

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacione Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

omissis

omissis



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

All'udienza del 07/08/2024, la sottoscritta Ing. Pacione Monica, con studio in Via Cavalle, 14 - 03043 - Cassino (FR), email monica@pacione.it, PEC monica.pacione@ingpec.eu, Tel. 333 6629944, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Immobile costituito da quattro corpi di fabbrica ubicato a Presenzano (CE) – con ingresso da altra proprietà non ricompresa in questa procedura esecutiva adiacente alla Strada Statale 85 Venafrana, identificato in catasto fabbricati al fg.22 mapp.5071 sub.1, di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°2**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) – località Carpineto, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°3**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) – strada Brecciale, distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195 di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°4**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) - località Carpineto, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070 di proprietà di ***omissis***.

ASTE
GIUDIZIARIE
DESCRIZIONE

Bene N° 1: Immobile costituito da quattro corpi di fabbrica (stalle) per l'allevamento dei bovini da ingrasso (circa 800 capi adulti complessivi), con vasche per la raccolta del liquame, concimaie e box a stabulazione libera di ampia superficie. L'intera area destinata all'allevamento risulta recintata e munita di cancello d'ingresso, di cui uno carrabile ed azionato elettricamente e l'altro pedonale azionato manualmente. L'accesso a detto immobile risulta attualmente garantito dalla particella 5093 del foglio 22 non oggetto di questa procedura. Il tutto identificato in catasto fabbricati al fg.22 mapp.5071 sub.1, di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).

Bene N°2: Terreno pianeggiante agricolo con qualità seminativo e seminativo irriguo, l'accesso è garantito da strada vicinale, presente punto di irrigazione per uso agricolo; il tutto distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).

Bene N°3: Terreno agricolo pianeggiante con qualità seminativo irriguo con accesso attraverso la via Brecciale, è presente punto di irrigazione per uso agricolo; il tutto distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).

Bene N°4: Terreno agricolo pianeggiante con coltura in parte seminativa, frutteto e pascolo, è presente punto di irrigazione per uso agricolo. Si segnala inoltre, che su tale bene insiste una servitù di acquedotto a scopo irriguo di 1090 mq. Il bene risulta distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato costituito da quattro corpi di fabbrica ubicato a Presenzano (CE) – con ingresso attraverso altra particella non ricompresa in questa procedura esecutiva adiacente alla Strada statale 85 Venafrana, identificato in catasto fabbricati al fg 22 mapp.5071 sub.1, di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°2**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) – località Carpineto, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°3**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) – strada Brecciale, distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195 di proprietà di ***omissis***;
- **Bene N°4**: Terreno agricolo ubicato a Presenzano (CE) - località Carpineto, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070 di proprietà di ***omissis***.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
80100 - Napoli (NA)
- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
80100 - Napoli (NA)
- ***omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
80100 - Napoli (NA)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***omissis*** (Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni)
- ***omissis*** (Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni)
- ***omissis*** (Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni)

Tutti i beni sono pervenuti agli esecutati con atto di divisione a ministero Notaio in Napoli Dott. ***omissis*** il giorno 07/06/1999 repertorio n.80578, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il giorno 01/07/1999 Registro generale n.16839 Registro particolare n.12814 intercorso con i signori ***omissis*** nata a Napoli il 05/05/1929, ***omissis*** nata a Napoli il 30/05/1930, ***omissis*** nata a Napoli il 17/10/1931, ***omissis*** nata a Napoli il 10/09/1933, ***omissis*** nata a Napoli il 08/11/1937. Ai signori sopra generalizzati quanto diviso era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Napoli Dott.

omissis il 02/02/1980, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 05/02/1980 Registro Generale n.2986, Registro Particolare n.2756.

CONFINI

Bene n.1: Le stalle distinte al catasto fabbricati al fg.22 mapp.5071 sub.1 confinano con strada vicinale Petrusce, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***salvo altri;

Bene n.2: Il terreno agricolo distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 confina con strada vicinale Petrusce, strada vicinale Carpineto, proprietà ***omissis***o suoi aventi causa, salvo altri;

Bene n.3: Il terreno agricolo distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195, confina con strada vicinale Brecciale, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***o loro aventi causa, salvo altri;

Bene n.4: Il terreno agricolo distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070, confina con strada vicinale Petrusce, proprietà ***omissis***, proprietà ***omissis***salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalle	3654,56 mq	3654,56 mq	1	3654,56 mq	3,80 m	Terra - Bene n.1
Terreno agricolo seminativo	30732,00 mq	30732,00 mq		30732,00 mq		Fg.22 mapp.5070 - Bene n.4
Terreno agricolo frutteto	5846,00 mq	5846,00 mq		5846,00 mq		fg.22 mapp.5070 - Bene n.4
Terreno agricolo pascolo	3910,00 mq	3910,00 mq		3910,00 mq		Fg.22 mapp.5070 - Bene n.4
Terreno seminativo irriguo	40027,00 mq	40027,00 mq		40027,00 mq		Fg.18 mapp.195 - Bene n.3
Terreno seminativo irriguo	7860,00 mq	7860,00 mq		7860,00 mq		fg.22 mapp.71 - Bene n.2
Terreno seminativo	679,00 mq	679,00 mq		679,00 mq		fg.22 mapp.71 - Bene n.2
Totale superficie stalle:				3654,56 mq		
Totale agricolo seminativo:				31441 mq		
Totale seminativo irriguo				47887 mq		
Totale pascolo				3910 mq		
Totale frutteto				5846 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>✓ Bene n.1 (catasto fabbricati al fg.22 mapp.5071 sub.1)</p>		
<p>Dal 28/10/1992 al 07/06/1999</p>	<p>***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 28/03/1939 (1) Proprietà 125/1000 2 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 18/12/1942 (1) Proprietà 125/1000 3 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 10/05/1936 (1) Proprietà 125/1000 4 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 17/10/1931 (1) Proprietà 125/1000 5 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 10/08/1933 (1) Proprietà 125/1000 6 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 30/05/1930 (1) Proprietà 125/1000 7 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 05/05/1929 (1) Proprietà 125/1 8 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 08/11/1937 (1) Proprietà 125/1000</p>	<p>Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale £ 639.435 Reddito agrario £ 333.618</p>
<p>Dal 07/06/1999 al 07/11/2008</p>	<p>***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale € 330,24 Reddito agrario € 172,30</p>
<p>Dal 07/11/2008 al 25/10/2012</p>	<p>***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Pascolo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale € 129,22 Reddito agrario € 71,79</p>
<p>Dal 25/10/2012 al 02/11/2012</p>	<p>***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Terreni Fig. 22, Part. 5071, qualità ENTE URBANO Superficie 15115 mq</p>
<p>Dal 02/11/2012 al 28/10/2013</p>	<p>***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Fabbricati Fig. 22, Part. 5071, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 12.952,00 terreno correlato con fg 22 part 5071</p>
<p>Dal 28/10/2013 al 27/02/2025</p>	<p>***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni</p>	<p>Catasto Fabbricati Sez. 22, Fig. 22, Part. 5071, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 14.950,14 terreno correlato con fg 22 part 5071</p>
<p>✓ Bene n.2 (catasto terreni al fg.22 mapp.71)</p>		
<p>Dal 28/10/1992 al 07/06/1999</p>	<p>***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 18/12/1942 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 08/11/1937 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 10/08/1933 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 30/05/1930 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 05/05/1929 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 17/10/1931 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il</p>	<p>Catasto Terreni Fig. 22, Part. 71 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 8539mq Reddito dominicale £ 98.199 Reddito agrario £ 51.234</p>

	10/05/1936 (1) Proprietà 125/1000 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 28/03/1939 (1) Proprietà 125/1000	
Dal 07/06/1999 al 25/11/2022	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 10/05/1936 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 71 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 8539mq Reddito dominicale € 50,72 Reddito agrario € 26,46
Dal 25/11/2022 al 27/02/2025	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 10/05/1936 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 71 Porz. AA Seminativo irriguo, Classe U, 7860mq, Reddito domenicale € 138,02 e Reddito agrario € 60,89 Porz. AB seminativo, classe 1, 679mq, Reddito domenicale € 4,03 e Reddito agrario € 2,10
✓ Bene n.3 (catasto terreni al fg.18 mapp.195)		
Dal 17/12/1991 al 07/06/1999	***omissis***nata a CHIAIANO (NA) il 10/08/1933 (1) Proprietà 125/1000 2 ***omissis***nata a CHIAIANO (NA) il 17/10/1931 (1) Proprietà 125/1000 3 ***omissis***nato a CHIAIANO (NA) il 08/11/1937 (1) Proprietà 125/1000 4 ***omissis***nato a CHIAIANO (NA) il 18/12/1942 (1) Proprietà 125/1000 5 ***omissis***nata a CHIAIANO (NA) il 05/05/1929 (1) Proprietà 125/1000 6 ***omissis***nata a CHIAIANO (NA) il 30/05/1930 (1) Proprietà 125/1000 7 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 28/03/1939 (1) Proprietà 125/1000 8 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 10/05/1936 (1) Proprietà 125/1000	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 195 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 40027mq Reddito dominicale £ 460.311 Reddito agrario £ 240.162
Dal 07/06/1999 al 08/03/2007	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 18/12/1942 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 195 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 40027mq Reddito dominicale € 237,73 Reddito agrario € 124,03
Dal 08/03/2007 al 09/12/2021	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 18/12/1942 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 195, Porz. AA Seminativo, classe 1, 17027mq, Reddito Domenicale 101,13€ e reddito agrario 52,76€ Porz. AB orto irriguo, classe U, 23000mq, Reddito Domenicale 380,11€ e reddito agrario 296,96€
Dal 09/12/2021 al 27/02/2025	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 18/12/1942 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 18, Part. 195 Qualità Seminativo irriguo Classe U Superficie 40027mq Reddito dominicale € 702,86 Reddito agrario € 310,08

✓ Bene n.4: (catasto terreni al fg.22 mapp.5070)		
Dal 28/10/1992 al 07/06/1999	***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 28/03/1939 (1) Proprietà 125/1000 2 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 18/12/1942 (1) Proprietà 125/1000 3 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 10/05/1936 (1) Proprietà 125/1000 4 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 17/10/1931 (1) Proprietà 125/1000 5 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 10/08/1933 (1) Proprietà 125/1000 6 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 30/05/1930 (1) Proprietà 125/1000 7 ***omissis*** nata a CHIAIANO (NA) il 05/05/1929 (1) Proprietà 125/1 8 ***omissis*** nato a CHIAIANO (NA) il 08/11/1937 (1) Proprietà 125/1000	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale £ 639.435 Reddito agrario £ 333.618
Dal 07/06/1999 al 07/11/2008	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Seminativo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale € 330,24 Reddito agrario € 172,30
Dal 07/11/2008 al 25/10/2012	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 74 Qualità Pascolo Classe1 Superficie 55603 mq Reddito dominicale € 129,22 Reddito agrario € 71,79
Dal 25/10/2012 al 23/11/2020	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 5070 Qualità Pascolo Classe1 Superficie 40488 mq Reddito dominicale € 94,10 Reddito agrario € 52,28
Dal 23/11/2020 al 27/02/2025	***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 (**OMISSIS**) Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fig. 22, Part. 5070 Porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 30732mq, reddito domenicale 150,78€ e reddito agrario 87,29€ Porz. AB, qualità frutteto, classe U, superficie 5846mq, reddito domenicale 96,61€ e reddito agrario 75,48€ Porz. AC, qualità pascolo, classe 1, superficie 3910mq, reddito domenicale 9,09€ e reddito agrario 5,05€

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica eseguita in data 27/02/2025.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	5071	1		D10				14950,14 €	terra	

Categoria catastale D10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	195				Seminativo irriguo	U	40027 mq	702,86 €	310,08 €		
22	71		2		Porz. AA Seminativo irriguo, Classe U, 7860mq, Reddito dominicale € 138,02 e Reddito agrario € 60,89 Porz. AB seminativo, classe 1, 679mq, Reddito dominicale € 4,03 e Reddito agrario € 2,10						
22	5070		3		Porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie 30732mq, reddito dominicale 150,78€ e reddito agrario 87,29€ Porz. AB, qualità frutteto, classe U, superficie 5846mq, reddito dominicale 96,61€ e reddito agrario 75,48€ Porz. AC, qualità pascolo, classe 1, superficie 3910mq, reddito dominicale 9,09€ e reddito agrario 5,05€						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura eseguita in data 09/09/2024.

PRECISAZIONI

L'accesso al **bene n.1** risulta attualmente garantito dalla particella 5093 del foglio 22 non oggetto di questa procedura, di proprietà di:

- ✓ *****omissis***** nato a NAPOLI (NA) il 11/08/1964 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà di 7750/125000;
- ✓ *****omissis***** nata a NAPOLI (NA) il 10/04/1973 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 7875/125000
- ✓ *****omissis***** nato a NAPOLI (NA) il 28/03/1939 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni;
- ✓ *****omissis***** nato a NAPOLI (NA) il 10/05/1936 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni;
- ✓ *****omissis***** nata a NAPOLI (NA) il 05/05/1929 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni;
- ✓ *****omissis***** nata a NAPOLI (NA) il 10/08/1933 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni;
- ✓ *****omissis***** nata a NAPOLI (NA) il 17/10/1931 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000;
- ✓ *****omissis***** nato a NAPOLI (NA) il 08/11/1937 *****OMISSIS***** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni;

✓ ***omissis*** nato a NAPOLI (NA) il 18/12/1942 ***OMISSIS*** per diritto di proprietà 125/1000 in regime di comunione dei beni.

Si segnala inoltre, che per il foglio 22 mapp.5070 (**bene n.4**) insiste una servitù di acquedotto a scopo irriguo di 1090 mq.

PATTI

All'interno del **bene n.1** (stalle) risultano presenti circa 25 capi di bestiame, nello specifico bovini, di proprietà della società "***omissis***" che opera con contratto di affitto registrato presso l'agenzia delle entrate di Napoli 2 del 08/05/2008 ai nn.2831/3 e 2829/3.

Anche i terreni ricompresi nel lotto unico risultano in affitto alla società " ***omissis***", con contratto registrato presso l'agenzia delle entrate di Napoli 2 del 08/05/2008 ai nn.2831/3 e 2829/3.

STATO CONSERVATIVO

Il **bene n.1**, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in uso ed in discreto stato conservativo, fatta eccezione di alcuni elementi metallici dei recinti che risultano rotti e alla cui base, sono presenti dei fenomeni di corrosione (ruggine), molto probabilmente dovuta al contatto con il letame degli animali. Tutti gli altri beni risultano coltivati per le necessità dell'allevamento di bovini.

PARTI COMUNI

L'accesso al **bene n.1** risulta attualmente garantito solo attraverso la particella 5093 del foglio 22 non oggetto di questa procedura. Per gli altri beni, l'accesso è garantito direttamente dalla strada vicinale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n.1: Immobile costituito da quattro corpi di fabbrica oltre concimaia e vasca per la raccolta del liquame. Le stalle sono posizionate tutte in parallelo tra loro; le due stalle esterne hanno dimensioni pari a (50,20x19) m e altezza alla gronda di 3,80m, destinate al ricovero di bovini da ingrasso. Dette stalle esterne, sono composte da una corsia centrale per il passaggio dei mezzi per alimentazione, due laterali con due file di box. Complessivamente si hanno circa 20 box a stalla per un totale approssimativo di 360 capi adulti. Le due stalle centrali hanno dimensioni leggermente maggiori, circa (50,20x23,10) m comprensivi di due aggetti laterali di circa 2,95m a copertura delle corsie laterali per la raccolta e l'allontanamento dei liquami. Nei corpi centrali si hanno circa 440 capi adulti disposti sempre su due file di box con interposta una fila centrale per accesso dei mezzi. Tutti i box sono composti da recinzioni in metallo. I fabbricati sono realizzati con struttura portante in acciaio e protetta sui lati e sulle testate con chiusure mobili, la copertura è a doppia falda, realizzata con pannelli sandwich in acciaio con interposto isolante termico. Le pavimentazioni sono in calcestruzzo con opportuna pendenza necessaria per convogliare il letame nella concimaia mediante nastri trasportatori. Ogni box è munito di abbeveratoi elettrici per gli animali. Le stalle sono tutte dotate di impianto elettrico e di illuminazione, nonché di impianto idrico interrato. L'accesso a detto bene è garantito attraverso il passaggio attraverso altra particella non oggetto di questa procedura.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/05/2008
- Scadenza contratto: 08/05/2023

Tutti i beni, incluse le stalle, risultano locati con regolari contratti, della durata di 15 anni, registrati presso l'agenzia delle Entrate di Napoli 2 con nn. 2829/3 e 2831/3.

In occasione del sopralluogo si è constatato che le stalle erano in parte occupate, in quanto presenti circa 25 bovini di proprietà della società "****omissis****".

Si segnala che è stato ritualmente richiesto agli esecutati lo stato di rinnovo di questi contratti senza averne riscontro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati con atto di divisione a ministero Notaio in Napoli Dott. ****omissis**** il giorno 07/06/1999 repertorio n.80578, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il giorno 01/07/1999 Registro generale n.16839 Registro particolare n.12814 intercorso con i signori ****omissis**** nata a Napoli il 05/05/1929, ****omissis**** nata a Napoli il 30/05/1930, ****omissis**** nata a Napoli il 17/10/1931, ****omissis**** nata a Napoli il 10/09/1933, ****omissis**** nata a Napoli il 08/11/1937. Ai signori sopra generalizzati quanto diviso era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Napoli Dott. ****omissis**** il 02/02/1980, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 05/02/1980 Registro Generale n.2986, Registro Particolare n.2756.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Bene n.2 e 3 - Privilegio** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Caserta il 18/10/2010
Reg. gen. 39085 - Reg. part. 6436
Quota: 1/1
Importo: € 709.288,00
A favore di ****OMISSIS****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: € 591.073,00
Percentuale interessi: 0,88 %

Rogante: ***OMISSIS***
Data: 28/09/2010
N° repertorio: 22010
N° raccolta: 10840

- **Bene n.2 e 3 - Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Caserta il 18/10/2010
Reg. gen. 39084 - Reg. part. 6435
Importo: € 709.288,00
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Capitale: € 591.073,00
Percentuale interessi: 0,88 %
Rogante: ***OMISSIS***
Data: 28/09/2010
N° repertorio: 22010
N° raccolta: 10840

Trascrizioni

- **Bene n.1,2,3 e 4 - Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta il 20/06/2024
Reg. gen. 24369 - Reg. part. 19809
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***
Formalità a carico della procedura

- **Bene n.4 - Atto amministrativo, costituzione servitù coattiva**

Trascritto a Piedimonte Matese (CE) 06/07/2016
Reg. gen. 22297 - Reg. part. 16467
Quota: 1/1
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***omissis***
sul Fg.22 mapp. 5070 del Comune di Presenzano insiste una servitù 1090 mq

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Presenzano. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Presenzano in data 10.12.2024 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità (F.22 mapp. 5071 sub 1) ricade all'interno P.R.G. in zona "E3 Agricola a preminente valore agronomico". L'area non risulta vincolata e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Presenzano, previa richiesta di accesso agli atti del 10.12.2024, relativamente al **bene n.01** riconducibile in tale lotto, sono presenti, presso gli archivi, i seguenti titoli autorizzativi a nome di *****omissis*****:

- Permesso di Costruire n.07/2009 per la "costruzione di quattro stalle con annesse pertinenza e abitazione del custode";
- Permesso di Costruire n.04/11 di variante al permesso di costruire n.07/2009 con oggetto "variante al progetto per la costruzione di quattro stalle con annesse pertinenza";
- Permesso di agibilità prot. n. 4377/2012 pratica n.02/12 del 06/11/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non dovuto (si veda art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e appendice A del D.M. 26/06/2015 lettera c) "*gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione del decreto legislativo*".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - ubicato a Presenzano (CE) - con ingresso da altra proprietà non ricompresa in questa procedura esecutiva adiacente alla Strada Statale 85 Venafrana, costituito da quattro corpi di fabbrica (stalle) per l'allevamento dei bovini da ingrasso (circa 800 capi adulti complessivi), con vasche per la raccolta del liquame, concimaie e box a stabulazione libera di ampia superficie. L'intera area destinata all'allevamento risulta recintata e munita di cancello d'ingresso, di cui uno carrabile ed azionato elettricamente e l'altro pedonale azionato manualmente. L'accesso a detto immobile risulta attualmente garantito dalla particella 5093 del foglio 22 non ricompreso nei beni oggetto di esecuzione. Il tutto identificato in catasto in catasto fabbricati al fg 22 mapp.5071 sub.1, di proprietà di *****omissis***** (*****OMISSIS*****).

- **Bene N°2:** Terreno agricolo con qualità seminativo e seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).
- **Bene N°3:** Terreno agricolo con qualità seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**)
- **Bene N°4:** Terreno agricolo con qualità seminativo, frutteto e pascolo, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

In considerazione dello stato conservativo del bene ed in relazione ad attenta indagine di mercato relativamente alla zona in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in riferimento alla sua destinazione (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) possa essere ricompreso tra 100€/mq e 200€/mq. Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento finalizzato alla definizione di una servitù di passaggio attraverso la particella 5093 del foglio 22, che si stima possa essere ricompresa in circa € 5.000,00

Per la stima dei terreni invece sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi della provincia di Caserta con annualità 2018 e si è proceduto alla valorizzazione in funzione della coltura. Nello specifico per la regione agraria n.3, in cui ricade la città di Presenzano, si sono considerati i seguenti valori medi per coltura:

- seminativo irriguo 31.482,00 €/ha
- seminativo 20.612 €/ha
- Frutteto 35.972 €/ha
- Pascolo 7.419 €/ha

Valore di stima di tutti i beni (con decurtazione per servitù di passaggio): € **783.381,27€**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Presenzano (CE) - Strada statale 85 Venafrana - località Carpineto	3654,56 mq	150 €/mq	€ 548.184	100,00%	€ 548.184
Bene N°2: Terreno agricolo con qualità seminativo e seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71	7860 mq seminativo irriguo	3,1482 €/mq	24.744,85€	100,00%	24.744,85€
	679mq seminativo	2,0612 €/mq	1.399,55€	100,00%	1.399,55€
Bene N°3: Terreno agricolo con qualità seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195	40270 mq seminativo irriguo	3,1482 €/mq	126.778,01€	100,00%	126.778,01€
Bene N°4: Terreno agricolo con qualità seminativo, frutteto e pascolo, distinto in	30732mq seminativo	2,0612 €/mq	63.344,80€	100,00%	63.344,80€
	5846 mq frutteto	3,5972 €/mq	21.029,23€	100,00%	21.029,23€
	3910 mq pascolo	0,7419 €/mq	2.900,83€	100,00%	2.900,83€

catasto terreni al fg.22
mapp.5070

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima:

788.381,27€

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacione Monica

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Presenzano (CE) - ubicato a Presenzano (CE) – con ingresso da altra proprietà non ricompresa in questa procedura esecutiva adiacente alla Strada Statale 85 Venafrana, costituito da quattro corpi di fabbrica (stalle) per l'allevamento dei bovini da ingrasso (circa 800 capi adulti complessivi), con vasche per la raccolta del liquame, concimaie e box a stabulazione libera di ampia superficie. L'intera area destinata all'allevamento risulta recintata e munita di cancello d'ingresso, di cui uno carrabile ed azionato elettricamente e l'altro pedonale azionato manualmente. L'accesso a detto immobile risulta attualmente garantito dalla particella 5093 del foglio 22 non ricompresa tra i beni di questa esecuzione. Il tutto identificato in catasto in catasto fabbricati al fg 22 mapp.5071 sub.1, di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).
- **Bene n.2:** Terreno agricolo con qualità seminativo e seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.71 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**).
- **Bene n.3:** Terreno agricolo con qualità seminativo irriguo, distinto in catasto terreni al fg.18 mapp.195 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**)
- **Bene n.4:** Terreno agricolo con qualità seminativo, frutteto e pascolo, distinto in catasto terreni al fg.22 mapp.5070 di proprietà di ***omissis*** (**OMISSIS**). I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Presenzano. A seguito di richiesta inoltrata al Comune di Presenzano in data 10.12.2024 a mezzo pec, si evince che l'area occupata dall'unità del **Bene n.1** (F.22 mapp. 5071 sub 1) ricade all'interno P.R.G. in zona "E3 Agricola a preminente valore agronomico". L'area non risulta vincolata e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Stalla			
Ubicazione:	Presenzano (CE) - ubicato a Presenzano (CE) - con ingresso da altra proprietà non ricompresa in questa procedura esecutiva adiacente alla Strada Statale 85 Venafrana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile costituito da quattro corpi di fabbrica (stalle) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 5071, Sub. 1, Categoria D10 (<i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i>)	Superficie	3654,56 mq
Stato conservativo:	Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in uso ed in discreto stato conservativo, fatta eccezione di alcuni elementi metallici dei recinti che risultano rotti e alla cui base sono presenti dei fenomeni di corrosione (ruggine), molto probabilmente dovuta al contatto con il letame degli animali.		
Descrizione:	Immobile costituito da quattro corpi di fabbrica (stalle) per l'allevamento dei bovini da ingrasso (circa 800 capi adulti complessivi), con vasche per la raccolta del liquame, concimaie e box a stabulazione libera di ampia superficie. L'intera area destinata all'allevamento risulta recintata e munita di cancello d'ingresso, di cui uno carrabile ed azionato elettricamente e l'altro pedonale azionato manualmente. L'accesso a detto immobile risulta attualmente garantito dalla particella 5093 del foglio 22 non ricompresa tra i beni di questa esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
Bene N° 2 - terreno			
Ubicazione:	Presenzano (CE) - Strada statale 85 Venafrana - località Carpineto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo con porzione di coltura seminativa e porzione seminativa irrigua	Superficie	Terreno seminativo irriguo 7860,00 mq Terreno seminativo 679,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta seminato con prodotti utili all'allevamento di bovini		
Descrizione:	Terreno pianeggiante agricolo con qualità seminativo e seminativo irriguo, l'accesso è garantito da strada vicinale, presente punto di irrigazione per uso agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
Bene N°3 - terreno			
Ubicazione:	Presenzano (CE) - Strada statale 85 Venafrana - Via Brecciale		



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo con coltura seminativa irriguo	Superficie	40.027 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta seminato con prodotti utili all'allevamento di bovini		
Descrizione:	Terreno agricolo pianeggiante con qualità seminativo irriguo con accesso attraverso la via Brecciale; presente punto di irrigazione per uso agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N°4 - terreno

Ubicazione:	Presenzano (CE) - Strada statale 85 Venafrana - località Carpineto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo pianeggiante seminativa, frutteto e pascolo.	Superficie	Seminativo 30.732 mq Frutteto 5.846 mq Pascolo 3.910 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta seminato con prodotti utili all'allevamento di bovini		
Descrizione:	Terreno agricolo pianeggiante con coltura in parte seminativa, frutteto e pascolo, è presente punto di irrigazione per uso agricolo. Si segnala inoltre, che su tale bene insiste una servitù di acquedotto a scopo irriguo di 1090 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta il 20/06/2024

Reg. gen. 24369 - Reg. part. 19809

Quota: 1/1

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***omissis***, ***omissis***, ***omissis***

Formalità a carico della procedura

