce di Casale, tra le due strade, la comunale Croce di Casale e la vicinale, è sita l'intera proprietà di un appezzamento di terreno, per la maggior parte frutteto irriguo (pesco, ciliegio ed olivo), dotato di pozzo con pompa sommersa, con annesso un fabbricato di tipo colonico su due piani, con struttura portante verticale in muratura di tufo e solaio in laterocemento ad elementi semi prefabbricati. E' annessa al fabbricato una corte esclusiva e un manufatto adibito a tettoia-deposito per il ricovero degli attrezzi agricoli, ad un sol piano fuori terra, in muratura di tufo e con copertura a due falde inclinate con travi in legno e tegole, una tettoia aperta sul lato destro antistante il fabbricato, una cantina al piano sottostrada, con accesso dalla scala al piano terra del fabbricato.

Alla località Testa, tra le due strade, la comunale Masseria Corea e la vicinale, un appezzamento di terreno a meleto, dotato di pozzo irriguo, con accesso carrabile dalla via Masseria Corea.

#### 1.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA:

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, costituenti nel complesso un'azienda agricola con terreni e un fabbricato colonico così composto:

##### LOTTO DI VENDITA UNICO

**Piena ed intera proprietà di un fabbricato colonico e un fondo rustico di Ha 02.01.37 alla località Croce di Casale, e altro fondo rustico di Ha 02.63.00 alla località Testa, riportati in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00.**

**Il fabbricato e il fondo alla località Croce di Casale confina a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;**

**Il fondo alla località Testa confina a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281.**

**Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, con la presenza di variazioni interne; non vi è titolo urbanistico in quanto trattasi di fabbricato realizzato prima dell'anno 1967, con modifiche interne eseguite di recente per le quali non si è riscontrato titolo edilizio; tutto il compendio ricade nel PRG approvato in zona E1 – agricola comune - e nel puc adottato tutto il compendio in zona agricola E2 tranne il 14,81% della p.la 5107 del foglio 29 in zona B1 residenziale satura”.**

#### 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO:

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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



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

## **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO, DESCRIZIONE:**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un fabbricato colonico alla località Croce di Casale nel comune di Carinola(CE), anche se diviso catastalmente in due unità abitative abusivamente, allo stato non sono usufruibili autonomamente in quanto le due unità riportate in catasto, sulla planimetria catastale sono indicate due scale, una per ogni unità abitativa, di collegamento tra piano terra e primo, che allo stato non sono state riscontrate sul posto. Infatti nel rilievo si è riscontrata una sola scala interna a tre rampe, di cui le prime due ricadono in una unità e la terza nell'altra unità.

Il fabbricato, nel suo complesso è costituito da 7,5 vani, di cui 2,5 per l'unità a nord e 5 per l'unità a sud. Sono dotati di accessori, w.c., cantina e deposito, e tettoia con annessa corte. In adiacenza al fabbricato vi è un appezzamento di terreno di estensione Ha 02.01.37, dotato di pozzo, con pompa sommersa, e impianto di irrigazione automatico, con tubazione di adduzione acqua a ciascuna pianta del frutteto. Il terreno è costituito da una parte incolta, da una parte a frutteto e da una parte a uliveto (pesche, ciliegi e ulivi). Fa parte del lotto altro appezzamento di terreno, di estensione Ha 2.63.00, alla località Testa nel comune di Carinola (CE) coltivato a frutteto (meleto), anch'esso dotato di pozzo irriguo, con impianto di irrigazione automatica.

## **2.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA E ARTERIE DI COLLEGAMENTO DEL LOTTO:**

Gli immobili in esecuzione sono ubicati nel territorio comunale di *Carinola(CE)*, ubicati in zona agricola, a pochi km dalla strada statale SS7 "Appia" che collega al casello autostradale di Capua dell'autostrada A1 Napoli-Roma. Altre importanti arterie sono la Strada Provinciale SP4, che collega la zona con i centri di Falciano del Massico e Mondragone. Gli immobili sono posizionati nel comune di Carinola a 74 m sul livello del mare, che confina con *Falciano del Massico, Francolise, Sessa Aurunca, Teano, Mondragone, Canello ed Arnone e Grazzanise*.

Il compendio immobiliare dista dal capoluogo *Caserta* circa 40 km.

Per quanto attiene il trasporto pubblico esistono linee di autobus che collegano il territorio comunale di Carinola con *Sessa Aurunca, Francolise, Capua e Mondragone*.

Il comune di Carinola è servito dalla vicina stazione ferroviaria di Falciano-Mondragone-Carinola, al centro della tratta Roma Napoli. In passato era servita anche dalla linea Sparanise – Gaeta, oggi dismessa.

Si può affermare che gli immobili oggetto di esecuzione, trovandosi, quindi, da un punto di vista logistico, in posizione periferica, ma ubicati in un'area facilmente raggiungibile, a breve distanza dalla Statale Appia, che collega Sessa Aurunca con Capua, da cui è possibile raggiungere velocemente *Roma, Napoli* e tutte le direzioni.

Oltre a ciò a pochi chilometri vi sono plessi scolastici di infanzia primaria, secondaria di primo grado, mentre per quelle di secondo grado è necessario raggiungere Sessa Aurunca, Capua o Caserta.

### 2.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il complesso immobiliare, facente parte del lotto, di tipo autonomo, può avere accesso carrabile e pedonale direttamente dalle confinanti vie Contrada Croce di Casale e Masseria Corea. Trattasi di Fabbricato colonico e n.2 appezzamenti di terreno pianeggianti adibiti in buona parte a frutteti.

Il complesso immobiliare del lotto è costituito da fabbricato colonico con annesso appezzamento di terreno alla località Croce di Casale e un appezzamento di terreno alla località Testa. Il primo ha l'accesso carrabile sulla corte esclusiva antistante il fabbricato, da questa si accede poi alla tettoia-deposito, alla tettoia aperta, alla cantina al piano sottostrada e all'adiacente fondo, per lo più adibito a frutteto, coltivato per la maggiore a pescheto e in piccole quote a ciliegeto e uliveto.



Cancello di ingresso



ingresso da strada

Sul lato destro rispetto all'ingresso, vi è un corpo di fabbrica a due piani fuori terra, di forma rettangolare, adibito ad abitazione rurale, con strutture portanti in muratura di tufo. Lo stesso è di epoca anteriore al 1967, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna negli ultimi anni, ancora in fase di completamento, di cui non si è avuto alcun riscontro di titoli urbanistici.

Al piano interrato del fabbricato vi è la cantina a cui si accede da scala interna al fabbricato con accesso dalla corte. Antistante al fabbricato vi è una corte di pertinenza e un manufatto edilizio adibito a deposito attrezzi agricoli, ad un sol piano fuori terra, tipo capannone, con muratura portante e copertura con travi in legno e tegole, e sul lato destro del fabbricato vi è una tettoia aperta.

Dalla corte si ha accesso all'appezzamento di terreno che è posto a confine sui lati nord, est ed ovest del fabbricato e della corte.

Il fabbricato colonico è realizzato in muratura di tufo portante con solai in laterocemento ad elementi semi prefabbricati. Sono in fase di completamento la scala e le divisioni interne con tramezzature in mattoni di laterizio.

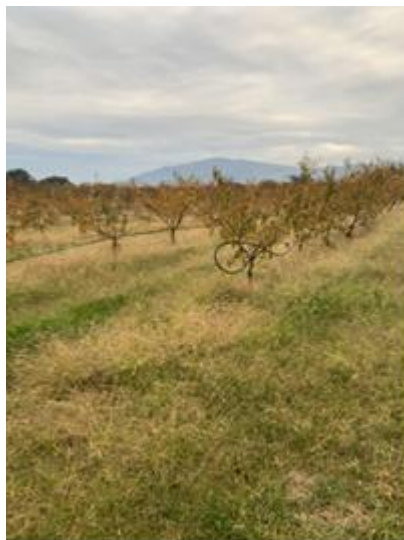
La tipologia del fabbricato è di tipo rurale, con copertura con tetto a falde inclinate, con travi e orditura in legno e copertura con manto di tegole. L'affaccio principale è sulla corte e presenta portali in pietra a vista al piano terra e balconi al primo piano.



Corte



deposito



frutteto



Fabbricato colonico



Il secondo appezzamento di terreno, sito alla località Testa del Comune di Carinola (CE), è costituito da un meieto con pozzo irriguo di seguito rappresentato dalle foto allegate.



Meieto

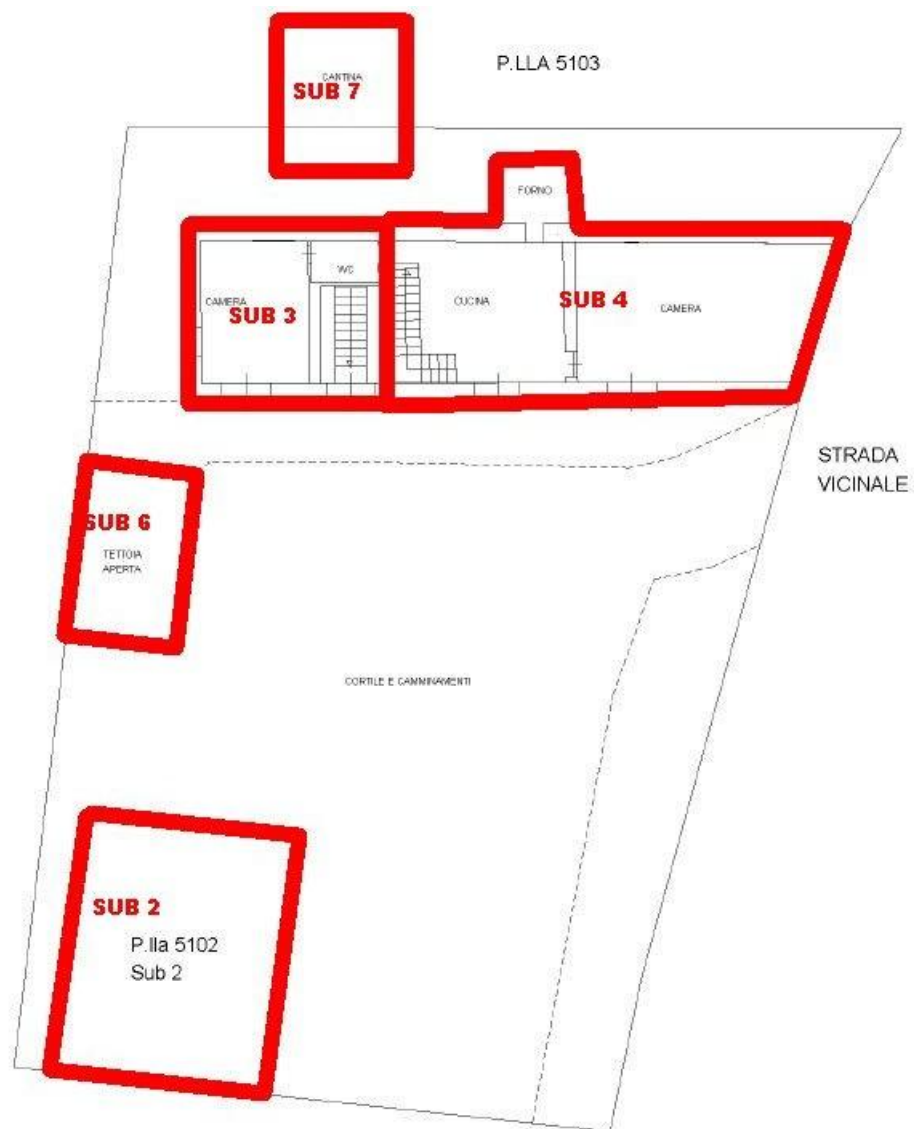


ingresso da via Masseria Corea



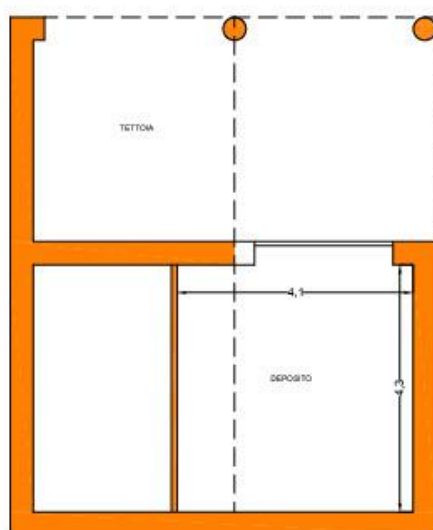
*Particolare filari meleto*

## 2.4 PLANIMETRIA GENERALE FABBRICATO



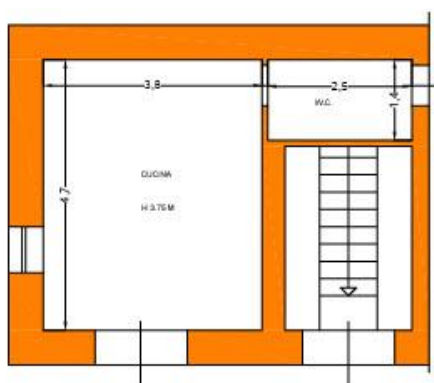
## 2.5 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 2

TETTOIA DEPOSITO SUB 2  
SCALA 1:100

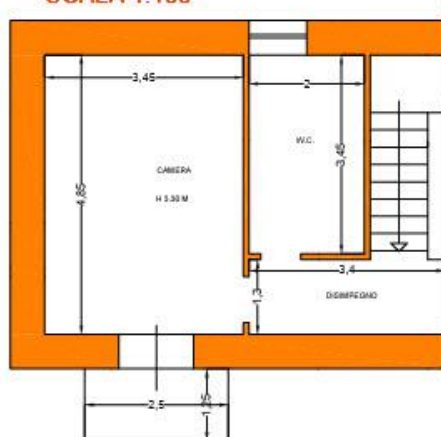


## 2.6 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 3

ABITAZIONE SUB 3 PIANO TERRA  
SCALA 1:100



ABITAZIONE SUB 3 PIANO PRIMO  
SCALA 1:100



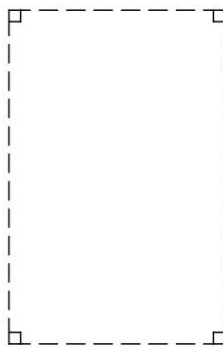
## 2.7 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEL SUB 4



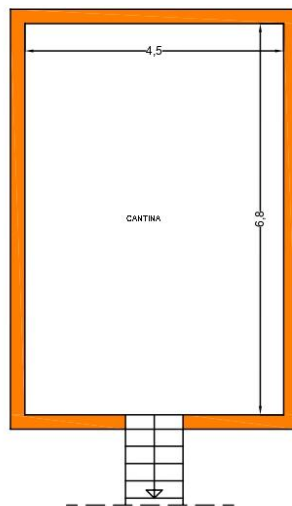
## 2.8 RILIEVO STATO DI FATTO – PLANIMETRIA DEI SUB 6 E 7



TETTOIA APERTA SUB 6  
SCALA 1:100



CANTINA SUB 7  
SCALA 1:100



## 2.9 - TABELLA METRICA RILIEVO STATO DI FATTO IMMOBILI

| LOCALI                        | DIMENSIONI<br>M                                                        | SUPERFICIE<br>UTILE (MQ) | COEFFICIENTE | SUPERFICIE<br>OMOG.(MQ) |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>SUB 2 TETTOIA-DEPOSITO</b> |                                                                        |                          |              |                         |
| DEPOSITO                      | 4.10X4.30                                                              | 17.63                    | 0.25         | 4.40                    |
| <b>SUB 3 APPARTAMENTO 1</b>   |                                                                        |                          |              |                         |
| CUCINA                        | 3.80X4.70                                                              | 17.86                    | 1            | 17.86                   |
| W.C.                          | 2.50X1.40                                                              | 3.50                     | 1            | 3.50                    |
| DISIMPEGNO                    | 3.40X1.30                                                              | 4.42                     | 1            | 4.42                    |
| CAMERA                        | 3.45X4.85                                                              | 16.73                    | 1            | 16.73                   |
| W.C.                          | 2.00x3.45                                                              | 6.90                     | 1            | 6.90                    |
| BALCONE                       | 2.50X1.25                                                              | 3.12                     | 0.25         | 0.62                    |
| MURATURA                      | 2X(4.70+5.45+5.45)X0.60+14.20X0.10                                     | 14.05                    | 0.25         | 3.51                    |
| <b>SUB 4 APPARTAMENTO 2</b>   |                                                                        |                          |              |                         |
| PRANZO                        | 6.15X4.70                                                              | 28.90                    | 1            | 28.90                   |
| CUCINA                        | 5.50X4.70                                                              | 25.85                    | 1            | 25.85                   |
| W.C.                          | 2.77X (2.60+1.77)/2                                                    | 6.05                     | 1            | 6.05                    |
| DISIMPEGNO                    | 1.90X (1.77+1.15)/2                                                    | 2.77                     | 1            | 2.77                    |
| CAMERA 1                      | 5.05X3.40                                                              | 17.17                    | 1            | 17.17                   |
| CAMERA 2                      | 5.20X4.90                                                              | 25.48                    | 1            | 25.48                   |
| CORRIDOIO                     | 6.15X1.40                                                              | 8.61                     | 1            | 8.61                    |
| W.C.                          | 4.90X(2.90+1.45)/2                                                     | 10.65                    | 1            | 10.65                   |
| BALCONI                       | 2X2.50X1.25                                                            | 6.24                     | 0.25         | 1.24                    |
| MURATURA                      | 2(13.40 + 14.95 + 5.50+ 4.70)X0.60+<br>(4.70+1.77+4.90+6.15+3.40)X0.10 | 48.35                    | 0.25         | 12.08                   |
| <b>CANTINA SUB 7</b>          |                                                                        |                          |              |                         |
| CANTINA                       | 4.50X6.80                                                              | 25.00+5.60               | 0.15+0.05    | 4.03                    |
| <b>TOTALE MQ</b>              |                                                                        |                          |              | <b>200.77</b>           |
| <b>TOTALE ARROTONDATO MQ</b>  |                                                                        |                          |              | <b>200.00</b>           |

Le zone dove sono ubicati gli immobili pignorati del lotto sono periferiche rispetto al centro abitato e fanno parte della zona E1 – agricola comune – del P.R.G. vigente e nel puc adottato tutto il compendio ricade in zona agricola E2 tranne il 14,81% della p.lla 5107 del foglio 29 in zona B1 residenziale satura”.

Il fabbricato risale in epoca antecedente al 1967 per il quale non si è riscontrato presso l’ufficio tecnico alcun titolo di autorizzazione urbanistica.

## 2.10 DIFFORMITÀ IMMEDIATAMENTE RILEVATE DAI LUOGHI:

Sono stati riscontrati lavori di ristrutturazione interna, allo stato non completati, risalenti ad alcuni anni addietro che hanno comportato la divisione dell'immobile in due unità abitative, dichiarato in catasto nel 2022. Per tale divisione non risultano titoli di autorizzazione urbanistica presenti agli atti, come da attestazione dell'ufficio tecnico prot.2721 del 26.02.26, pertanto costituisce difformità edilizia.

Oltre a ciò le due unità abitative non sono singolarmente autonome perché la scala che serve le due unità a piano primo è una sola e ricade parte nell'una e parte nell'altra, quindi non utilizzabili le abitazioni in modo autonomo.

#### **2.11 CONFINI:**

Il complesso immobiliare del lotto è costituito da immobili in due zone del comune di Carinola. Gli immobili alla località Croce di Casale confinano a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;

Gli immobili alla località Testa confinano a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281.

#### **2.12 PERTINENZE:**

Gli immobili pignorati, tra cui nello specifico il fabbricato alla località Croce di Casale ha di pertinenza un terreno antistante quale corte esclusiva allo stesso, una tettoia-deposito, una tettoia aperta e una cantina.

#### **2.13 DOTAZIONI CONDOMINIALI:**

Gli immobili pignorati sono parte di una sola proprietà e quindi nel complesso autonomi e indipendenti e non hanno parti condominiali e/o in comune con altre unità immobiliari di altra proprietà e pertanto non è istituito alcun condominio e né risulta previsto il pagamento di quote.

Non vi sono spese condominiali, né la nomina di un amministratore di condominio.

#### **2.14 TIPOLOGIA:**

- *Azienda agricola con fabbricato colonico su due livelli, di tipo unifamiliare, interessato nel 2022 da lavori di divisione in due unità immobiliari non completati, sviluppantesi al piano terra e primo con annessa corte esclusiva, cantina, tettoia – deposito e tettoia aperta con 2 appezzamenti di terreno, uno in adiacenza al fabbricato colonico alla località Croce di Casale e l'altro alla località Testa.*

#### **2.15 ALTEZZA INTERNA UTILE:**

- altezza utile interna dell'abitazione: piano terra  $h = 3.75 \text{ m}$   
piano primo:  $h = 3.30 \text{ m}$

- *altezza utile tettoia- deposito: piano terra*

*hmax = 3.75 m hmin = 2.85 m*

## 2.16 CONSIDERAZIONI SU CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In relazione alla certificazione energetica degli immobili pignorati ex D.Lgs. 311/2006, si è riscontrato l'esistenza dell'"Attestato di certificazione energetica" e/o di "Attestato di Qualificazione energetica" od "**Attestato di Prestazione Energetica**" allegato al titolo di acquisto.

Da cui si evince che la classe energetica dell'immobile è F.

Vista la tipologia delle strutture, delle rifiniture e dell'impiantistica dell'immobile pignorato, e di conseguenza, della scadente qualità energetica dell'immobile, anche perché oggetto di lavori non completati si può asserire che il predetto Attestato sia superato e necessita un nuovo attestato:

- l'edificio adibito ad abitazione allo stato è di classe energetica G;*
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.*

I costi di acquisizione e redazione, da parte di tecnico abilitato, del suddetto certificato, ammontano a circa **€300,00** (euro trecento,00).

## 2.17 ESPOSIZIONE, CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E INTERNE

Nel complesso il fabbricato colonico esternamente si presenta in buono stato di manutenzione, mentre internamente risulta in cattivo stato manutenzione, con lavori non completati, il prospetto principale è esposto a ovest ed è dotato di pareti finestrate.

### Immobili funzionali all'attività agricola

Gli immobili funzionali all'attività agricola al sopralluogo si presentavano in condizioni confacenti all'attività espletata e nello specifico:

- la tettoia - deposito, di forma rettangolare, con muratura portante in tufo e tettoia con travi in legno e tegole con copertura a doppia falda.

### Casa Colonica

L'immobile adibito ad abitazione ha tre pareti finestrate esposte a nord-ovest-sud. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione degli interni ed ha la necessità di interventi di completamento generalizzati e/o localizzati agli interni, con sistemazione/completamento dei servizi igienici.

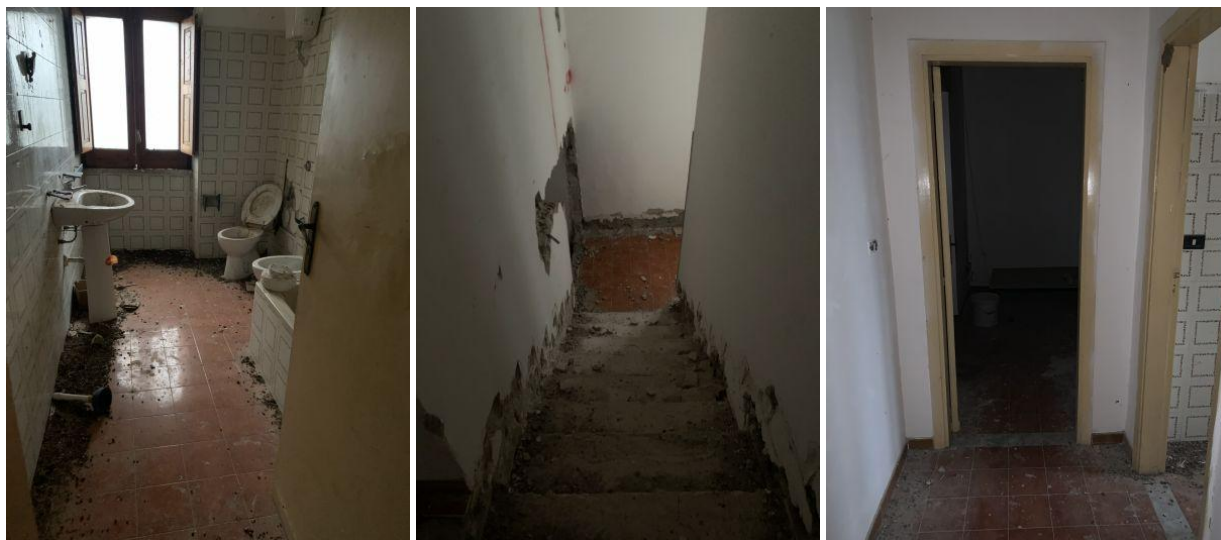
Mancano lavori strutturali, quali una modifica alla scala per rendere autonome le due unità così come riportato nelle piantine catastali delle due unità abitative. Manca in parte la pavimentazione, quella che c'è è in pessimo stato di conservazione, manca in parte l'intonaco, gli impianti e la pitturazione.

La struttura è di tipo a muratura portante, con muri in tufo e con solai ad elementi semi prefabbricati (travetti in precompresso e pignatte in laterizio). Non sono presenti atti e/o titoli di autorizzazione urbanistica al comune, giusta attestazione del responsabile dell'area urbanistica del Comune di Carinola prot.2721 del 26.02.26. Trattandosi di fabbricato che risale ad epoca anteriore agli anni 50 non è stato riscontrato l'avvenuto deposito del progetto strutturale dell'edificio originario, né delle modifiche intervenute di recente.

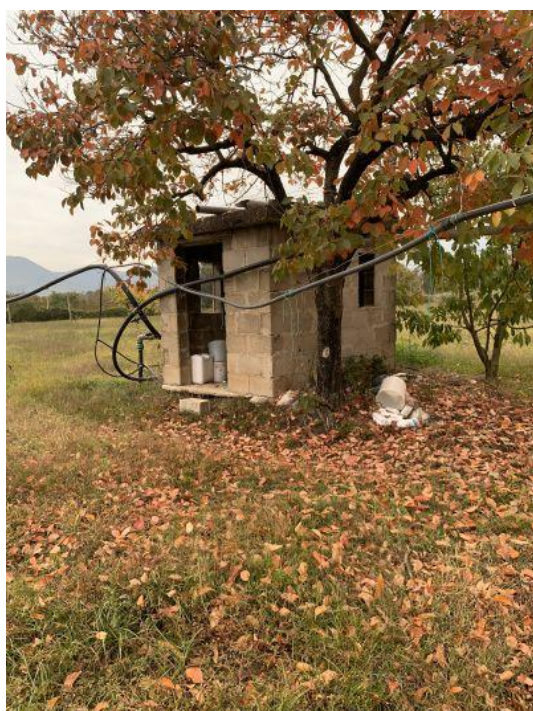
Il fabbricato ha copertura a doppia falda inclinata. La superficie complessiva del fabbricato nella sua interezza è di MQ 200.00 circa, ubicati su due livelli (piano terra e piano primo), e presenta rifiniture interne di vecchia fattura e in condizioni generali non buone. La pavimentazione è realizzata con mattonelle rettangolari in maiolica 20x20 e 30x30, o a marmettoni. Le pareti, quelle intonacate sono tinteggiate di colore chiaro, ma vi sono alcune tramezzature in mattoni forati eseguite di recente non intonacate, la scala di collegamento tra i due livelli non è dotata di pavimentazione. Nel bagno, invece, sono presenti mattonelle in gres 20x20, di colorazione scura sia per il pavimento che per il rivestimento. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. Il portoncino di ingresso è in legno. Vi sono infissi esterni in ferro per protezione. E' presente l'impianto elettrico e idrico, che si presentano in parte da completare/realizzare nelle zone interessate dai lavori di ristrutturazione. In generale, l'immobile si presenta in stato di conservazione non buono. Tutti gli impianti sono del tipo sottotraccia, il quadro elettrico principale è ubicato all'ingresso.







## 2.18 PARTICOLARI DEGLI IMPIANTI E DOTAZIONI



pozzo località Croce di Casale



particolare impianto irrigazione pescheto





Pozzo località Testa



particolare impianto di irrigazione meleto

## 2.19 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale, tra cui in particolare il D.P.R. 138/98 e il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), viene computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) e di verande/portici/tettoie

### CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

#### 1. vani principali e accessori diretti:

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### 2. pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

3. **pertinenze esclusive accessorie di servizio:**

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

**SUPERFICI OMOGENEIZZATE**

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a) Pertinenze esclusive di ornamento**

Balconi, terrazzi e similari

1. se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- 25%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25;

2. se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- 15%, fino a mq. 25;
- 5%, per la quota eccedente mq. 25.

| LOCALI                        | DIMENSIONI<br>M                    | SUPERFICIE<br>UTILE (MQ) | COEFFICIENTE | SUPERFICIE<br>OMOG.(MQ) |
|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>SUB 2 TETTOIA-DEPOSITO</b> |                                    |                          |              |                         |
| DEPOSITO                      | 4.10X4.30                          | 17.63                    | 0.25         | 4.40                    |
| <b>SUB 3 APPARTAMENTO 1</b>   |                                    |                          |              |                         |
| CUCINA                        | 3.80X4.70                          | 17.86                    | 1            | 17.86                   |
| W.C.                          | 2.50X1.40                          | 3.50                     | 1            | 3.50                    |
| DISIMPEGNO                    | 3.40X1.30                          | 4.42                     | 1            | 4.42                    |
| CAMERA                        | 3.45X4.85                          | 16.73                    | 1            | 16.73                   |
| W.C.                          | 2.00x3.45                          | 6.90                     | 1            | 6.90                    |
| BALCONE                       | 2.50X1.25                          | 3.12                     | 0.25         | 0.62                    |
| MURATURA                      | 2X(4.70+5.45+5.45)X0.60+14.20X0.10 | 14.05                    | 0.25         | 3.51                    |
| <b>SUB 4 APPARTAMENTO 2</b>   |                                    |                          |              |                         |
| PRANZO                        | 6.15X4.70                          | 28.90                    | 1            | 28.90                   |

|                       |             |                                                                        |            |           |        |
|-----------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------|
|                       | CUCINA      | 5.50X4.70                                                              | 25.85      | 1         | 25.85  |
|                       | W.C.        | 2.77X (2.60+1.77)/2                                                    | 6.05       | 1         | 6.05   |
|                       | DISPIMPEGNO | 1.90X (1.77+1.15)/2                                                    | 2.77       | 1         | 2.77   |
|                       | CAMERA 1    | 5.05X3.40                                                              | 17.17      | 1         | 17.17  |
|                       | CAMERA 2    | 5.20X4.90                                                              | 25.48      | 1         | 25.48  |
|                       | CORRIDOIO   | 6.15X1.40                                                              | 8.61       | 1         | 8.61   |
|                       | W.C.        | 4.90X(2.90+1.45)/2                                                     | 10.65      | 1         | 10.65  |
|                       | BALCONI     | 2X2.50X1.25                                                            | 6.24       | 0.25      | 1.24   |
|                       | MURATURA    | 2(13.40 + 14.95 + 5.50+ 4.70)X0.60+<br>(4.70+1.77+4.90+6.15+3.40)X0.10 | 48.35      | 0.25      | 12.08  |
| CANTINA SUB 7         |             |                                                                        |            |           |        |
|                       | CANTINA     | 4.50X6.80                                                              | 25.00+5.60 | 0.15+0.05 | 4.03   |
| TOTALE MQ             |             |                                                                        |            |           | 200.77 |
| TOTALE ARROTONDATO MQ |             |                                                                        |            |           | 200.00 |

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

#### 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.

#### 3.1 IDENTIFICATIVO CATASTALE:

Il sottoscritto ha compiuto ricerche presso gli uffici catastali di Caserta, inerentemente i beni oggetto di pignoramento.

Dalle visure catastali è emerso che i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

a) piena proprietà di fondo rustico in Carinola (CE) alla località Croce di Casale della superficie di ha 02.01.37 con fabbricato colonico costituito da due unità abitative, la prima di 2,5 vani e la seconda di 5 vani, al piano terra e primo con annessa corte esclusiva, locale tettoia -deposito della superficie catastale di metri quadrati 41, tettoia aperta e cantina in catasto:

al catasto terreni:

- 1) Foglio 29 Particella 18 Subalterno-46 are 42 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 2) Foglio 29 Particella 19 Subalterno-27 are 07 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 3) Foglio 29 Particella 20 Subalterno- 32 are 23 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 4) Foglio 29 Particella 86 Subalterno - 9 are 96 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 5) Foglio 29 Particella 5107 Subalterno-67 are 95 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;
- 6) Foglio 29 Particella 5108 Subalterno-17 are 74 centiare LOCALITA' CROCE DI CASALE SNC;

in catasto fabbricati:

- 7) Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 2 - C2 - CL.3 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO-PT cons. 48 mq;
- 8) Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 3 – A4 - CL.4 – ABITAZIONE TIPO POPOLARE – PT-1 2,5 VANII;
- 9) Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 4 – A4 - CL.4 – ABITAZIONE TIPO POPOLARE – PT-1 5 VANII;
- 10) Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 6 – C7 – TETTOIE CHIUSE ED APERTE – PT 23mq;
- 11) Foglio 29 Particella 5102 Subalterno 7 – C2 - CL.1 – MAGAZZINI E LOC. DEPOSITO– PS1 mq 30;

confinante a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;

in catasto terreni:

b) fondo rustico in Carinola alla località Testa della superficie di ha 02.63.00 in catasto terreni:

- 12) Foglio 36 Particella 13 Subalterno - 39 are 55 centiare ;
- 13) Foglio 36 Particella 110 Subalterno - 45 are;
- 14) Foglio 36 Particella 184 Subalterno - 1 ettari 07 are 45 centiare;
- 15) Foglio 36 Particella 185 Subalterno - 71 are;

confinante a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281. le visure catastali per immobili e dalle relative planimetrie, nonché dai fogli di mappa ha accertato:

Il descritto stato dei luoghi catastale corrisponde alla consistenza e al classamento effettivo del bene.

Le unità immobiliari di cui ai punti a) e b) in catasto risultano di intera proprietà, intestate **OMISSIS**, iscritta alla Camera di Commercio di Caserta al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, con sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla via OMISSIS– il cui legale rappresentante è il socio amministratore sig.

OMISSIS, domiciliato in Casapesenna (CE), CAP 81030, alla via Cicerone n.17 OMISSIS. Tali identificativi in parte non corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza. L'immobile ha avuto in passato diversi identificativi catastali e/o variazioni che di seguito si elencano.

### **3.1.1 RICOSTRUZIONE STORIA CATASTALE:**

#### **3.1.2 FONDO RUSTICO AL FOGLIO 29 DI SUPERFICIE HA 02.01.37 CON FABBRICATO COLONICO**

Con atto del 29/04/1982 Pubblico ufficiale MATANO Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 9550 - UR Sede MARCIANISE (CE) Registrazione n. 5456 registrato in data 18/05/1982 - n. 4569.1/1982 in atti dal 27/11/1999, i beni censiti al C.T., foglio 29 p.lle 18, 19, 5107, 5108 e al C.F., foglio 29 p.la 5102 sub 2, 3, 4, 6,7 venivano intestati a:

- a) FAVA Giovanni (CF FVAGNN32D10B781O) nato a CARINOLA (CE) il 10/04/1932 dal 9/04/1982 al 31/07/1990  
Diritto di: Comproprietario;
- b)FAVA Renato Pasquale (CF FVARNT36E17B781B) nato a CARINOLA (CE) il 17/05/1936 dal 29/04/1982 al 31/07/1990 Diritto di: Comproprietario
- c)RAZZINO Assunta (CF RZZSNT08D56B781T) nata a CARINOLA (CE) il 16/04/1908 dal 29/04/1982 al 31/07/1990  
Diritto di: Comproprietario
- d)TAFFURI Filippo Fu Giuseppe dal 29/04/1982 al 31/07/1990 Diritto di: Usufruttuario parziale;

2)Con atto del 31/07/1990 Pubblico ufficiale MATANO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 60884 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 5191 registrato in data 13/08/1990 - n. 5690.4/1990 in atti dal 27/11/1999 i suddetti beni venivano intestati:

- a) FAVA Giovanni (CF FVAGNN32D10B781O) nato a CARINOLA (CE) il 10/04/1932 dal 31/07/1990 al 24/08/2011  
Diritto di Proprieta' per 1000/1000;

3)Con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/2011 - UU Sede CASERTA (CE) Registrazione Volume 9990 n. 785 registrato in data 11/05/2012 - SUCCESSIONE DI FAVA GIOVANNI Voltura n. 9871.2/2012 - Pratica n. CE0215505 in atti dal 24/05/2012:

- a) FAVA Gianluca (CF FVAGLC70E20E456F) nato a LARINO (CB) il 20/05/1970 dal 24/08/2011 al 14/01/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/3;
- b)FAVA Paolo (CF FVAPLA68T13E456C) nato a LARINO (CB) il 13/12/1968 dal 24/08/2011 al 14/01/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/3;

c) PANARI Serenella (CF PNRSNL42H55G359C) nata a PASSIGNANO SUL TRASIMENO (PG) il 15/06/1942 dal 24/08/2011 al 14/01/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/3;

**3.1.3** Con atto del 03/11/1992 Pubblico ufficiale MATANO Sede CASERTA (CE) numero 70211 / 7672 del repertorio, registrato a Caserta il 17 novembre 1992 al numero 7180 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 19 novembre 1992 ai numeri 29773/25223, i beni censiti al C.T., foglio 29 p.lle 20 e 86 venivano intestati a:

a) FAVA Giovanni (CF FVAGNN32D10B781O) nato a CARINOLA (CE) il 10/04/1932 dal 03/11/1992 al 14/01/2020 Diritto di proprietà per 1/3;

b) FAVA Renato Pasquale (CF FVARNT36E17B781B) nato a CARINOLA (CE) il 17/05/1936 dal 03/11/1992 al 14/01/2020 Diritto di proprietà per 1/3;

c) RAZZINO Assunta (CF RZZSNT08D56B781T) nata a CARINOLA (CE) il 16/04/1908 dal 03/11/1992 al 14/01/2020 Diritto di proprietà per 1/3;

#### **3.1.4 FONDO RUSTICO ALLA LOC. TESTA AL FOGLIO 36 DELLA SUPERFICIE DI HA 02.63.00**

**3.1.5** Con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/09/1978 - UR Sede SESSA CILENTO (SA) Registrazione Volume 238 n. 43 registrato in data 12/03/1979 - Voltura n. 453582 in atti dal 11/09/1990 Immobile attuale - Comune di CARINOLA (B781) (CE), Foglio 36 Particella 13 e 110:

a) MATANO Alberto (CF MTNLRT38E01C773W) nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 01/05/1938 dal 19/09/1978 al 21/11/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/6 ;

b) MATANO Beatrice (CF MTNBRC40P66H875R) nata a SAN GIMIGNANO (SI) il 26/09/1940 dal 19/09/1978 al 21/11/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/6 ;

c) MATANO Giuseppe (CF MTNGPP07E08B781N) nato a CARINOLA (CE) il 08/05/1907 dal 19/09/1978 al 21/11/1981 Diritto di: Proprieta' per 3/6 ;

d) MATANO Mario (CF MTNMRA44P12H875P) nato a SAN GIMIGNANO (SI) il 12/09/1944 dal 19/09/1978 al 21/11/1981 Diritto di: Proprieta' per 1/6.

**3.1.6** Con Atto del 21/11/1981 Pubblico ufficiale CAPORASO U Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 184869 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 10220 registrato in data 01/12/1981 - Voltura n. 453682 in atti dal 11/09/1990:

1. MATANO Alberto (CF MTNLRT38E01C773W) nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 01/05/1938 dal 21/11/1981 al 12/07/1982 Diritto di: Proprieta' per 1/3;



2. MATANO Beatrice (CF MTNBRC40P66H875R) nata a SAN GIMIGNANO (SI) il 26/09/1940 dal 21/11/1981 al 12/07/1982 Diritto di: Proprieta' per 1/3;
3. MATANO Mario (CF MTNMRA44P12H875P) nato a SAN GIMIGNANO (SI) il 12/09/1944 dal 21/11/1981 al 12/07/1982 Diritto di: Proprieta' per 1/3 .

**3.1.7** Con Atto del 12/07/1982 Pubblico ufficiale CAPORASO UMBERTO Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 186111 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 7773 registrato in data 22/07/1982 - Voltura n. 628382 in atti dal 11/09/1990:

- a) MATANO Alberto (CF MTNLRT38E01C773W) nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 01/05/1938 dal 12/07/1982 al 18/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 1/2 ;
- b) MATANO Mario (CF MTNMRA44P12H875P) nato a SAN GIMIGNANO (SI) il 12/09/1944 dal 12/07/1982 al 18/01/1986 Diritto di: Proprieta' per 1/2.

**3.1.8** Con Atto del 18/01/1986 Pubblico ufficiale LA PORTA Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 19336 - UR Sede CASERTA (CE) Registrazione n. 1279 registrato in data 03/02/1986 - Voltura n. 20388 in atti dal 11/09/1990:

- a) MATANO Mario (CF MTNMRA44P12H875P) nato a SAN GIMIGNANO (SI) il 12/09/1944 dal 18/01/1986 al 14/01/2020 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 .

**3.1.9** Con Atto del 14/01/2020 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 69272 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1509.1/2020 Reparto PI di CASERTASMCV in atti dal 17/01/2020 :

- a OMISSIS sede in FRIGNANO (CE) dal 14/01/2020 Diritto di: Proprieta' per 1/1.

**3.2** CON TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2021 Pratica n.CE0127850 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.3921.1/2021) è stata apportata Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2021.0207588 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA5309.2021.0000354) e pertanto le unità immobiliari hanno avuto le seguenti variazioni:

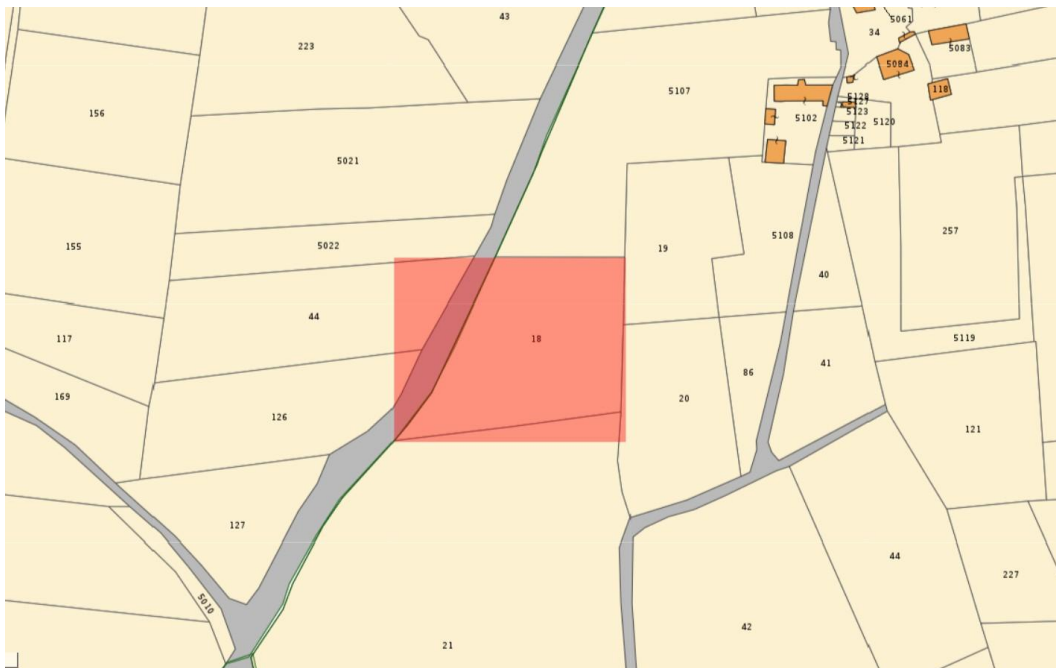
- foglio 29 particella 18, Porz AA seminativo, classe 3, superficie are 10 ca 42, Reddito Dominicale Euro 12,38 Reddito Agrario Euro 5,92- Porz AB uliveto, classe 1, are 36 ca 00, Reddito Dominicale Euro 21,38, Reddito Agrario Euro 5,58";
- foglio 29 particella 19, Porz AA frutteto, classe U, superficie are 01 ca 89, Reddito Dominicale Euro 2,98- Reddito Agrario Euro 1,51- POR AB pescheto, classe U, are 25 ca 18, Reddito Dominicale Euro 39,66- Reddito Agrario 20,16" ;
- foglio 29 particella 20, Porz AA frutt irrig, classe U, superficie are 27 ca 63, Reddito Dominicale Euro 59,93 - Reddito Agrario Euro 23,55, Porz AB frutteto, classe U, are 04 ca 60, Reddito Dominicale Euro 7,25, Reddito Agrario Euro 3,68";
- foglio 29 particella 86, Porz AA frutt irrig, classe U, superficie are 07 ca 52, Reddito Dominicale Euro 16,31 - Reddito Agrario Euro 6,41, Porz AB frutteto, classe U, superficie are 02 ca 44, Reddito Dominicale Euro 3,84- Reddito Agrario Euro 1,95";
- foglio 29 particella 5107, Porz AA frutt irrig, classe U, superficie are 51 ca 95, Reddito Dominicale Euro 112,69 - Reddito Agrario Euro 44,27- Porz AB pescheto, classe U, superficie are 16,00- Reddito Dominicale Euro 25,20- Reddito Agrario Euro 12,81 CON VARIAZIONE del 13/03/2018, deriva dalla soppressione della particella 5103 di pari estensione, originata dalla soppressione della particella 17 di are 70.59, a seguito di FRAZIONAMENTO del 01/02/2018 ;
- foglio 29 particella 5108, pescheto, classe U, superficie are 17 ca 74, Reddito Dominicale Euro 27.94 - Reddito Agrario Euro 14.2", deriva, a seguito di VARIAZIONE del 13/03/2018, dalla soppressione della particella 5105 di pari estensione, originata dalla soppressione della particella 84 di are 18.61 a seguito di FRAZIONAMENTO del 01/02/2018 ;
- foglio 29 particella 5102 sub 2, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 48, superficie catastale mq 41 Rendita Catastale Euro 106,60", insiste su attuale ente urbano n.5102 di are 08.09 derivante, giusta tipo mappale n.14687.1/2018 del 01/02/2018, dalla fusione e/o soppressione delle particelle:
  - a)n. 5102 di are 04.58 (infra la maggiore consistenza della particella 83 di are 04.58);
  - b)n. 5104 di are 02.64 (infra la maggiore consistenza della particella 17 di are 70.59);
  - c)n. 5106 di are 00.87 (infra la maggiore consistenza della particella 84 di are 18.61);
- con dichiarazione prot.CE0156542 del 25.11.22 è stata soppressa al foglio 29 la particella 5102 sub 1 (fabbricato colonico) ed è stato frazionato il fabbricato originando le seguenti unità:
  - a)foglio 29 Particella 5102 Subalterno 3 – A4 - CL.4 – ABITAZIONE TIPO POPOLARE – PT-1 2,5 VANI;
  - b)foglio 29 Particella 5102 Subalterno 4 – A4 - CL.4 – ABITAZIONE TIPO POPOLARE – PT-1 5 VANII;
  - c)foglio 29 Particella 5102 Subalterno 6 – C7 – TETTOIE CHIUSE ED APERTE – PT 23mq;
  - d)foglio 29 Particella 5102 Subalterno 7 – C2 - CL.1 – MAGAZZINI E LOC. DEPOSITO– PS1 mq 30;

- foglio 36 particella 13, vigneto, classe 1, superficie are 39 ca 55, Reddito Dominicale Euro 85.79 - Reddito Agrario Euro 33.7";
- foglio 36 particella 110, Porz AA frutt irrig, classe U, superficie are 39 ca 83, Reddito Dominicale Euro 86,40, Reddito Agrario Euro 33,94- Porz Ab semin irrig, classe 2, superficie are 05 ca 17, Reddito Dominicale Euro 28,57, Reddito Agrario Euro 6,27";
- foglio 36 particella 184, semin irrig, classe 2, superficie ha 1 are 7 ca 45, Reddito Dominicale Euro 593.78 - Reddito Agrario Euro 130.41";
- foglio 36 particella 185, frutt irrig, classe U, superficie are 71, Reddito Dominicale Euro 154.01 - Reddito Agrario Euro 60.5".

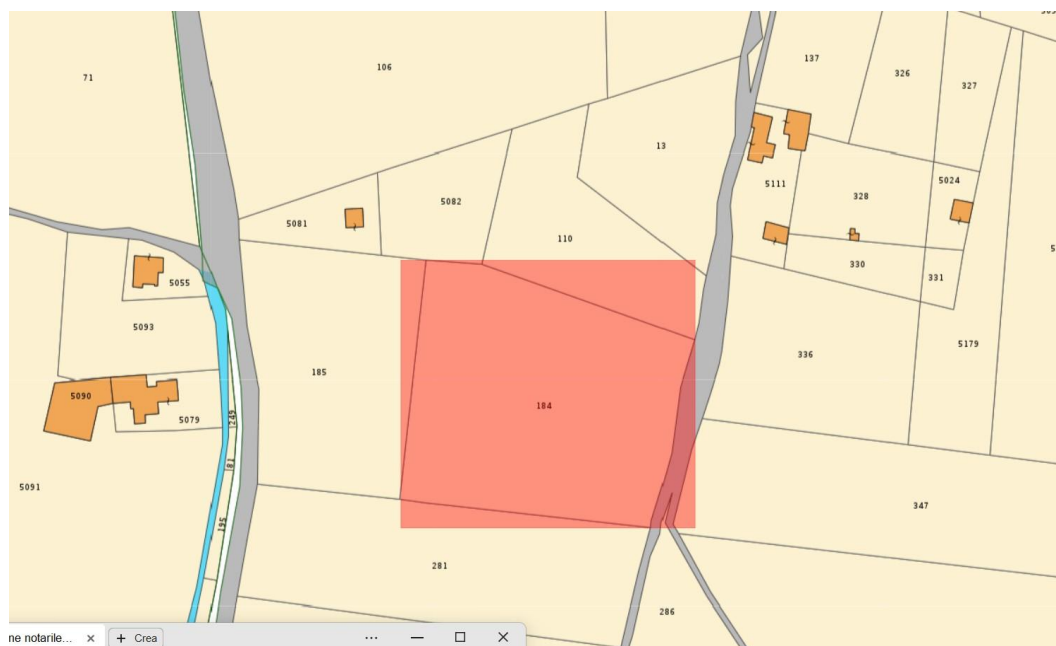
Il descritto stato dei luoghi catastale corrisponde alla consistenza e al classamento effettivo dei beni.

Tutte le sopra riportate unità immobiliari al punto 3.2 in catasto risultano ***di proprietà OMISSIS, iscritta alla Camera di Commercio di Caserta al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, con sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla via OMISSIS 22 – il cui legale rappresentante è il socio amministratore sig. OMISSIS, nato a Napoli il 01.09.2000, domiciliato in Casapesenna (CE), CAP 81030, alla via OMISSIS.*** Tali identificativi corrispondono, a meno di quelli variati con dichiarazione prot. CE0156542 del 25.11.22, a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

### 3.3 PLANIMETRIE CATASTALI

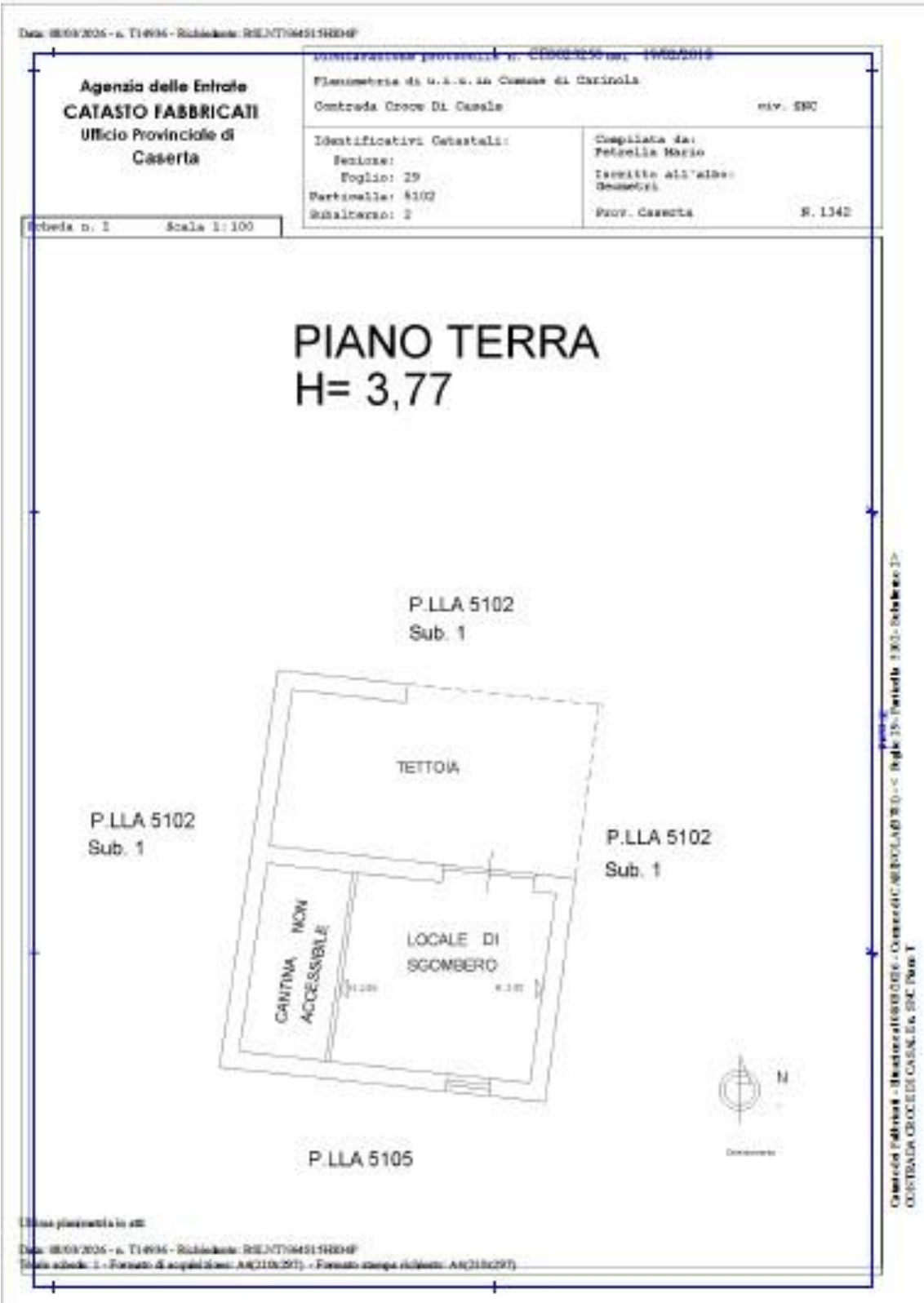


*Mappa Catastale foglio 29 particelle 18,19,20,86, 5102 5107 Comune di Carinola (CE)*



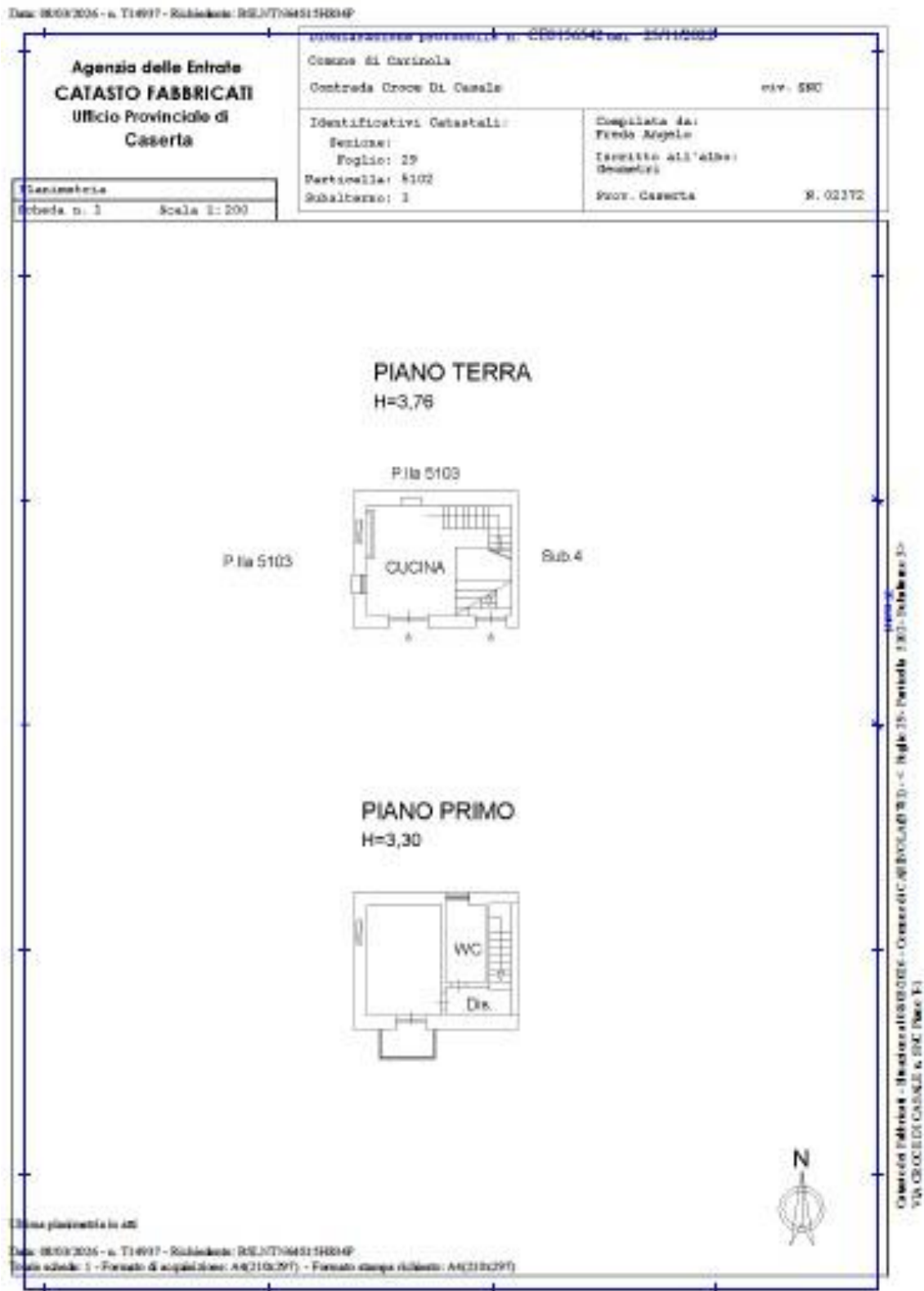
*Mappa Catastale foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 Comune di Carinola*





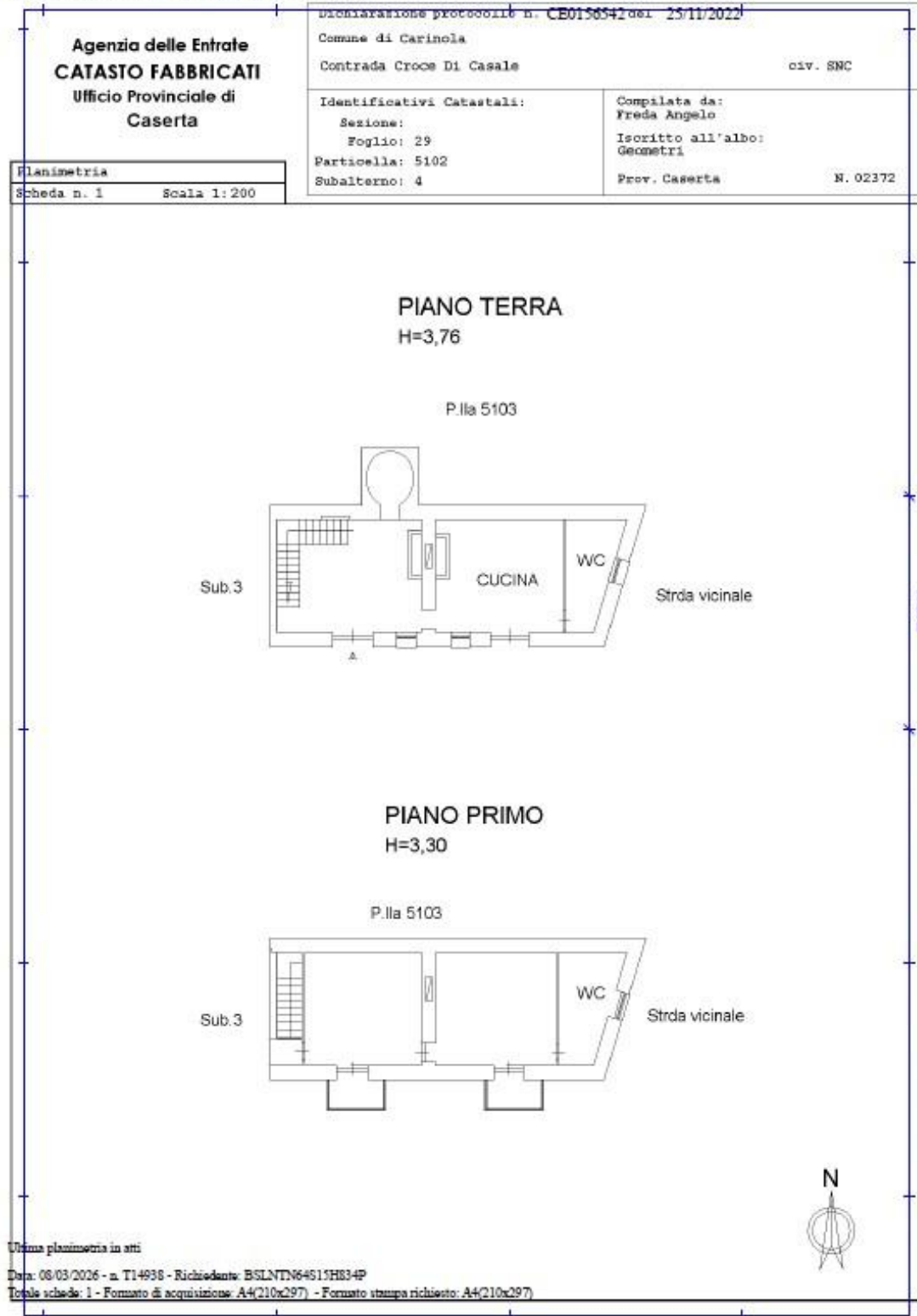
VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 29 PARTICELLA 5102 sub 2 comune di Carinola (CE)



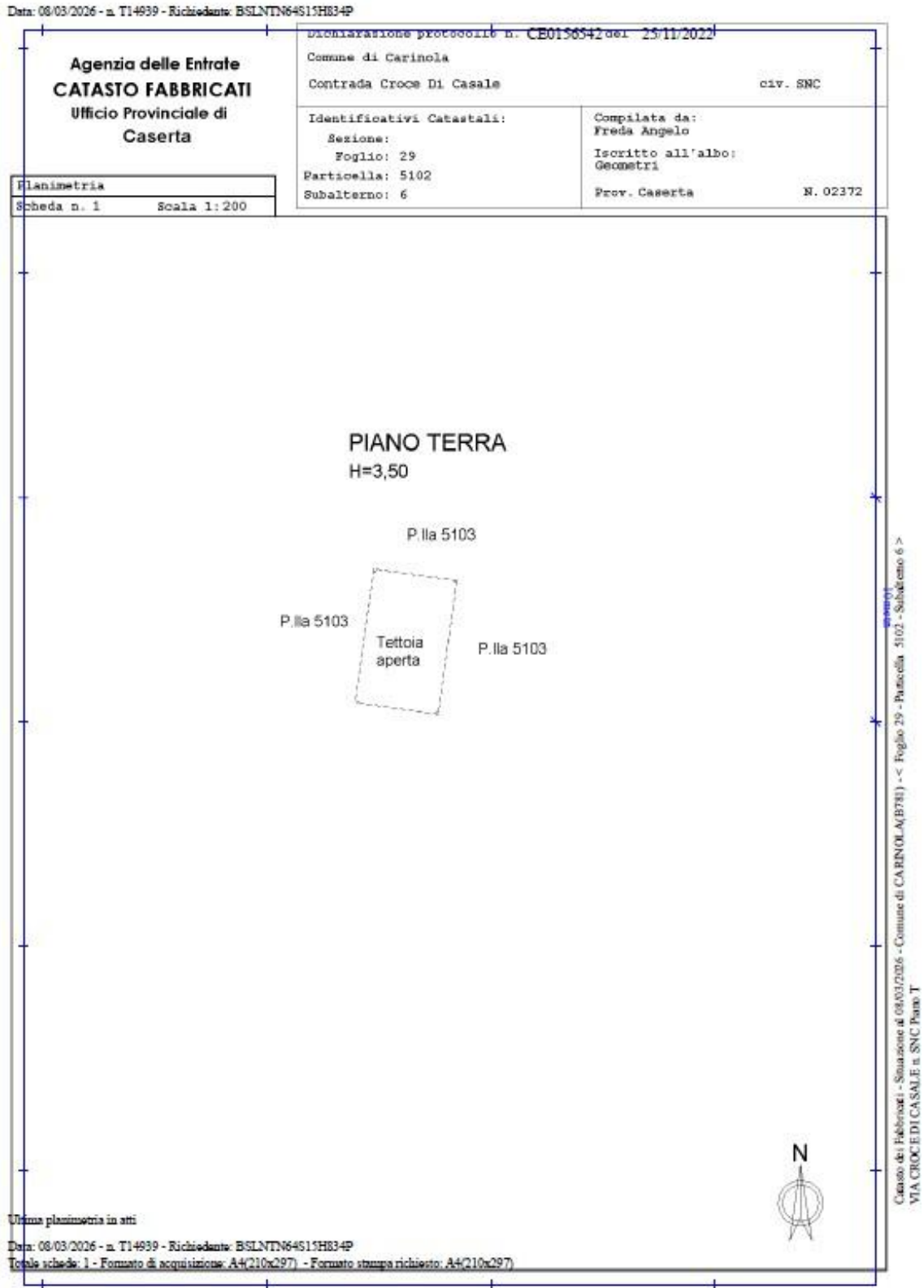


VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 29 PARTICELLA 5102 SUB 3 comune di Carinola (CE)

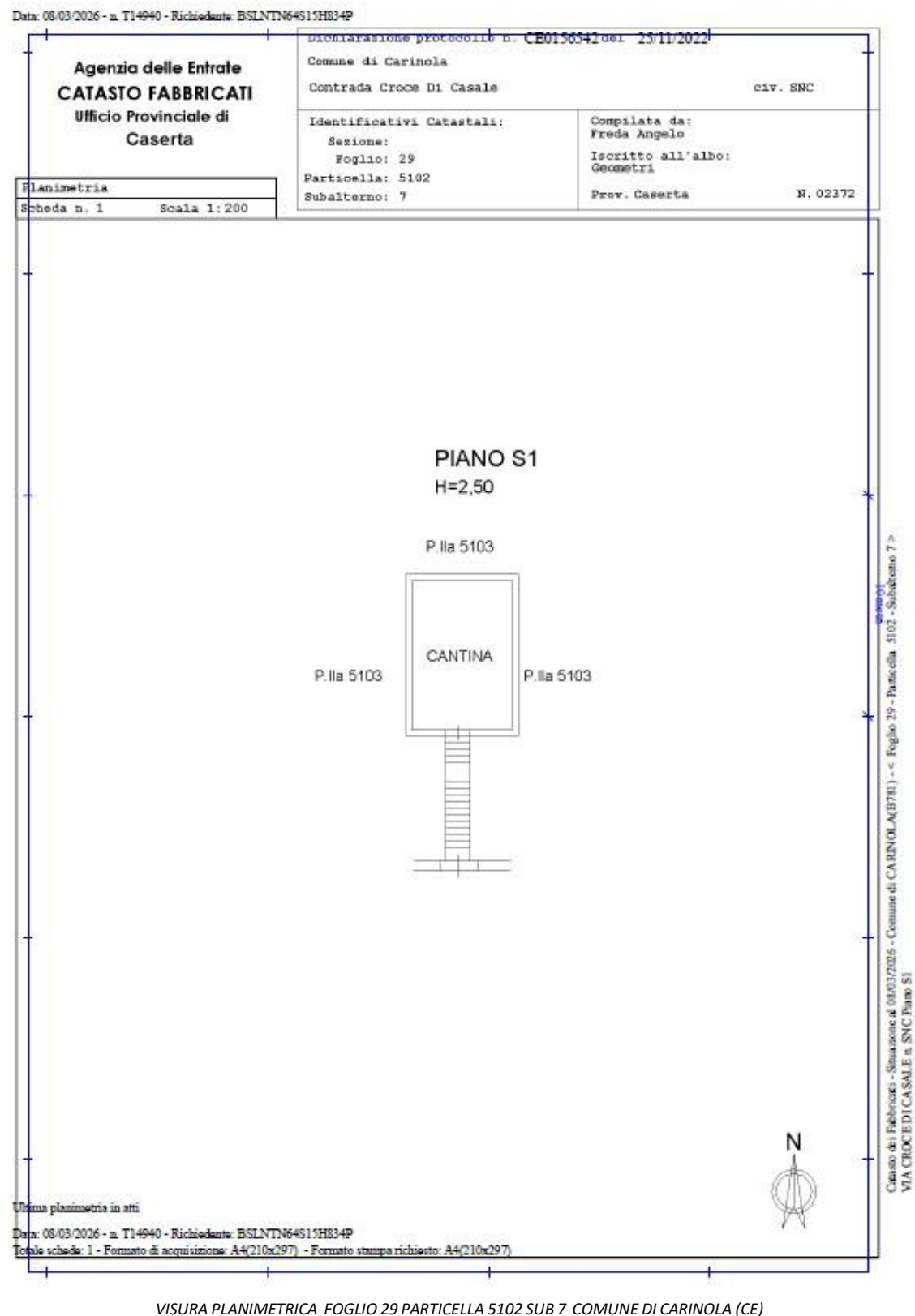
Data: 08/03/2026 - n. T14938 - Richiedente: BSLNTN64515HB34P



VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 29 PARTICELLA 5102 SUB 4 comune di Carinola (CE)



VISURA PLANIMETRICA FOGLIO 29 PARTICELLA 5102 SUB 6 COMUNE DI CARINOLA (CE)

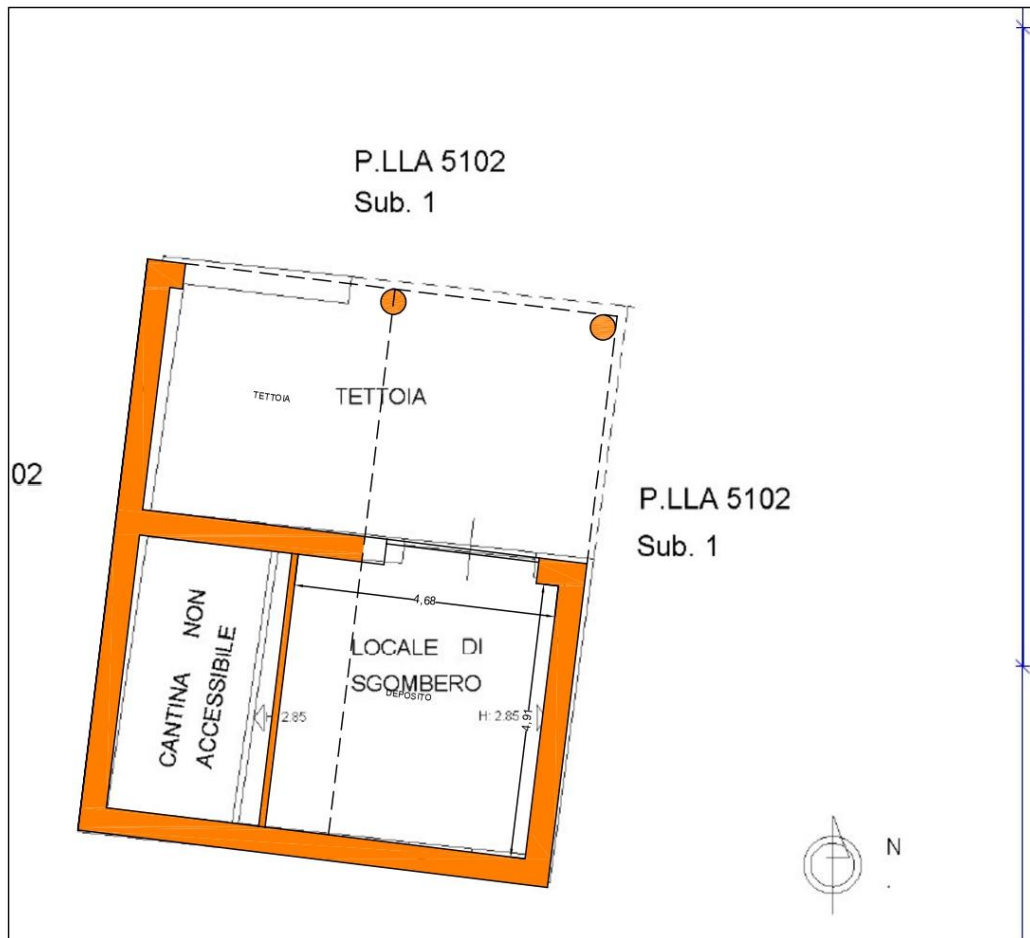


3.4 CONSIDERAZIONI SU EVENTUALI DIFFORMITÀ' CATASTALI:

Dal punto di vista ***catastale***, l'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalla sovrapposizione tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi risultano differenze relative alla divisione interna e alle due scale, che nel rilievo ce ne sta una sola rispetto alle due scale ( una per ciascuna unità abitativa) presenti sulla planimetria catastale. Sono state rilevate tramezzature che in planimetria non sono riportate.

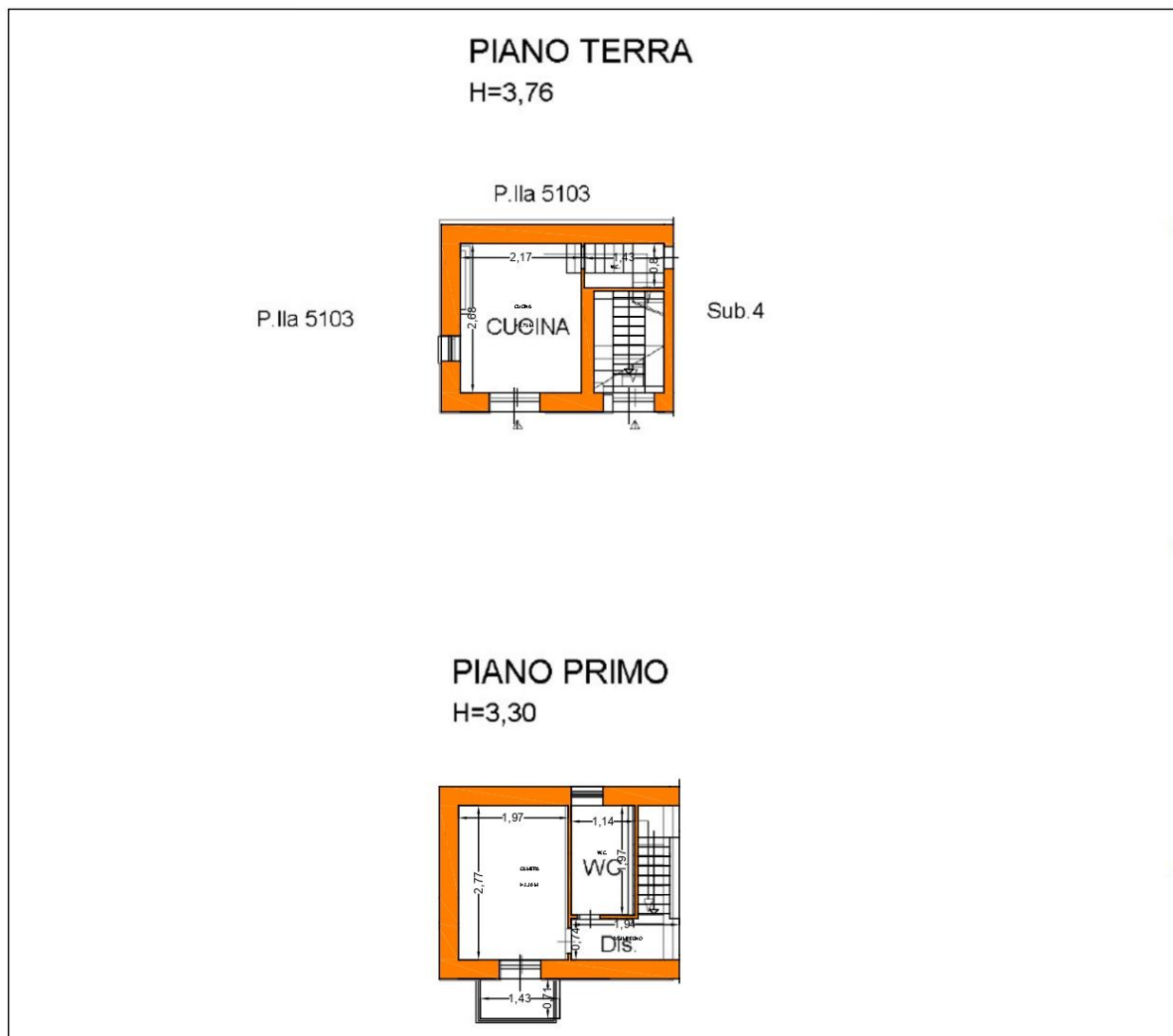
Per poter eliminare le difformità catastali riscontrate è necessario procedere ad una variazione catastale che presenta un costo complessivo di € 1.000,00.

#### **Sovrapposizione planimetrie stato attuale con planimetrie catastali**



### 3.4.2 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3





### 3.4.3 SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO CON PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4



#### 4) FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA:

##### 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 avP. Visto per estratto sulla testata giornalistica.

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

#### **4.1 LOTTO UNICO DI VENDITA**

**Piena ed intera proprietà di un fabbricato colonico e un fondo rustico di Ha 02.01.37 ubicati in Carinola(CE) alla località Croce di Casale, e altro fondo rustico di Ha 02.63.00 ubicato in Carinola (CE) alla località Testa, riportati in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00.**

**Il fabbricato e il fondo alla località Croce di Casale confina a nord con strada Croce di Casale, a sud con Strada Vicinale Castello Casale, a ovest con terreno particella 21 e a est con terreno particella 5022;**

**Il fondo alla località Testa confina a nord con strada Masseria Corea, a sud con strada vicinale, a est con terreno particelle 106, 161, 5081 e 5082, a ovest con terreno particella 281.**

**Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a parte alcune variazioni interne; non vi è titolo urbanistico in quanto trattasi di fabbricato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967, con modifiche interne eseguite nel 2022 per le quali non si è riscontrato titolo edilizio e sanabili con scia; non risulta ordine di demolizione del bene; tutto il compendio ricade nel PRG approvato in zona E1 – agricola comune - e nel puc adottato tutto il compendio in zona agricola E2 tranne il 14,81% della p.lla 5107 del foglio 29 in zona B1 residenziale satura”.**

**PREZZO BASE € 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila/00)**

#### 5) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

##### 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:

- 1) *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;*
- 2) *può procedere ad acquisire in Via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto intervivos 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 intervivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: diP. Visione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad indiP. Viduare un atto intervivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.*

*Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto intervivos 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 intervivos a carattere non traslativo.

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto intervivos a carattere non traslativo** (ad esempio: diP. Visione), 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 intervivos 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 vescoP. Vili; 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 P. Vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in P. Vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

## 5.1 PROVENIENZA:

Dalle prospezioni ed ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di *Santa Maria Capua Vetere*, dalle visure catastali all'attualità e storiche eseguite presso il Catasto di *Caserta* e dagli atti di compravendita reperiti che ne hanno determinato i passaggi di proprietà, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati, individuando i primi titoli anteriori al ventennio che precedono il pignoramento costituente un atto "inter vivos" a carattere traslativo. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (11.07.2025), sono stati individuati tutti i passaggi di proprietà, riguardanti i beni pignorati.

## 5.2 PROVENIENZA IMMOBILI

### 5.2.1 FABBRICATO COLONICO E TERRENO AL F.29 P.LLE 17,18,19, 83,84, 5102, 5107 E 5108

Con CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 24776/22245 in data 12 agosto 1965, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Sessa, Den.26-Vol.161 del 26 aprile 1965, contro l'eredità di FAVA PAOLO nato a Casale di Carinola il 1° agosto 1897, deceduto il 28 dicembre 1964, devoluta a favore di FAVA GIOVANNI nato a Casale di Carinola il 10 aprile 1932, codice fiscale FVAGNN32D10B781O, e FAVA RENATO PASQUALE nato a Casale di Carinola il 17 maggio 1936, con usufrutto a favore del coniuge RAZZINO ASSUNTA nata a Carinola il 16 aprile 1908 (deceduta addì 15 marzo 1981);

Con ATTO DI CESSIONE DEL NOTAIO MARIO MATANO di Santa Maria Capua Vetere del 29.04.1982 numero di repertorio 9550, trascritta ai nn.12842/11678 in data 24 maggio 1982, a favore FAVA GIOVANNI nato a Carinola il 10 aprile 1932, contro TRANQUILLINO COSTANTINO nato a Terracina l'11 dicembre 1930, e COSTANTINO GIOV. BATTISTA o GIOVANBATTISTA, nato a Carinola il 1° aprile 1928, avente ad oggetto la quota di 750/1000 dei terreni riportati in catasto al foglio 29 particella 19 e particella 84;

Con ATTO DI DIVISIONE DEL NOTAIO MARIO MATANO di Santa Maria Capua Vetere del 31.07.1990 numero di repertorio 60884, trascritta ai nn.19089/15661 in data 10 agosto 1990, a favore e contro FAVA GIOVANNI nato a Casale di Carinola (CE) il 10 aprile 1932, codice fiscale FVAGNN32D10B781O, e FAVA RENATO PASQUALE nato a Casale di Carinola (CE) il 17 maggio 1936, codice fiscale FVARNT36E17B781B; con assegnazione ad esso FAVA GIOVANNI della quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 29 particella 18; particella 17 e particella 83, nonché della quota di 750/1000 dei terreni riportati in catasto al foglio 29 particella 19 e particella 84;

Con ATTO di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA) del 14 gennaio 2020, numero di repertorio 69272/25922 , trascritta ai nn.1802/1510 in data 17 gennaio 2020, a favore di PANARI SERENELLA nata a Passignano Sul Trasimeno (PG) il 15 giugno 1942, codice fiscale PNRSNL42H55G359C, per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà', FAVA GIANLUCA nato a Larino (CB) il 20 maggio 1970, codice fiscale FVAGLC70E20E456F, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', FAVA PAOLO nato a Larino (CB) il 13 dicembre 1968, codice fiscale FVAPLA68T13E456C, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', contro FAVA GIOVANNI nato a Carinola (CE) il 10 aprile 1932, deceduto addì 24 agosto 2011, codice fiscale FVAGNN32D10B781O, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

Con atto del 03/11/1992 Pubblico ufficiale MATANO Sede CASERTA (CE) numero 70211 / 7672 del repertorio, registrato a Caserta il 17 novembre 1992 al numero 7180 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 19 novembre 1992 ai numeri 29773/25223, i beni censiti al C.T., foglio 29 p.lle 20 e 86 venivano intestati a FAVA GIOVANNI nato a Carinola (CE) il 10 aprile 1932, codice fiscale FVAGNN32D10B781O, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' , contro PARI ANTONIO nato a Carinola (CE) il 4 giugno 1939, codice fiscale PRANTN39H04B781Z, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà', PARI MARIA MADDALENA nata a Carinola (CE) il 18 maggio 1930, codice fiscale PRAMMD30E58B781Q, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà' , PARI DELIA nata a Carinola (CE) il 9 febbraio 1933, codice fiscale PRADLE33B49B781P, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà', PARI GIUSEPPINA nata a Carinola (CE) il 15 dicembre 1944, codice fiscale PRAGPP44T55B781M, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà', PARI CARMINE GAETANO nato a Carinola (CE) il 25 agosto 1948, codice fiscale PRACMN48M25B781A, per la quota di 1/5 del diritto di proprietà';

Con ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Cante Pasquale di Sant'antimo (NA) del 14 gennaio 2020, numero di repertorio 69272/25922, , trascritta ai nn. 1800/1508 in data 17 gennaio 2020, a favore di AZIENDA AGRICOLA BIO-PELLEGRINO- SOCIETA' AGRICOLASEMPLICE DI PELLEGRINO GIUSEPPE sede Frignano (CE), codice fiscale 04407750613, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro FAVA GIANLUCA nato a Larino (CB) il 20 maggio 1970, codice fiscale FVAGLC70E20E456F, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', FAVA PAOLO nato a Larino (CB) il 13 dicembre 1968, codice fiscale FVAPLA68T13E456C, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà', PANARI SERENELLA nata a Passignano Sul Trasimeno (PG) il 15 giugno 1942, codice fiscale PNRSNL42H55G359C, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà';

#### 5.2.2 TERRENO AL F.36 P.LLE 13,110,184 e 185

Con CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Sessa, Den.90-Vol.187, trascritta al n.5669 in data 13 febbraio 1964, contro l'eredità di MATANO ENRICO fu Pasquale, deceduto addì 26 settembre 1940, devoluta a favore di MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, MATANO ALBERTO nato a Civitavecchia (RM) il 1° maggio 1938, e MATANO BEATRICE nata a San Gimignano (SI) il 26 settembre 1940, con usufrutto a favore del coniuge ZOPPI GINA nata a Aversa il 29 dicembre 1909;



Con CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Sessa Aurunca, Den. 43-Vol.238, trascritta ai nn.24207/21528 in data 7 dicembre 1979, contro l'eredità di MATANO IMMACOLATA nata a S.Donato di Carinola il 19 aprile 1905, deceduta addì 19 settembre 1978, devoluta a favore di MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, MATANO ALBERTO nato a Civitavecchia (RM) il 1° maggio 1938, e MATANO BEATRICE nata a San Gimignano (SI) il 26 settembre 1940, contro MATANO GIUSEPPE nato a Carinola l'8 maggio 1907,avente ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 36 particella 13 e particella 110;

Con ATTO DI DIVISIONE del Notaio Caporaso Umberto di Santa Maria Capua Vetere del 21 novembre 1981, numero di repertorio 184869, trascritta ai nn.25180/22424 in data 3 dicembre 1981, a a favore MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, MATANO ALBERTO nato a Civitavecchia (RM) il 1° maggio 1938, e MATANO BEATRICE nata a San Gimignano (SI) il 26 settembre 1940, contro MATANO GIUSEPPE nato a Carinola l'8 maggio 1907,avente ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 36 particella 13 e particella 110;

Con ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI del Notaio Caporaso Umberto di Santa Maria Capua Vetere del 12 luglio 1982, trascritto ai nn.17608/15983 in data 22 luglio 1982, a favore MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, e MATANO ALBERTO nato a Civitavecchia (RM) il 1° maggio 1938, contro MATANO BEATRICE nata a San Gimignano (SI) il 26 settembre 1940, avente ad oggetto la quota di 1/3 del diritto di proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 36 particella 184, particella 185, particella 13 e particella 110;

Con ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI del Notaio Leonardo La Porta di Santa Maria Capua Vetere del 18 gennaio 1986, numero di repertorio 19336/1284, trascritto ai nn.3065/2682 in data 14 febbraio 1986, a favore MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, codice fiscale MTNMRA44P12H875P, contro MATANO ALBERTO nato a Civitavecchia (RM) il 1° maggio 1938, codice fiscale MTNLRT38E01C773W, avente ad oggetto la quota di 1/2 del diritto di proprietà dei terreni riportati in catasto al foglio 36 particella 184, particella 185, particella 13 e particella 110;

Con ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA) del 14 gennaio 2020, numero di repertorio 69272/25922, trascritta ai nn. 1801/1509 in data 17 gennaio 2020, a favore di OMISSIS sede Frignano (CE), codice fiscale 04407750613, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro MATANO MARIO nato a San Gimignano (SI) il 12 settembre 1944, codice fiscale MTNMRA44P12H875P, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

## 5.2.4 CONCLUSIONI

Gli atti inter vivos a carattere traslativo anteriori al ventennio degli immobili oggetto di esecuzione e relativi al lotto di vendita sono i seguenti:

- 1)ATTO DI CESSIONE DEL NOTAIO MARIO MATANO di Santa Maria Capua Vetere del 29.04.1982 numero di repertorio 9550, trascritta ai nn.12842/11678 in data 24 maggio 1982;
- 2)ATTO DI DIVISIONE DEL NOTAIO MARIO MATANO di Santa Maria Capua Vetere del 31.07.1990 numero di repertorio 60884, trascritta ai nn.19089/15661 in data 10 agosto 1990;
- 3)ATTO del 03/11/1992 Pubblico ufficiale MATANO Sede CASERTA (CE) numero 70211 / 7672 del repertorio, registrato a Caserta il 17 novembre 1992 al numero 7180 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 19 novembre 1992 ai numeri 29773/25223;
- 4)ATTO DI DIVISIONE del Notaio Caporaso Umberto di Santa Maria Capua Vetere del 21 novembre 1981, numero di repertorio 184869, trascritta ai nn.25180/22424 in data 3 dicembre 1981;
- 5)ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI del Notaio Caporaso Umberto di Santa Maria Capua Vetere del 12 luglio 1982, trascritto ai nn.17608/15983 in data 22 luglio 1982;
- 6)ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI del Notaio Leonardo La Porta di Santa Maria Capua Vetere del 18 gennaio 1986, numero di repertorio 19336/1284, trascritto ai nn.3065/2682 in data 14 febbraio 1986;
- 7)ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Cante Pasquale di Sant'Antimo (NA) del 14 gennaio 2020, numero di repertorio 69272/25922, trascritta ai nn. 1801/1509 in data 17 gennaio 2020;

## 6) URBANISTICA:

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:

- 3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- 4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);
- 5) **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 autorizzati**. **VI** 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'archiP. Vio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

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

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

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

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

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

in terzo luogo ed in Via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si troVano o meno nelle condizioni preP. Viste 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:

- 1) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 2) 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 lvi 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 lvi 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 indicate);
- 3) 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;
- 4) 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.*

## **6.1 CRONISTORIA URBANISTICA:**

In seguito ad accessi presso il Comune di *Carinola* si è accertato che il fabbricato e le pertinenze, siti alla località Croce di Casale, oggetto del pignoramento, furono realizzati, presumibilmente, nel dopoguerra (anni 50) senza titolo e adibiti a fabbricato rurale, così come si evince dalla visura storica della particella 83 del foglio 29, di mq 458. I predetti immobili, censiti al Catasto Terreni quale fabbricato rurale, furono oggetto di inserimento al Catasto Fabbricati in data 28.11.2017, riportato al foglio 29 p.lla 5102 sub 1 e sub 2.

Il sub 1 di cat. A4 classe 4 consistenza 9 vani e di superficie mq 303.

Il sub 2 di cat. C2 classe 3 consistenza 48 mq e di superficie mq 41.

Nell'anno 2022 il fabbricato di cui al sub 1 fu oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia e oggetto di variazione catastale, con frazionamento, e fu riportato al foglio 29 p.lla 5102 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6 e sub 7.

Sia per il fabbricato che per i lavori di ristrutturazione, da ricerche effettuate presso l'utc, non è stato reperito alcun titolo urbanistico, giusta attestazione dell'ufficio tecnico del comune di Carinola che di seguito si allega.



Alla c.a. dell'ing. Basilicata Antonio  
PEC: antonio.basilicata@ordingce.it

OGGETTO: RISCONTRO ACCESSO AGLI ATTI PROT. 836 DEL 19.01.2026

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti da Lei presentata in qualità di C.T.U. incaricato per la procedura di esecuzione immobiliare RGE 178/2025 promossa da INTESA SAN PAOLO SpA e relativa alla richiesta di documentazione inerente l'Azienda Agricola Bio-Pellegrino di Giuseppe Pellegrino, con la presente si comunica che allo stato nell'archivio storico dell'Ufficio Urbanistica non stati rinvenuti titoli edilizi e quant'altro richiesto relativi ai fogli e alle particelle indicate nella richiesta di accesso agli atti in oggetto.

Si rappresenta inoltre che:

1. L'area oggetto della presente richiesta non ricade su suolo demaniale, non ci sono livelli ne usi civici;
2. Per quanto concerne il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, come già espresso per le vie brevi, è necessario presentare apposita richiesta sul portale dedicato SUEDI, corredata da tutta la documentazione necessaria all'istruttoria e al successivo rilascio

Per ulteriori informazioni relative all'area oggetto della seguente richiesta si fa presente che è possibile consultare il Sistema Informativo Territoriale al seguente link:  
<https://carinola.serviziis.it/Index.aspx>

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Cordialmente

Carinola, data protocollo

Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
F.TO Ing. Felice ZIPPO

## 6.2 URBANISTICA:

Attualmente il *Comune di Carinola* è dotato di **P.R.G.**, del relativo *Regolamento Urbanistico Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione*, approvato in data 21.04.1982, e di **P.U.C.** adottato in data 28.03.2019. Le aree ricadono nel P.R.G. in zona E1 – agricola comune - e nel P.U.C. adottato in zona E2 - agricola non a ridosso dei centri edificati - tranne il 14,81% della p.lla 5107 del foglio 29 che ricade per il P.U.C. in zona B1 residenziale saturata”.

## 6.3 VERIFICA DI CONFORMITA':

Lo scrivente effettuava accesso presso il comune di *Carinola* dove non reperiva alcun titolo di autorizzazione urbanistica.

Si accertava che il fabbricato rurale, edificato presumibilmente a cavallo degli anni 50/60, e quindi prima dell'anno 1967, può definirsi regolare, mentre per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, avvenuti in parte nell'anno 2022 e non ancora completati, hanno comportato modifiche interne e un frazionamento che, non avendo apportato modifiche all'involucro esterno, necessitano di regolarizzazione.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra prospettato, che per ripristinare la regolarità urbanistica dell'immobile, debba presentarsi una scia in sanatoria.

Quanto sopra riportato scaturisce dalla sovrapposizione dello stato di fatto rilevato con i grafici del vecchio accatastamento dell'anno 2017 e i grafici del nuovo accatastamento dell'anno 2022, e con quanto riscontrato in loco le cui precise differenze sono riportate graficamente nel paragrafo successivo.

#### 6.4 POSSIBILITA' DI SANATORIA DEGLI ABUSI E RELATIVI COSTI

Per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione/frazionamento non assentiti, che ha comportato la divisione dell'immobile in più unità, è necessario procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria.

In definitiva per rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico è necessario presentare al Comune di Carinola una SCIA in sanatoria per i lavori di ristrutturazione e per il frazionamento del fabbricato in due unità abitative con il seguente costo:

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| SCIA in sanatoria                                                   | € 4.000,00  |
| Oneri costo di costruzione opere di completamento(importo presunto) | € 6.000,00  |
| TOTALE COSTI                                                        | € 10.000,00 |

**Alla luce di quanto sopra si ritiene che per la regolarizzazione dell'immobile e quindi per la conformità urbanistica è necessaria la spesa di complessivi € 10.000,00.**

#### 6.5 EVENTUALI ORDINANZE DI ABBATTIMENTO:

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è appurato che non sono state emesse **Ordinanze di Demolizione dell'immobile.**

#### 6.6 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ:

In riferimento alla *dichiarazione di agibilità* degli immobili pignorati *ex art. 24 D.P.R. 6.6.2001 n.380*, non si è riscontrato il certificato di agibilità.

### 7) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

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.).

## 7.1 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI:

In data 07.11.2025, al momento dell'accesso, gli immobili pignorati erano condotti dall'azienda esecutata .

## 8) SPECIFICAZIONE DEI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

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, serP. Vitù, 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) *Difficoltà 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) *Difficoltà 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).*

## 8.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per gli immobili oggetto di pignoramento, l'esperto ha verificato che:

- a. Non esistono trascrizioni di Pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- b. **Non esistono trascrizioni di procedimenti giudiziari civili** in atto relative ai medesimi beni pignorati;
- c. **Non esistono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge;**
- d. Non esistono provvedimenti impositivi di **Vincoli storico-artistici**;
- e. Non esiste il condominio e né il **regolamento condominiale** ;
- f. Dai registri immobiliari non risultano **atti impositivi di servitù**;

Inoltre, sulle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti oneri giuridici:

SEZIONE A – Restano a carico dell'acquirente:

1. Domande giudiziali: **non risultano**;
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non risultano**;
3. Altri pesi e servitù attive e passive: all'atto della perizia non **risultano servitù**;
4. **Non risultano** provvedimenti di imposizione di vincoli;

Per gli immobili oggetto di pignoramento, l'esperto ha verificato inoltre che risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**8.2 TRASCRIZIONE** del 28/09/1992 - Registro Particolare 21387 Registro Generale 25263 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/295 del 11/12/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

**8.2.1 TRASCRIZIONE** del 10/08/1990 - Registro Particolare 15661 Registro Generale 19089 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

**8.2.2** TRASCRIZIONE del 10/08/1990 - Registro Particolare 15662 Registro Generale 19090 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Documenti successivi correlati: - Trascrizione n. 8949 del 14/05/1993

**8.3** TRASCRIZIONE del 19/11/1992 - Registro Particolare 25223 Registro Generale 29773 Pubblico ufficiale MATANO MARIO Repertorio 70211 del 03/11/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**8.4** TRASCRIZIONE del 03/09/2012 - Registro Particolare 25344 Registro Generale 33423 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 785/9990 del 11/05/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**8.5** TRASCRIZIONE del 17/01/2020 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 1800 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 69272/25922 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**8.6** TRASCRIZIONE del 17/01/2020 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 1802 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 69272/25922 del 14/01/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**8.7** ISCRIZIONE del 17/01/2020 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1803 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 69273/25923 del 14/01/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**8.8** TRASCRIZIONE del 11/07/2025 - Registro Particolare 22277 Registro Generale 28374 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 5330 del 17/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**8.9** Trascrizione n. 40362 del 31/12/2025 - Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/12/2025 - Registro Particolare 40362 Registro Generale 51567 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 178 del 19/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 22277 del 2025

**8.10** Difformità urbanistiche già descritte e quantificati i costi al quesito n.6 per un importo di € 10.000,00, già detratto dal prezzo a base d'asta;

**8.11** Difformità catastali già descritte e quantificati i costi al quesito n.3 per un importo di € 1.000,00, già detratto dal prezzo a base d'asta;

**8.12** Necessita la predisposizione di un nuovo A.P.E. che tenga conto delle variazioni intervenute sull'immobile per un costo complessivo di € 300.00.

## 9) DEMANIO:

*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.*

### 9.1 VERIFICA DEMANIO:

I beni pignorati **NON RICADONO SU AREE DEMANIALI O APPARTENENTI AL PATRIMONIO INDISPONIBILE** ex art. 826 c.c. di un ente pubblico.

## 10) PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:

*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 vescovoli 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 CiP. Vici 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.*

### 10.1 USO CIVICO, LIVELLO O CENSO:

I cespiti oggetto di pignoramento **NON RISULTANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**. Il tutto si evince, sia presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, di cui ai fogli catastali elencati dal 1986, dall'allora Ministro dell'Agricoltura e quindi dal Piano di sistemazione delle Terre, in atti all'ufficio stesso, il **Foglio n.29 e 36**, catastale del Comune di Carinola, non rientra tra quelli gravati da uso civico. Anche dalla lettura del decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici, si può constatare che i terreni ricadenti nel foglio 29 e 36 del

Comune di Carinola non rientrano tra quelli elencati soggetti ad usi civici, giusta attestazione del Comune di Carinola prot.2721 del 26.02.2026.

## 10.2 INTERESSE STORICO:

I beni non ricadono in zona compresa nel **Piano Territoriale Paesistico**, ai sensi del D.M. 4.09.2000 di approvazione, e non hanno particolari caratteristiche di panoramicità e di veduta e **NON SONO STATI RICONOSCIUTI DI INTERESSE ARTISTICO, STORICO, O ETNOGRAFICO** ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 e successive modifiche.

## 11) SPESE CONDOMINIALI:

**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.*

### 11.1 INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI:

I cespiti pignorati sono di tipo autonomi e indipendenti e non **hanno porzioni comuni. Per loro non è stato istituito condominio**. Come da informazioni reperite in loco l'immobile non è gravato da spese condominiali né ordinarie e né straordinarie, né pregresse e né future.

## 12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

**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 ALLA 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:

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

## 12.1 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di due fondi ubicati nel comune di Carinola, entrambi di destinazione agricola, il primo di estensione mq 20137, con annesso fabbricato colonico, ubicato in Carinola alla località Croce di Casale, e il secondo di estensione mq 26.300 ubicato alla località Testa, riportati rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00.

Il fabbricato ha di pertinenza un terreno antistante quale corte esclusiva allo stesso, un deposito – tettoia, una tettoia aperta e una cantina al piano sottostrada.

Gli immobili pignorati, nel loro complesso, in quanto afferenti ad un solo proprietario, sono autonomi e indipendenti e non hanno parti condominiali e/o in comune con altre unità immobiliari e pertanto non è istituito alcun condominio e né risulta previsto il pagamento di quote.

Non vi sono spese condominiali, né la nomina di un amministratore di condominio.

In effetti si tratta di un'azienda agricola con fabbricato colonico su due livelli, di tipo unifamiliare (anche se diviso catastalmente in due unità abitative), sviluppantesi al piano terra e primo con annessa corte esclusiva, cantina, tettoia – deposito e tettoia aperta, con 2 appezzamenti di terreno, uno in adiacenza al fabbricato colonico alla località Croce di Casale e l'altro alla località Testa.



Il fabbricato è di vecchia costruzione, a forma di trapezio rettangolo, presenta altezza utile interna dell'abitazione al piano terra  $h = 3.75$  m, mentre al piano primo  $h = 3.30$  m, il deposito, con copertura a falda ha altezza utile max 3.75 m e altezza utile min 2.85 m.

Il fabbricato è costituito da 4,5 vani a piano terra e 4,5 vani al secondo piano. È dotato di accessori, w.c., cantina e deposito, tettoia e tettoia aperta con annessa corte. In adiacenza al fabbricato vi è un appezzamento di terreno, di estensione Ha 02.01.37, dotato di pozzo, con pompa sommersa, e impianto di irrigazione automatico, con tubazione di adduzione acqua a ciascuna pianta del frutteto. Una parte di tale fondo è incolta e una parte è coltivata a frutteto (pesche, ciliegi e ulivi). Fa parte del lotto un altro appezzamento di terreno, di estensione Ha 2.63.00, alla località Testa nel comune di Carinola (CE) coltivato a frutteto (meleto), anch'esso dotato di pozzo irriguo, con impianto di irrigazione automatica.



Fabbricato colonico



deposito

## 12.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

### 12.2.1 BENI IMMOBILI ALLA LOCALITA' CROCE DI CASALE

Trattasi di fabbricato colonico, in fase di ristrutturazione, con annessa corte esclusiva, deposito e cantina.





Il fabbricato, a forma di trapezio rettangolo, con struttura portante in muratura di tufo, si sviluppa su due livelli fuori terra, ad uso abitativo e una cantina al piano interrato.





La corte è pavimentata a cemento di tipo carrabile, da cui si accede al fabbricato, alle pertinenze (tettoia, deposito e cantina) e al fondo adiacente.





In adiacenza al fabbricato vi è un fondo che si estende sul confine nord – est del fabbricato colonico. In parte è adibito a seminativo irriguo, frutteto, frutteto irriguo, pescheto e uliveto. Il frutteto è costituito da circa 800 piante di pesca, di età 15 anni, e da circa 900 piante di ciliegio di età 5 anni.





A cui si aggiunge un uliveto di poche piante sul contorno del fondo e da alcuni filari.



Il frutteto è dotato di impianto irriguo automatico.

#### **12.2.2 BENI IMMOBILI ALLA LOCALITA' TESTA**

Trattasi di fondo, con accesso carrabile dalla strada, dotato di pozzo e di impianto automatico di irrigazione, coltivato a meleto, costituito da circa 5000 piante di età 5 anni.



*Cancello di ingresso*



*albero di melo tipo*



*Misuratore elettrico*



*Particolare filari di melo*



*Particolare filari di melo*

### **12.3 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI**

Trattandosi in buona sostanza di due grandi appezzamenti di terreno e di alcuni manufatti edilizi (fabbricato colonico, diviso in due unità abitative con pertinenze varie) in adiacenza al terreno sito alla località Croce di Casale,



si terrà conto nella stima del parametro dimensionale dei metri quadrati di estensione sia del fabbricato che del terreno individuato dalle particelle facenti parte del lotto.

Il lotto di vendita, nel complesso, risulta essere così costituito:

-fabbricato con annesso terreno alla località Croce di Casale costituito dai seguenti cespiti:

a)tettoia e locale di sgombero cat. C2 classe 3 consistenza 48 mq;

b)abitazione su due livelli, al piano terra cucina e al piano primo camera e w.c. con scala interna, cat. A4 classe 4 consistenza 2,5 vani;

c)abitazione su due livelli, al piano terra, pranzo, cucina, forno e w.c., al piano primo due camere e w.c. collegati da scala interna, categoria A4 classe 4 consistenza 5 vani;

d)tettoia aperta al piano terra categoria C7 classe U consistenza 23 mq;

e)cantina al piano S1 categoria C2 classe 1 consistenza mq 30;

f)lotto di terreno di dimensioni di Ha 02.01.37 sito in adiacenza al predetto fabbricato;

-lotto di terreno di dimensioni di Ha 02.63.00, alla località Testa in Carinola(CE);

il tutto riportato, rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 29, particella 5102, subalterni 2,3,4,6 e 7 e al catasto terreni al foglio 29, particelle 18,19,20,86,5107 e 5108 di Ha 02.01.37, e al foglio 36 particelle 13,110,184 e 185 di Ha 2.63.00.

Il complesso immobiliare anzi descritto è autonomo e indipendente, riportato nell'atto di pignoramento e così rispettivamente descritto:

- Fondo rustico, di superficie pari a HA 02.01.37, riportato nel catasto terreni al foglio 29, particelle:

- 18, are 46,42;
- 18AB, are 36,00;
- 19, are 27,07;
- 20, are 32,23;
- 86, are 9,96;
- 5107, are 67,95;
- 5108, are 17,74;

-fabbricato al catasto Fabbricati, foglio 29, particella 5102 con le seguenti unità immobiliari:

- sub 2 tettoia e locale di sgombero cat. C2 classe 3 consistenza 48 mq;
- sub 3 abitazione su due livelli, al piano terra cucina e al piano primo camera e w.c. con scala interna, cat. A4 classe 4 consistenza 2,5 vani;
- sub 4 abitazione su due livelli, al piano terra, pranzo, cucina, forno e w.c., al piano primo due camere e w.c. collegati da scala interna, categoria A4 classe 4 consistenza 5 vani;
- sub 6 tettoia aperta al piano terra categoria C7 classe U consistenza 23 mq;

- sub 7 cantina al piano S1 categoria C2 classe 1 consistenza mq 30;

-Fondo rustico, di superficie pari a HA 02.63.00, riportato nel catasto Terreni, foglio 36, particelle:

- 13, are 39,55;
- 110, are 45,00;
- 184, HA 1.07.45;
- 185, HA 00.71.00.

Il terreno in esame rientra in zona agricola E1 del P.R.G. vigente e in zona E2 del P.U.C. adottato e pertanto può essere utilizzato solo ai fini agricoli e pertanto la valutazione del valore di mercato terrà conto di questa peculiarità.

#### **12.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL TERRENO:**

I due appezzamenti di terreno ad uso agricolo, facenti parte del lotto pignorato, al fine di stabilire l'ordine di grandezza del valore unitario dei terreni è utile far riferimento al Valore Agricolo Medio (VAM) utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per stabilire il valore delle indennità di esproprio dei terreni.

Nel caso di esproprio di un terreno agricolo, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)";
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

I dati sono pubblicati dalla Regione Campania, Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali, Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali, Unità Operativa Dirigenziale 05, Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare, ai sensi della Legge 590/65 - Art.4. Decreto n. 743 del 16.11.2023.

#### **VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI CULTURA.**

##### **Provincia di Caserta**



**ZONA n°7 – Comprende i Comuni di Bellona, Calvi Risorta, Cancellò Arnone, Carinola, Castel VVolturmo, Falciano Del Massico, Francolise, Grazzanise, Mondragone, Pastorano, Pignataro Maggiore, Sparanise, Villa Literno, Vitulazio.**

| ZONA 7                                                                                                                                                                                            |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Comprende i Comuni di:                                                                                                                                                                            |                                         |
| BELLONA, CALVI RISORTA, CANCELLO ARNONE, CARINOLA, CASTEL VOLTURNO, FALCIANO DEL MASSICO, FRANCOLISE, GRAZZANISE, MONDRAGONE, PASTORANO, PIGNATARO MAGGIORE, SPARANISE, VILLA LITERNO, VITULAZIO. |                                         |
| TIPO DI COLTURA                                                                                                                                                                                   | VALORI FONDIARI<br>MEDI UNITARI<br>€/Ha |
| Seminativo                                                                                                                                                                                        | 28.569,00                               |
| Seminativo irriguo                                                                                                                                                                                | 45.715,00                               |
| Seminativo Arborato                                                                                                                                                                               | 35.434,00                               |
| Seminativo arborato irriguo                                                                                                                                                                       | 38.977,00                               |
| Prato                                                                                                                                                                                             | 20.001,00                               |
| Prato irriguo                                                                                                                                                                                     | 30.865,00                               |
| Pascolo                                                                                                                                                                                           | 10.293,00                               |
| Orto irriguo                                                                                                                                                                                      | 49.297,00                               |
| Agrumeto                                                                                                                                                                                          | 46.857,00                               |
| Vigneto                                                                                                                                                                                           | 30.805,00                               |
| Frutteto                                                                                                                                                                                          | 50.284,00                               |
| Frutteto irriguo                                                                                                                                                                                  | 51.427,00                               |
| Oliveto                                                                                                                                                                                           | 21.820,00                               |
| Noccioleto                                                                                                                                                                                        | 28.212,00                               |
| Bosco alto fusto                                                                                                                                                                                  | 10.402,00                               |
| Bosco alto ceduo                                                                                                                                                                                  | 7.205,00                                |
| Incolto produttivo                                                                                                                                                                                | 6.514,00                                |
| Incolto sterile                                                                                                                                                                                   | 3.868,00                                |

2023

Si riporta nel seguito un prospetto riepilogativo relativo alle porzioni di terreno agricolo pignorato:

| <i>Dati catastali</i> | <i>Superficie [mq]</i> | <i>Classificazione</i> | <i>Situazione reale</i> |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| F.29 p.Ila 18 AA      | 1042                   | SEMINATIVO             | SEMINATIVO              |
| F.29 p.Ila 18 AB      | 3600                   | ULIVETO                | ULIVETO                 |
| F.29 p.Ila 19 AA      | 189                    | FRUTTETO               | FRUTTETO                |
| F.29 p.Ila 19 AB      | 2518                   | PESCHETO               | PESCHETO                |
| F.29 p.Ila 20 AA      | 2763                   | FRUTTETO IRRIGUO       | FRUTTETO IRRIGUO        |
| F.29 p.Ila 20 AB      | 460                    | FRUTTETO               | FRUTTETO                |
| F.29 p.Ila 86 AA      | 752                    | FRUTTETO IRRIGUO       | FRUTTETO IRRIGUO        |
| F.29 p.Ila 86 AB      | 244                    | FRUTTETO               | FRUTTETO                |
| F.29 p.Ila 5107 AA    | 5195                   | FRUTTETO IRRIGUO       | FRUTTETO IRRIGUO        |

|                    |       |                   |                   |
|--------------------|-------|-------------------|-------------------|
| F.29 p.Ila 5107 AB | 1600  | PESCHETO          | PESCHETO          |
| F.29 p.Ila 5108    | 1774  | PESCHETO          | PESCHETO          |
| F.36 p.Ila 13      | 3955  | VIGNETO           | VIGNETO           |
| F.36 p.Ila 110 AA  | 3983  | FRUTTETO IRRIGUO  | FRUTTETO IRRIGUO  |
| F.36 p.Ila 110 AB  | 517   | SEMINATIVO IRRIG. | SEMINATIVO IRRIG. |
| F.36 p.Ila 184     | 10745 | SEMINATIVO IRRIG. | SEMINATIVO IRRIG. |
| F.36 p.Ila 185     | 7100  | FRUTTETO IRRIGUO  | FRUTTETO IRRIGUO  |

Si riportano di seguito le estensioni per tipologia dei terreni e il relativo valore secondo le tabelle del valore agricolo medio della zona 7 della Provincia di Caserta.

| <i>Classificazione</i>      | <i>Superficie [mq]</i> | <i>Valore Agricolo Medio (€/Ha)</i> | <i>Valore (€)</i> |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| SEMINATIVO                  | 1042                   | 28.569,00                           | 2.976,89          |
| ULIVETO                     | 3600                   | 21.820,00                           | 7.855,20          |
| FRUTTETO                    | 893                    | 50.284,00                           | 4.490,36          |
| PESCHETO                    | 5892                   | 51.427,00                           | 30.300,79         |
| FRUTTETO IRRIGUO            | 19793                  | 51.427,00                           | 101.789,46        |
| VIGNETO                     | 3995                   | 30.850,00                           | 12.324,57         |
| SEMINATIVO IRRIG.           | 11262                  | 45.715,00                           | 51.484,23         |
| TOTALE                      | 46437                  | 45.485,60                           | 211.221,50        |
| PREZZO UNITARIO A MQ (€/mq) |                        |                                     | 4,54              |
| VALORE TOTALE TERRENO (€)   |                        |                                     | 211.221,50        |

Facendo riferimento alle quotazioni della Regione Campania per ciascuna classe, supportate anche da indagini di mercato svolte dal sottoscritto presso il comune di Carinola nella zona di interesse (prezzi unitari pari a circa 4,00 – 6,00 €/mq), assumendo un valore unitario pari a 5,00 €/mq, utilizzando dei semplici coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità del terreno, il più probabile valore di mercato è pari a:

| <i>Prezzo Unitario (€/mq)</i> | <i>Superficie (mq)</i> | <i>Presenza pozzo</i> | <i>Morfologia prevalente</i> | <i>Strada di accesso</i> | <i>Valore di mercato stimato</i> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 5,00                          | 46.437                 | 1,0                   | 0,9                          | 0,9                      | 188.069,85                       |

LEGENDA coefficienti:

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Morfologia:        | Pianeggiante – 1       |
|                    | Non pianeggiante – 0,9 |
| Strada di accesso: | Asfaltata- 1,0         |
|                    | Sterrata – 0,9         |
|                    | Disagiata – 0,8        |
| Presenza di pozzo: | Presente – 1,0         |
|                    | Assente – 0,9          |

Si rappresenta che, a seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale con cui è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi (di seguito V.A.M.) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO *“La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili”* nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Maria Macchiaroli (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è supposta pari a 2,71. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa 2,71 volte i V.A.M.

Ma in questo caso il valore di mercato che può essere attribuito al terreno in oggetto è leggermente inferiore al Valore Agricolo Medio e pertanto, si può affermare che ai terreni in parola può essere attribuito un valore venale pari a circa € 188.069,85, arrotondato ad € 188.000,00.

#### **12.4.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA DEL TERRENO**

Come espressamente richiesto al presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali; non sono presenti spese condominiali insolute. Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% circa, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi, con arrotondamento, pari a euro 188.000,00, come specificato nella tabella seguente:

| VALORE di MERCATO | CON RIDUZIONE del 10% | ARROTONDATO  | PREZZO FINALE TERRENO |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 188.000,00 €      | 169.200,00 €          | 170.000,00 € | 170.000,00 €          |

## 12.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO:

Trattasi di fabbricato con annessa corte alla località Croce di Casale costituito da:

- a) tettoia e locale di sgombero cat. C2 classe 3 consistenza 48 mq;
- b) abitazione su due livelli, al piano terra cucina e al piano primo camera e w.c. con scala interna, cat. A4 classe 4 consistenza 2,5 vani;
- c) abitazione su due livelli, al piano terra, pranzo, cucina, forno e w.c., al piano primo due camere e w.c. collegati da scala interna, categoria A4 classe 4 consistenza 5 vani;
- d) tettoia aperta al piano terra categoria C7 classe U consistenza 23 mq;
- e) cantina al piano S1 categoria C2 classe 1 consistenza mq 30;

Sai accede alla corte interna del fabbricato da via contrada Croce di Casale tramite un cancello in ferro di tipo carrabile, su cui si affacciano i suddetti manufatti edilizi.

Le *strutture portanti* principali del fabbricato rurale sono di muratura di tufo in discrete condizioni. Gli orizzontamenti sono a solaio parte in calcestruzzo e laterizi. La copertura è a doppia falda con tegole. Le strutture non hanno caratteristiche anti-sismiche **e non presentano un quadro fessurativo.**



Fabbricato con due unità abitative e cantina



Tettoia e locale di sgombero



La tettoia e il locale di sgombero ha struttura portante in muratura di tufo e copertura a doppia falda con tegole.



*Corte*



*Retro tettoia e locale di sgombero*



*Retro tettoia aperta*

La tettoia aperta è con struttura in ferro e copertura in lamiera.

Le *rifiniture esterne* del fabbricato principale sono realizzate in parte con intonaco cementizio civile, sulla facciata principale, mentre sul retro e sul lato nord non risulta eseguito l'intonaco, come anche la tettoia e il locale sgombero non sono intonacati.

I davanzali e le ornie delle finestre e dei balconi sono in marmo ordinario. Il parapetto esterno dei balconi al primo piano è con ringhiera in ferro in stato discreto di conservazione.

Gli infissi esterni dell'unità pignorata sono in legno, con cancelli esterni in ferro in discreto stato di conservazione. La copertura è di tipo a tetto inclinato a due falde.

Gli accessi alle unità immobiliari avvengono dalla corte comune. Gli ambienti hanno tutti la pavimentazione in mattonelle tipo gres porcellanato e tipo maiolica di dimensioni 20x20 e 30x30cm di ordinaria fattura, ed in cattivo stato di conservazione. Il soffitto e le pareti al piano terra sono state intonacate di recente.

La scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo è allo stato grezzo.

I w.c., uno è in rifacimento e l'altro in cattive condizioni igieniche.

Dalle operazioni peritali si è evinto che le condizioni generali degli impianti installati risultano essere di vecchia realizzazione e in condizioni d'uso appena soddisfacenti e di scarsa funzionalità. L'immobile è dotato di allacciamenti idrico ed elettrico e le condizioni generali sono discrete. Gli impianti installati sono: impianto idrico sanitario, impianto elettrico e illuminazione. L'impianto idrico sanitario è in discreto stato d'uso. L'impianto elettrico, in prima analisi non risulta adeguato alle nuove disposizioni di legge in materia di sicurezza (ex legge 46/90) e si presenta in stato d'uso come tutto l'immobile. L'impianto di scarico è collegato ad una vasca di raccolta. NON SI SONO RINVENUTE IN LOCO LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.

### 12.5.1 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

Si riportano di seguito le caratteristiche dimensionali principali atte ad individuare la stima dell'unità immobiliare pignorata.

**TABELLA SUPERFICI**

| LOCALI                        | DIMENSIONI<br>M                                                        | SUPERFICIE<br>UTILE (MQ) | COEFFICIENTE | SUPERFICIE<br>OMOG.(MQ) |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|
| <b>SUB 2 TETTOIA-DEPOSITO</b> |                                                                        |                          |              |                         |
| DEPOSITO                      | 4.10X4.30                                                              | 17.63                    | 0.25         | 4.40                    |
| <b>SUB 3 APPARTAMENTO 1</b>   |                                                                        |                          |              |                         |
| CUCINA                        | 3.80X4.70                                                              | 17.86                    | 1            | 17.86                   |
| W.C.                          | 2.50X1.40                                                              | 3.50                     | 1            | 3.50                    |
| DISIMPEGNO                    | 3.40X1.30                                                              | 4.42                     | 1            | 4.42                    |
| CAMERA                        | 3.45X4.85                                                              | 16.73                    | 1            | 16.73                   |
| W.C.                          | 2.00x3.45                                                              | 6.90                     | 1            | 6.90                    |
| BALCONE                       | 2.50X1.25                                                              | 3.12                     | 0.25         | 0.62                    |
| MURATURA                      | 2X(4.70+5.45+5.45)X0.60+14.20X0.10                                     | 14.05                    | 0.25         | 3.51                    |
| <b>SUB 4 APPARTAMENTO 2</b>   |                                                                        |                          |              |                         |
| PRANZO                        | 6.15X4.70                                                              | 28.90                    | 1            | 28.90                   |
| CUCINA                        | 5.50X4.70                                                              | 25.85                    | 1            | 25.85                   |
| W.C.                          | 2.77X (2.60+1.77)/2                                                    | 6.05                     | 1            | 6.05                    |
| DISIMPEGNO                    | 1.90X (1.77+1.15)/2                                                    | 2.77                     | 1            | 2.77                    |
| CAMERA 1                      | 5.05X3.40                                                              | 17.17                    | 1            | 17.17                   |
| CAMERA 2                      | 5.20X4.90                                                              | 25.48                    | 1            | 25.48                   |
| CORRIDOIO                     | 6.15X1.40                                                              | 8.61                     | 1            | 8.61                    |
| W.C.                          | 4.90X(2.90+1.45)/2                                                     | 10.65                    | 1            | 10.65                   |
| BALCONI                       | 2X2.50X1.25                                                            | 6.24                     | 0.25         | 1.24                    |
| MURATURA                      | 2(13.40 + 14.95 + 5.50+ 4.70)X0.60+<br>(4.70+1.77+4.90+6.15+3.40)X0.10 | 48.35                    | 0.25         | 12.08                   |
| <b>CANTINA SUB 7</b>          |                                                                        |                          |              |                         |
| CANTINA                       | 4.50X6.80                                                              | 25.00+5.60               | 0.15+0.05    | 4.03                    |
| <b>TOTALE MQ</b>              |                                                                        |                          |              | <b>200.77</b>           |
| <b>TOTALE ARROTONDATO MQ</b>  |                                                                        |                          |              | <b>200.00</b>           |

### 12.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE:

L'aspetto economico che risponde al motivo pratico della stima è il Valore di mercato, cioè la determinazione del più probabile prezzo che potrebbe essere realizzato da una messa in vendita del bene.

Il procedimento più diretto e pratico di stima del valore di mercato è quello **sintetico** e **parametrico** sulla base del



parametro *superficie*, che consiste nel risalire al più probabile valore venale del bene attraverso il coordinamento dei dati raccolti, le risultanze delle indagini di mercato, la personale esperienza del tecnico e pertanto lo si adotta con le considerazioni e i calcoli che seguono.

Applicando il metodo **MCA**, dalle **precedenti offerte**, relative a tre unità immobiliari analoghe e comparabili, **ABITAZIONE RURALE E AZIENDA AGRICOLA A, B e C (COMPARABILI A, B e C = COMPARABLES A, B e C)**, le cui caratteristiche estrinseche ed intrinseche, complessivamente, consentono, senz'altro, di "farli appartenere" allo stesso segmento di mercato dell'unità pignorata (**SUBJECT**), l'*Esperto Stimatore*, ha trovato difficoltà oggettiva ad acquisire *atti notarili e/o decreti di trasferimento* del Tribunale, d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato in un arco temporale non antecedente i sei mesi. Per cui l'applicazione del **metodo MCA**, si è articolato nelle seguenti fasi:

1. analisi del mercato per la rilevazione di dati economici recenti relativi ad unità immobiliari (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione* (capitolo 6 Allegato A del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa). Per la costituzione del campione di riferimento sono stati presi, come detto in precedenza, in considerazione:

- a. *valori immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare(O.M.I.) relativi al secondo semestre 2025;*
- b. *recenti offerte di vendita pubblicate (sui relativi siti Internet) dalle agenzie immobiliari;*
- c. *valori immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare agenzie Immobiliari edizione 2023;*

2. rilevazione dei dati immobiliari completi, ovvero individuazione delle caratteristiche differenziali – generali e specifiche degli immobili in vendita ed offerti, assunti come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*), avendo come riferimento la cosiddetta *scheda di rilevazione* (capitolo 6 All. B e C del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa);

3. scelta delle caratteristiche immobiliari, ovvero **test** di ammissibilità dei *comparables*, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto al *subject*, in relazione alle caratteristiche generali (localizzazione, classe di superficie), rispetto ad una forbice di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori *O.M.I.* registrato nella zona in cui ricade il *subject*, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima (***elements of comparison***);

4. compilazione tabella dati, nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***sales summary grid***);

5. analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (***adjustment***);

6. redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (***sales adjustment grid***);

**7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.**

Di seguito, quindi, si sviluppa il procedimento descritto.

**1. ANALISI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE**

Le fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima, come detto in precedenza, sono state sostanzialmente: l' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (con intervallo dei valori di mercato dai **400 €/ m<sup>2</sup>** ai **600,00 €/ m<sup>2</sup>**), le agenzie immobiliari della zona e on line "REMAX", "IDEALISTA.IT", che hanno fornito valori di mercato, relativamente ad unità immobiliari con analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche del *subject*, ovvero appartenenti allo stesso segmento di mercato del *subject*, che vanno da un minimo di circa **400,00 €/ m<sup>2</sup>** fino ad un massimo di circa **666,00 €/ m<sup>2</sup>**.

Tali valori sono stati scelti appositamente più bassi per tenere in considerazione la parte dei beni pignorati con quote indivise.

Le caratteristiche intrinseche (caratteri distintivi dell'immobile pignorato e del complesso edilizio cui esso appartiene, ovvero epoca di costruzione, dimensione, tipologia della struttura, tipologia tecnico-costruttiva, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità) e le caratteristiche estrinseche (**posizione** degli immobili pignorati - caratteri della microzona, intesa come ambito del territorio comunale ove sono localizzati gli immobili stessi, contesto ambientale ed economico sociale, con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti - sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico, qualità della vita) sono state già descritte, in maniera esaustiva, in risposta ai precedenti quesiti.

In particolare, è stato detto che il complesso edilizio ove è localizzata l'unità immobiliare pignorata è ubicato nella zona Agricola del comune di Carinola(CE), alla via Contrada Croce di Casale. Con questo **dato di ubicazione**, **l'esperto**, riferendosi *all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* ed alle agenzie immobiliari suddette **ha iniziato l'indagine di mercato**, tesa alla "non facile" ("non facile" che equivale, sostanzialmente, all'effettuazione delle **operazioni 2. e 3.** del procedimento) rilevazione di dati economici recenti relativi ad immobili (*comparables*) appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (*subject*), indagine che ha portato all'individuazione dei seguenti appartamenti(**comparabili**):

A seguito, quindi, dell'analisi di mercato (**fase1.** del procedimento) e dell'implementazione delle **fasi 2. e 3.** dello stesso procedimento (insite nell'indagine di mercato medesima), si passa alla **fase 4.**

**4 compilazione della tabella dei dati**

TABELLA DATI

| PREZZO         | COMPARABILE | COMPARABILE | COMPARABILE | SUBJECT |
|----------------|-------------|-------------|-------------|---------|
| CARATTERISTICA | A           | B           | C           |         |

|                        |         |         |         |     |
|------------------------|---------|---------|---------|-----|
| prezzo totale (PRZ)    | 120.000 | 115.000 | 200.000 | x   |
| data (DAT)             | 1       | 1       | 1       | 1   |
| sup. princ. (SUP)      | 180     | 223     | 500     | 200 |
| balconi (BAL)          | 10      | 10      | 10      | 10  |
| servizio (SER)         | 1       | 2       | 2       | 4   |
| livello di piano (LIV) | 1       | 1       | 1       | 1   |
| stato manutenz. (STM)  | 1       | 1       | 1       | 1   |

**Legenda COMP = COMPARABILE**

A partire da tale tabella, introducendo le tabelle dei rapporti mercantili (dove è stato omogeneizzato il coefficiente balconi/giardini al valore 0,15) e dello stato di manutenzione,

| RAPPORTI MERCANTILI    |          | STATO DI MANUTENZIONE |             |
|------------------------|----------|-----------------------|-------------|
| INFORMAZIONE           | IMPORTO  |                       |             |
| p(DAT)/prz             | 0,1      | 1                     | Scarso      |
| p(BAL)/p(SUP)          | 0,20     | 2                     | Sufficiente |
| p(LIV)/prz             | 0,1      | 3                     | Buono       |
| costo servizio         | 5000,00  | 4                     | Ottimo      |
| P. Vltà media servizio | 8,00     |                       |             |
| vetustà media servizio | 8,00     |                       |             |
| costo manutenzione     | 5.000,00 |                       |             |

si passa alla fase 5, ovvero

## 5 Analisi dei Prezzi marginali

analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparables* ammissibili e del *subject* (**adjustment**); si ricorda che il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica : le caratteristiche che si sono prese in esame ai fini della valutazione sono la data, la superficie principale, la superficie dei balconi, i servizi, il livello di piano e lo stato di manutenzione, ottenendo la seguente tabella dei prezzi marginali

### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

| PREZZO MARGINALE | p(...)A   | p(...)B   | p(...)C   |        |
|------------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| p (DAT)          | 1.000,00  | 958,33    | 1.666,67  |        |
| p (SUP)          | 668,67    | 511,11    | 398,41    | 398,41 |
| p (BAL)          | 133,73    | 102,22    | 79,68     |        |
| p (SER)          | 1.000,00  | 1.000,00  | 1.000,00  |        |
| p (LIV)          | 12.000,00 | 11.500,00 | 40.000,00 |        |

|         |          |         |         |  |
|---------|----------|---------|---------|--|
| p (STM) | 28000,00 | 5000,00 | 5000,00 |  |
|---------|----------|---------|---------|--|

Il **prezzo marginale della data** è stato calcolato (con predisposto foglio elettronico Excel) moltiplicando il prezzo del comparabile in esame, denotato con P, per il rapporto tra il rapporto mercantile della data  $\pi_1 = p(\text{DAT})/\text{PRZ}$  ed i mesi dell'anno (12), ovvero applicando la seguente formula:  $p(\text{DAT}) = P * \pi_1/12$ .

Il **prezzo marginale della superficie** è stato calcolato (con lo stesso predisposto foglio elettronico Excel) applicando la formula:  $p(\text{SUP}) = P / S + \pi_2 * s$ , dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_2$  = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il prezzo marginale che si userà sarà il minimo di quello calcolato tra i tre comparabili, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi considerato che il rapporto di posizione è supposto minore dell'unità.

Il **prezzo marginale dei balconi** è stato calcolato con il relativo rapporto merc. riferito al prezzo marginale della superficie principale in precedenza ricavata e, quindi, sarà :  $p(\text{BAL}) = p(\text{SUP}) * \pi_2$ .

P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_2$  = rapporto mercantile della superficie principale/superficie dei balconi;

s = superficie dei balconi del comparabile in esame.

Il **prezzo marginale dei servizi** è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato e cioè:  $p(\text{SER}) = C (1 - t/n)$ , dove:

C = costo di ricostruzione a nuovo;

t = vetustà del servizio;

n = P. Vita utile del servizio.

Il **prezzo marginale del livello di piano** è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile, distinguendo secondo la posizione dell'immobile di confronto e cioè se il comparabile si trova allo stesso piano o inferiore rispetto all'immobile da valutare o se si trova ad un piano superiore.

Nel primo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:  $p(\text{LIV}) = P * \pi_3$ , dove: P = prezzo del comparabile in esame;

$\pi_3$  = rapporto mercantile (saggio di variazione dei prezzi).

Nel secondo caso il prezzo marginale del livello di piano sarà dato da:

$$p(\text{LIV}) = P * (\pi_3 / (1 + \pi_3))$$

Il **prezzo marginale dello stato di manutenzione** è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro.

Con i calcoli così effettuati, si passa, infine, alla fase 6, con la redazione della relativa tabella di valutazione, ovvero

## 6 Redazione delle Tabelle di valutazione

Redazione della tabella di valutazione e, quindi, determinazione del valore di mercato richiesto (*sales adjustment grid*) : in questa fase, si ricavano i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati: per ogni caratteristica P. Viene sottratta alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola per il prezzo marginale.

TABELLA DI VALUTAZIONE

| PREZZO               | COMPARABILE | COMPARABILE | COMPARABILE |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA       | A           | B           | C           |
| Prezzo               | 120.000     | 115.000     | 200.000     |
| Data                 | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| sup. princ.          | 13.373,33   | -11.755,56  | -119.521,91 |
| Balconi              | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Servizio             | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| livello di piano     | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| S stato manutenzione | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| prezzi corretti      | 133.373,33  | 103.244,44  | 80.478,09   |

## TEST DI VERIFICA

***D = DIVERGENZA PERC. ASSOLUTA = 28,28888889 <5% (OK)***

***V = VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DA VALUTARE = € 105.698,62***

### Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di stima dell'immobile pignorato è, pertanto, pari ad **Euro 105.698,62** valore complessivo dell'immobile da cui andranno sottratte le detrazioni.

#### 12.7 DETRAZIONI PER:

Nella determinazione del prezzo base d'asta, si deve tener conto delle detrazioni dovute a:

#### A)ADEGUAMENTO URBANISTICO:

Come predetto, datosi che è necessario eseguire lavori di completamento per l'abitabilità e per la regolarizzazione dei lavori eseguiti sine titulo sanabili con la produzione di una scia in sanatoria per un importo complessivo di

**€ 10.000,00 (euro tredicimila/00)**

I costi per l'adeguamento della planimetria catastale, comprensivi di tutti gli oneri, possono essere computati in maniera puramente forfettaria, in circa:

**€. 1.000,00 (euro mille/00)**

#### **B) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per la predisposizione e redazione del nuovo attestato di prestazione energetica l'importo per le competenze tecniche è computato in circa:

**€ 300,00 (euro trecento/00)**

**TOTALE DETRAZIONI: € 10.000,00+€ 1.000,00+€ 300,00= € 11.300,00**

#### **12.8 RIDUZIONI**

La riduzione dovuta a scopi giudiziali quali :

- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

**che l'esperto ritiene debba effettuarsi nella misura del 10% rispetto al Valore di mercato con le detrazioni già apportate; Per quanto sopra riportato Il Valore del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di perizia risulta quindi, considerando la riduzione del 10% e le detrazioni su esposte:**

$$V.M.I. = (V.M. - D.) - ((V.M. - D.) \times 5\%) = ((€ 105.698,62 - € 11.300,00) - (€ 105.698,62 - € 11.300,00) \times 10\%) = € 94.398,62 - € 9.439,86 = € 84.958,76 \text{ che arrotondato risulta } € 85.000,00.$$

#### **13) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA:**

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 diP. Visione.

#### **13.1 QUOTE INDIVISE**

Non ci sono quote di proprietà indivise.

#### **13.2 PREZZO A BASE D'ASTA**



Nella formazione del prezzo a base d'asta si è tenuto in debito conto anche del prezzo di acquisto dei beni, riportato nell'atto di compravendita dell'anno 2020, pari a complessivi € 235.000,00, con cui l'esecutata azienda ha acquisito i beni, e alle dinamiche di mercato dei prezzi degli immobili.

**Il prezzo a base d'asta del lotto di vendita è di complessivi € 255.000,00 (euro duecentocinquantacinquemila) così composto:**

- due appezzamenti di terreno, uno alla località Croce di Casale di Ha ..... e uno alla località Testa di Ha..... : € 170.000,00;
- fabbricato alla località Croce di Casale costituito da un'abitazione di 2,5 vani, da un'abitazione di 5 vani, da una tettoia-deposito, da una tettoia aperta, da una cantina: € 85.000,00.

#### **14) ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI**

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.

##### **14.1 CERTIFICAZIONI**

L'Esperto Stimatore, in particolare ha acquisito il Certificato di iscrizione della Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Caserta dell'azienda intestataria dei beni, allegando il tutto alla presente.

Dallo stesso certificato si è desunto che OMISSIS, è iscritta alla Camera di Commercio di Caserta come società semplice al numero REA CE-324373 dal 08.05.2019, con P.IVA e C.F. 04407750613, ed ha sede legale in FRIGNANO (CE), CAP 81033, alla via della OMISSIS– il cui legale rappresentante è il socio amministratore sig. OMISSIS, domiciliato in Casapesenna (CE), CAP 81030, alla via OMISSIS.

### ***CONCLUSIONI***

Con stretto riferimento a tutto quanto innanzi detto, descritto e analizzato, il sottoscritto ing. **Antonio BASILICATA**, incaricato dal Preg. ssimo G.E. dott. **Emiliano VASSALLO**, quale Esperto Stimatore nel disposto di esecuzione

immobiliare, nella causa tra **INTESA SANPAOLO SPA** contro “**OMISSIS**, in adempimento a quanto richiesto dal mandato, ritiene di poter pacificamente asserire che esaminati gli atti, sentite le parti, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, il sottoscritto ritiene di aver descritto lo stato dei luoghi, tratto la necessaria documentazione amministrativa e operato gli opportuni rilievi fotografici e planimetrici in adempimento a quanto richiesto dal mandato e risposto ai quesiti posti.

*l'Esperto Stimatore:*

**ing. Antonio Basilicata**