

RUOLO GENERALE CIVILE**4ª SEZIONE**

Ruolo Generale n. 4189/2023 - G.I. dott. Elmelinda Mercurio

DIVISIONE GIUDIZIALE DI BENI NON CADUTI IN SUCCESSIONE

promossa da *** Omissis *** e *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**1. Premessa**

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, avendo già espletato l'incarico di esperto stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 192/19 R.G.E., promosso da *** Omissis *** e *** Omissis *** contro *** Omissis *** , è stato onerato, con provvedimento emesso all'esito dell'udienza del 7 maggio 2024, di redigere relazione tecnica d'ufficio per procedere alla verifica del compendio oggetto di divisione e all'accertamento della possibilità di comoda divisione dello stesso.

La procedura veniva sospesa in data 9 luglio 2024 in quanto lo scrivente segnalava l'impossibilità di procedere nelle operazioni peritali a causa dell'assenza delle parti costituite in giudizio in occasione della data fissata per il primo accesso. Pertanto, con successivo provvedimento del 1 ottobre 2024 il G.I. disponeva la ripresa delle operazioni peritali nominando in questa sede il medesimo custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare al fine di coadiuvare lo scrivente nelle operazioni di accesso, rinviando il deposito dell'elaborato peritale alla data del 4 febbraio 2024.

2. Descrizione operazioni peritali

L'immobile oggetto di divisione, già pignorato nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 192/19, consiste in un terreno ubicato in Prata Sannita (CE) alla Via Marconi n. 12. Tale immobile è stato già visionato dallo scrivente in data 9 dicembre 2021 ed è stato valutato e descritto nella relazione peritale depositata il 7 gennaio 2022.

In questa sede lo scrivente ha ritenuto necessario provvedere ad effettuare un nuovo accesso, in considerazione della natura dei beni e del lasso di tempo trascorso dall'accesso effettuato in pendenza di procedura esecutiva, al fine di verificare se fossero intervenute variazioni significative soprattutto in ordine allo stato di manutenzione.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire un primo accesso in data 5 giugno 2024, avendone dato comunicazione a mezzo PEC ai procuratori delle parti costituite. Tuttavia, all'orario convenuto non era presente né parte attrice né parte convenuta, rendendo di fatto impossibile proseguire le operazioni peritali. A seguito della nomina del custode giudiziario, dott.ssa *** Omissis ***, veniva fissato un nuovo accesso per la data del 23 ottobre 2024 alle ore 10:00. In tale circostanza fu possibile accedere al bene oggetto di divisione, essendo presente di persona il sig. *** Omissis ***, che era in possesso delle chiavi del cancello di ingresso. Alla presenza del custode e di parte convenuta, lo scrivente eseguiva un sommario rilievo metrico e fotografico dell'immobile, constatandone sostanzialmente uno stato di manutenzione invariato.

I verbali di accesso sono riportati nell'allegato n. 1.

In separata sede, lo scrivente provvedeva ad eseguire mediante il sistema telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate visure catastali ed ipotecarie aggiornate limitatamente a quanto di interesse nella presente procedura al fine di rispondere compiutamente ai quesiti proposti.

3. Quesiti

Quesito n. 1: descriva il C.T.U. il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio.

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto del presente giudizio è costituito da un lotto di terreno avente destinazione agricola, ubicato nel Comune di Prata Sannita (CE), alla Via Guglielmo Marconi n. 12.

La superficie teorica del lotto è pari ad are 29.31, ovvero a mq. 2.931, determinata sulla base dei dati catastali, non essendo possibile eseguire misurazioni più accurate senza l'ausilio di un tecnico topografo munito di apposita attrezzatura per il rilevamento.

Il predetto terreno è costituito da un'unica particella catastale, ha forma trapezoidale in pianta e giacitura pressoché pianeggiante.

Il fondo è convenientemente utilizzabile per la coltivazione, nonostante la sua ridotta consistenza, ma si presentava adibito a giardino alla data del sopralluogo effettuato, ricoperto in gran parte di vegetazione arbustiva spontanea a causa dell'assenza di manutenzione, con la presenza di alcuni alberi a medio e alto fusto, nonché di piante da frutto ed ornamentali.

Il terreno è recintato con un muro in pietrame a secco avente altezza pari a circa m. 3,00 sui lati a confine con Via Marconi e Via Solitari, mentre i restanti lati a confine con proprietà aliena sono delimitati da bassi muretti in muratura con soprastante recinzione metallica. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale denominata Via Guglielmo Marconi, su cui si apre un cancello carrabile in ferro a due battenti chiuso da lucchetto con serratura di sicurezza che costituisce allo stato attuale l'unico ingresso. Il cancello è contraddistinto con il civico 12 della detta Via Marconi.



Il terreno visto da Via Marconi



Il terreno visto da Via Solitari

Il terreno costituiva in origine un giardino annesso ad un fabbricato di vecchia costruzione avente accesso da Via Solitari e con cui confina sul lato Nord-Ovest, come si evince dalla lettura dei titoli di provenienza. Per tale motivo, su tale lato vi è un cancelletto in ferro realizzato sul muro di confine che separa l'area pertinenziale del fabbricato dal terreno in argomento, che in passato veniva utilizzato per accedere ad esso. Inoltre, l'attuale cancello di ingresso del terreno è prospiciente sul lato interno ad un vialetto pedonale pavimentato che, percorso interamente lungo la direttrice Sud-Est / Nord-Ovest, consentiva di giungere al predetto cancelletto. Sul terreno in

argomento insistono alcuni manufatti, attualmente in disuso, come di seguito descritto e rappresentato graficamente nella figura n. 1 in scala ridotta.



Cancello di ingresso contraddistinto con il civico 12



Confine Nord-Ovest con fabbricato di proprietà aliena

In adiacenza al muro di confine sul lato Sud-Est vi è una gabbia metallica, presumibilmente utilizzata per il ricovero di animali da cortile, nonché un antico lavatoio in muratura.

In corrispondenza dell'angolo Sud, alla sinistra del cancello di ingresso, e precisamente all'intersezione tra i lati Sud-Ovest e Sud-Est, vi è un vecchio manufatto in muratura, costruito in accostamento al muro di recinzione, avente superficie netta di circa mq. 27 e altezza interna di m. 3,20. Tale manufatto ha un'apertura carrabile chiusa con un portone metallico con meccanismo a bascula, nonché una porta finestra che ne consentono l'accesso. Una tettoia con struttura portante in legno e superficie di circa mq. 50 è realizzata in accostamento al predetto manufatto, in adiacenza del confine Sud-Ovest.



Foto panoramica del terreno



Gabbia metallica in adiacenza al muro di confine

Il manufatto in muratura è utilizzato come deposito, ha struttura portante realizzata con muri costituiti da pietrame e solaio in laterizi e travi in ferro, il pavimento è in cemento, le pareti sono semplicemente intonacate sul solo lato interno.

La tettoia è interamente realizzata con travi in legno a sostegno della struttura di copertura, anch'essa in legno e rivestita con tegole all'estradosso. La struttura è ancorata da un lato al descritto vano deposito e sostenuta dall'altro da due pilastri in cemento. L'area sottostante è pavimentata con cemento liscio.

Entrambe le strutture si presentavano in condizione di manutenzione appena sufficienti, tenuto conto dello stato di abbandono in cui versano da molti anni.

Il tutto come visibile dall'allegato fotografico riportato nell'allegato n. 2 e meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.



Locale deposito



Tettoia adiacente al locale deposito



Mobili e suppellettili posti sotto la tettoia



Mobilia accatastato sul terreno

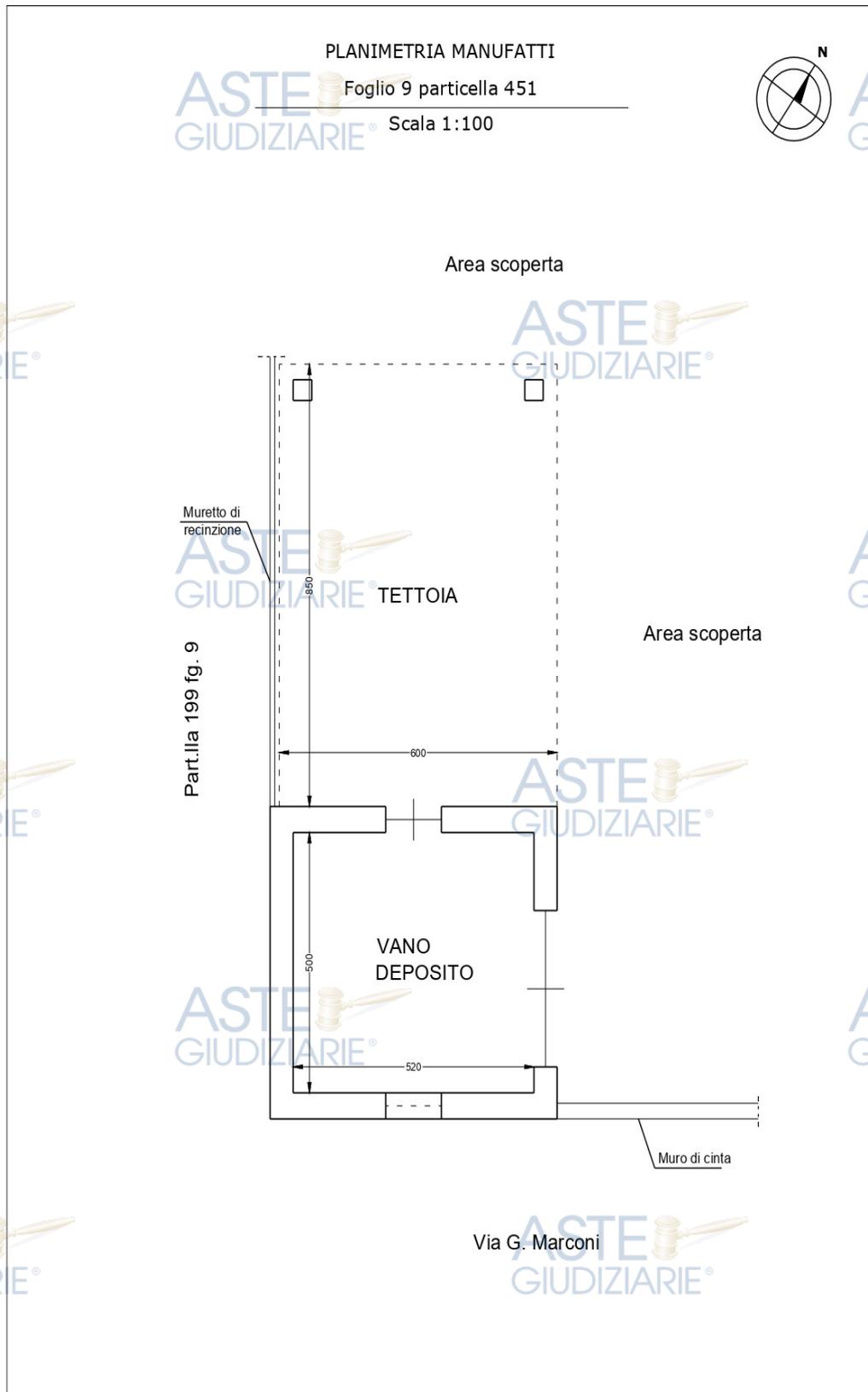


Figura 1 – Planimetria manufatti insistenti sul terreno

DATI CATASTALI

L'immobile è distinto in **Catasto Terreni** del Comune di **Prata Sannita** al **foglio 9, particella 451**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 29.31, R.D. Euro 21,95, R.A. Euro 15,14.

L'immobile è additato alla data della visura eseguita il 13/01/2025 come di seguito riportato:

- *** Omissis ***, proprietà per 867/1000 in regime di comunione di beni,
- *** Omissis ***, proprietà per 2/15.

I dati catastali indicati sono corrispondenti a quanto indicato nella nota di trascrizione delle domanda giudiziale di divisione.

La visura catastale aggiornata dell'immobile è riportata nell'allegato N. 4 alla presente relazione.



Figura 2 - Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Quesito n. 2: Individui il C.T.U. il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun dividente, precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

Il bene immobile oggetto della presente relazione risulta attualmente di proprietà dei seguenti soggetti per le quote indicate:

- 1) *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***;

- diritti di 2/15 di proprietà quale bene personale;
- diritti di 13/15 di proprietà in regime di comunione di beni con *** Omissis ***.

2) *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***:

- diritti di 13/15 di proprietà in regime di comunione di beni con *** Omissis ***.

PROVENIENZA

I diritti di comproprietà vantati dai coniugi *** Omissis *** sono prevenuti in virtù dei titoli di seguito elencati, già allegati alla relazione di stima in atti e riportati anche nell'allegato n. 5.

A *** Omissis *** (coniugato in regime di comunione di beni con *** Omissis ***), i diritti di 13/15 di proprietà sull'immobile sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 22/06/2004 per notaio Maria Marzano, all'epoca alla sede di Capua (CE), Rep. N. 25330, trascrizione ai NN. 24970/18013 in data 28/06/2004, mediante il quale *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , e i figli *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , vendevano al rispettivo figlio e germano *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , coniugato all'epoca in regime di comunione di beni, i diritti da essi vantati e pari complessivamente a 13/15 di proprietà, tra maggiore consistenza, del terreno in Prata Sannita (CE) alla Via Marconi, della estensione di are 29.31, censito in N.C.T. del detto Comune al foglio 9, part.IIa 451.

Al solo *** Omissis *** , i diritti di 2/15 di proprietà sull'immobile sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del Registro di Caserta, rep. N. 80/840, in data 11/06/2004, trascrizione ai NN. 34043/24272 in data 12/08/2004, contro l'eredità di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , deceduto il 12/02/1999, mediante la quale l'asse ereditario fu devoluto *ope legis* in favore del coniuge *** Omissis *** e dei figli *** Omissis ***, *** Omissis ***, *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***, tutti sopra generalizzati. I diritti di piena ed intera proprietà sugli immobili, tra maggiore consistenza, censiti in N.C.T. del Comune di Prata Sannita al foglio 9 particella

451, cedevano al coniuge per i diritti di proprietà di 1/3 e ai figli per i diritti di 2/15 ciascuno.

- **Accettazione tacita di eredità** nascente da atto di compravendita del 04/08/2004 per notaio Maria Marzano, all'epoca alla sede di Capua (CE), Rep. N. 25451, trascrizione ai NN. 37165/25397 in data 30/09/2010, a favore di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il 2*** Omissis *** , e contro l'eredità di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , per i diritti di 2/15 relativamente ad immobili diversi da quelli oggetto della presente relazione.

REGIME PATRIMONIALE

Il sig. *** Omissis *** risultava coniugato in regime di comunione di beni alla data di stipula dell'atto di compravendita del 22/06/2004 come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio, per cui la quota acquistata pari a 13/15 di proprietà è ricaduta nella comunione con il coniuge *** Omissis ***.

L'estratto dell'atto di matrimonio relativo ai coniugi *** Omissis *** è stato acquisito dallo scrivente e depositato agli atti del giudizio unitamente alla relazione di stima del 07/01/2022. Inoltre, è riportato nell'allegato n. 6 alla presente relazione.

Si riassume di seguito il contenuto del predetto documento.

L'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caserta in data 21/01/2020, riporta le seguenti informazioni:

- il sig. *** Omissis *** è coniugato dal 03/06/1976 con la sig.ra *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , come risulta dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1976, parte II, serie A, n. *** Omissis *** . Risultano le seguenti annotazioni marginali:

“Con atto in data 25/10/2010 del notaio Concetta Palermi del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, i coniugi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni”.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-S. Maria Capua Vetere hanno restituito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile in oggetto. Le visure sono allegate alla relazione di stima della

procedura esecutiva R.G.E. 192/19 e sono state oggetto di aggiornamento in data 13/01/2025, riportate anche nell'allegato n. 7 alla presente relazione.

- Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 34025/7483 del 21/07/2009 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, derivante da atto amministrativo del 16/07/2009, rep. N. 117329/28, relativamente agli immobili ubicati in Prata Sannita e censiti in **N.C.T. al fg. 9, part.lla 451**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 29.280,41, totale: Euro 58.560,42.

Tale formalità risulta annotata come di seguito:

- Il 28/08/2015 ai NN. 25755/2805 di restrizione di beni.

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 23634/18169 del 10/07/2019 del verbale di pignoramento immobili rep. 9733, notificato il 20/06/2019, relativo all'immobile ubicato in Prata Sannita e censito in **N.C.T. al fg. 9, part.lla 451**, a favore di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, per la quota di 867/1000 (= 13/15) di proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare RGE 192/19 del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, dalle quale traeva origine il giudizio di divisione in oggetto.

- **Trascrizione** ai NN. 9121/7011 del 07/03/2023 di domanda giudiziale per la divisione giudiziale di immobili, rep. 1, notificato il 16/02/2023, relativo all'immobile ubicato in Prata Sannita e censito in **N.C.T. al fg. 9, part.lla 451**, a favore di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, per la quota di 867/1000 (= 13/15) di proprietà.

***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***

- **Trascrizione** ai NN. 17023/13937 del 30/04/2024 di domanda giudiziale per la divisione giudiziale di immobili rep. 10842, notificato il 10/01/2024, relativo all'immobile ubicato in Prata Sannita e censito in *N.C.T. al fg. 9, part.lla 451*, a favore di *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***.

N.B.: L'elenco delle formalità pregiudizievoli non riporta iscrizioni non rinnovate nel ventennio e trascrizioni oggetto di annullamento e/o cancellazione.

Le visure ipotecarie aggiornate sono riportate nell'allegato n. 7 alla presente relazione, l'estratto dell'atto di matrimonio, già acquisito in pendenza di procedura esecutiva, è riportato nell'allegato N. 6.

Quesito n. 3: Verifichi il C.T.U. se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 cod. civ.

In via preliminare lo scrivente osserva che i beni immobili oggetto del giudizio di divisione, come descritti in risposta al quesito n. 1, sono stati oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva R.G.E. 192/19 in danno del sig. *** Omissis *** per la quota complessiva di 13/15 di proprietà (= 867/1000) in regime di comunione di beni.

Pertanto, al fine di accertare la comoda divisibilità del predetto cespite si farà riferimento alla quota già oggetto di pignoramento immobiliare, precisando quanto segue:

- l'immobile costituisce un appezzamento di terreno avente natura agricola, sebbene in passato sia stato adibito a giardino pertinenziale di un fabbricato adiacente, ed oggi sia caduto completamente in disuso;
- l'immobile potrebbe essere utilizzato convenientemente per la coltivazione, con la precisazione che esso è ubicato nelle immediate vicinanze del centro storico del Comune di

Prata Sannita e che sono state operate alcune trasformazioni per l'impiego quale giardino, circostanze che riducono l'appetibilità commerciale come terreno agricolo;

- l'immobile è interamente delimitato da muri di confine e presenta un unico accesso dalla strada pubblica denominata Via Marconi per mezzo di un cancello carrabile in ferro;
- l'immobile è censito in Catasto Terreni come unica particella.

Le caratteristiche dell'immobile sopra elencate fanno ritenere non conveniente né comoda la divisione del cespite, secondo quanto previsto dall'art. 720 cod. civ.

Infatti, al fine di effettuare la suddivisione in due porzioni di cui una corrispondente alla quota di 13/15 e la seconda corrispondente alla restante quota di 2/15 non oggetto di pignoramento immobiliare, occorre eseguire un preventivo frazionamento catastale che richiede un provvedimento autorizzativo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, nonché lavori edili necessari per l'apertura di un secondo accesso al terreno, attualmente non esistente.

Va inoltre precisato che il fondo è stato oggetto in passato di alcune trasformazioni quali:

- la formazione di un vialetto pavimentato di collegamento tra il cancello di ingresso e il fabbricato adiacente (attualmente di proprietà aliena),
- la realizzazione di impianto elettrico per l'alimentazione dei lampioncini adiacenti al detto vialetto e delle lampade a servizio dei manufatti insistenti sul terreno,
- la costruzione di un locale deposito in muratura e di una tettoia sul confine Sud.

Come già ampiamente riportato nella relazione di stima in atti, tutti gli interventi sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo edilizio, né vi è possibilità di sanatoria per i menzionati manufatti edificati a confine, circostanza che richiede di conseguenza un ripristino dello stato dei luoghi. Ne consegue che la pratica di frazionamento catastale può essere presentata in linea di principio solo a seguito del preventivo ripristino dello stato dei luoghi, non essendovi del resto neppure l'accatastamento dei citati manufatti.

Infine, lo scrivente ritiene che un eventuale frazionamento dell'immobile secondo le due quote sopra indicate determinerebbe una notevole disparità di superficie, tale che la porzione corrispondente alla quota minore – pari a circa mq. 390 – non risulterebbe in alcun modo sfruttabile, riducendo sensibilmente il proprio valore di mercato.

Sulla base delle considerazioni che precedono, lo scrivente ritiene che l'immobile non sia divisibile comodamente in natura, stanti le sue caratteristiche intrinseche.

Quesito n. 4: in caso di comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione in natura.

Non applicabile per le motivazioni riportate in risposta al precedente quesito n. 3.

Quesito n. 5: in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 cod. civ. (assegnazione / vendita).

Lo scrivente predispone nel seguito lo schema di relazione sintetico descrittiva contenente le seguenti informazioni:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale, con precisazione delle eventuali difformità riscontrate;
- b) descrizione materiale del bene;
- c) indicazione dello stato di possesso del bene;
- d) indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale;
- e) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- f) indicazione del valore di mercato del bene;
- g) precisazione del valore di mercato del compendio, con aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

Lo schema di relazione sintetico-descrittiva del bene oggetto di divisione è riportato anche in copia autonoma dalla presente ai fini degli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita.

Osservazioni formulate dalle parti.

Lo scrivente ha provveduto ad inviare copia della bozza della presente relazione alle parti costituite in data 16/02/2025 a mezzo PEC, come disposto in sede di conferimento incarico.

Nessuna osservazione è pervenuta dai procuratori delle parti in causa fino alla decorrenza del termine fissato in giorni dieci dalla comunicazione della bozza.

RELAZIONE SINTETICO-DESCRITTIVA

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati di identificazione catastale (con precisazione delle eventuali difformità riscontrate).

Il bene oggetto del giudizio di divisione è costituito da un **terreno a destinazione agricola** ubicato in Prata Sannita (CE), alla Via G. Marconi n. 12, censito in **N.C.T.** del comune di **Prata Sannita** al **foglio 9, particella 451**, seminativo arborato di classe 1, are 29.31, R.D. Euro 21,95, R.A. Euro 15,14.

L'immobile precedentemente descritto è nella titolarità del sig. *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, coniugato in regime di comunione di beni, in quanto pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 22/06/2004 per notaio Maria Marzano di Capua, rep. n. 25330, per i diritti di 13/15 di proprietà in regime di comunione di beni;
- successione ereditaria apertasi il 12/02/1999, per i diritti di 2/15 di proprietà quale bene personale.

I dati catastali dei beni indicati nella domanda giudiziale non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto ai dati di identificazione catastale, con la precisazione che su di esso insistono due manufatti non accatastrati che peraltro risultano abusivi e non sanabili, come precisato in risposta al quesito e).

La visura catastale aggiornata dell'immobile è riportata nell'allegato N. 4.

Il terreno **confina con** particelle 196 e 197 del foglio 9 a Nord-Ovest, con Via Solitari a Nord-Est, con particelle 199 e 200 del foglio 9 a Sud-Ovest, con Via Marconi a Sud-Est.

b) descrizione materiale del bene (descrizione dell'immobile, tipologia del cespite, superficie – anche commerciale – e composizione interna, condizioni di manutenzione, area di ubicazione).

Il lotto in argomento è costituito da un appezzamento di terreno a destinazione agricola, ubicato nel Comune di Prata Sannita (CE), alla Via Guglielmo Marconi n. 12.

L'estensione complessiva è pari ad are 29.31, ovvero a mq. 2.931, determinata sulla base dei dati catastali. Una misurazione più precisa richiederebbe l'ausilio di un tecnico topografo munito di apposita attrezzatura per il rilevamento, con aggravio di costi a carico della procedura.

L'appezzamento di terreno è costituito da un'unica particella catastale, ha forma pressoché trapezoidale in pianta e giacitura pianeggiante.

Il fondo è convenientemente utilizzabile per la coltivazione, nonostante la sua ridotta consistenza, ma si presentava adibito a giardino alla data del sopralluogo effettuato, ricoperto in parte di vegetazione arbustiva a causa dell'assenza di manutenzione, con la presenza di alcuni alberi a medio e alto fusto nonché di piante ornamentali.

Il terreno è recintato con un muro in pietrame a secco avente altezza pari a circa m. 3,00 sui lati a confine con Via Marconi e Via Solitari, mentre i restanti lati sono delimitati da bassi muretti in muratura con soprastante recinzione metallica. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale denominata Via Guglielmo Marconi, su cui si apre un cancello carrabile in ferro a due battenti che costituisce allo stato attuale l'unico ingresso. Tale cancello è contraddistinto con il civico 12 della detta Via Marconi.

Il terreno costituiva in origine un giardino annesso ad un fabbricato di vecchia costruzione avente accesso da Via Solitari e con cui confina sul lato Nord-Ovest, come si evince dalla lettura dei titoli di provenienza. Per tale motivo, su tale lato vi è un cancelletto in ferro realizzato sul muro di confine che separa l'area pertinenziale del fabbricato dal terreno in argomento, che in passato veniva utilizzato per accedere ad esso. Inoltre, l'attuale cancello di ingresso del terreno è prospiciente sul lato interno ad un vialetto pedonale pavimentato che, percorso interamente lungo la direttrice Sud-Est / Nord-Ovest, consentiva di giungere al predetto cancelletto.

Sul terreno in argomento insistono alcuni manufatti, attualmente in disuso, come di seguito descritto.

In adiacenza al muro di confine sul lato Sud-Est vi è una gabbia metallica, presumibilmente utilizzata per il ricovero di animali da cortile, nonché un antico lavatoio in muratura.

In corrispondenza dell'angolo Sud, a breve distanza dal cancello di ingresso, e precisamente all'intersezione tra i lati Sud-Ovest e Sud-Est, vi è un vecchio manufatto in muratura, costruito in accostamento al muro di recinzione, avente superficie netta di circa mq. 27 e altezza interna di m. 3,20. Tale manufatto ha un'apertura carrabile chiusa con un portone metallico con meccanismo a

bascula, nonché una porta finestra che ne consentono l'accesso. Una tettoia con struttura portante in legno e superficie di circa mq. 50 è realizzata in accostamento al predetto manufatto, in adiacenza del confine Sud-Ovest.

Il manufatto in muratura è utilizzato come deposito, ha struttura portante realizzata con muri costituiti da pietrame e solaio in laterizi e travi in ferro, il pavimento è in cemento, le pareti sono semplicemente intonacate sul solo lato interno.

La tettoia è interamente realizzata con travi in legno a sostegno della struttura di copertura, anch'essa in legno e rivestita con tegole all'estradosso. La struttura è ancorata da un lato al descritto vano deposito e sostenuta dall'altro da due pilastri in cemento. L'area sottostante è pavimentata con cemento liscio.

Entrambe le strutture si presentavano in condizione di manutenzione appena sufficienti, tenuto conto dello stato di abbandono in cui versano presumibilmente da molti anni.

Il tutto come visibile dall'allegato fotografico dell'allegato n. 2 e meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 3.

IMPIANTI

In occasione del sopralluogo effettuato, si è verificato che a servizio del terreno oggetto di pignoramento vi sono impianto elettrico e impianto idrico, i cui contatori sono posti sul muro di confine con Via Marconi.

L'impianto elettrico non era funzionante all'epoca del sopralluogo effettuato, ed è costituito da lampade per l'illuminazione del vano deposito e dell'adiacente tettoia. Inoltre, si sono rilevati alcuni lampioncini a servizio del vialetto interno che conduceva al fabbricato posto sul lato Nord-Ovest, non oggetto di pignoramento.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e alimenta alcuni rubinetti posti in adiacenza del muro di confine, a servizio di un lavatoio e dell'impianto di irrigazione.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'intero fondo è privo di manutenzione, per cui i manufatti e gli impianti insistenti su di esso, precedentemente descritti, sono in condizioni di manutenzione appena sufficienti, la vegetazione è in parte di tipo arbustivo a crescita spontanea mentre le piante ornamentali e gli alberi necessitano di adeguata potatura. Il vialetto interno, che attraversava il terreno partendo dal cancello di ingresso fino ad arrivare al confine Nord-Ovest, è

ricoperto di vegetazione spontanea, tanto da essere appena visibile e non più percorribile agevolmente a piedi.

Come rilevabile dalle foto dell'allegato fotografico, il terreno in questione è stato oggetto di sversamento di materiali vari in epoca imprecisata. Lo scrivente ha individuato in particolare la presenza di mobilio di vario genere accatastato in parte lungo il muro di confine.

Inoltre, al di sotto della tettoia e all'interno del vano deposito si è rilevata la presenza di ulteriore mobilio e suppellettili, nonché di parti di serramenti, il tutto in cattive condizioni di manutenzione a causa dell'assenza di protezioni e dell'esposizione agli agenti atmosferici.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'appezzamento di terreno in argomento è stata determinata con l'ausilio delle visure e della mappa catastale e viene posta pari convenzionalmente alla consistenza catastale di mq. 2.931.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla verifica sommaria della predetta consistenza mediante misurazione dei lati del fondo in argomento in occasione del sopralluogo effettuato. Tuttavia, una misurazione più precisa e accurata della consistenza dell'appezzamento di terreno potrà essere eseguita esclusivamente mediante rilievo topografico che, per i fini che qui si perseguono, si ritiene non necessario, in quanto costituirebbe un inutile aggravio di costi a carico della procedura.

UBICAZIONE

I beni immobili descritti sono ubicati in zona centrale del Comune di Prata Sannita, con accesso dalla strada pubblica denominata Via Marconi che conduce al centro storico cittadino. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, sebbene caratterizzata dalla presenza di numerosi fondi.

Il Comune di Prata Sannita conta circa 1.400 abitanti ed è ben collegato ai centri urbani circostanti mediante la S.P. 330 della Provincia di Caserta (ex Strada Statale 158), che conduce da un lato alle città di Alife e Piedimonte Matese e dall'altro al confine con la provincia di Isernia.

La città di Piedimonte Matese dista circa 26 km in direzione Est, mentre il capoluogo di provincia Caserta dista circa 60 km in direzione Sud.

Nell'allegato N. 2 è riportato il rilievo fotografico degli immobili, nell'allegato N. 3 è riportato il rilievo planimetrico con rappresentazione schematica dei manufatti insistenti sul terreno.

- b) indicazione dello stato di possesso del bene, con precisazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale sia occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati (con indicazione della relativa data).

In occasione dell'accesso eseguito in data 23/10/2024, lo scrivente ha verificato che l'immobile è nella disponibilità del sig. *** Omissis ***, che è in possesso delle chiavi del cancello di ingresso, come anche riportato nel verbale di accesso.

- c) indicazione delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e l'indicazione delle formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Formalità a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Formalità da cancellare o non opponibili all'acquirente

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta-S. Maria Capua Vetere hanno restituito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile in oggetto.

- Iscrizioni:
 - **Iscrizione** ai NN. 34025/7483 del 21/07/2009 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01, derivante da atto amministrativo del 16/07/2009, rep. N. 117329/28, relativamente agli immobili ubicati in Prata Sannita e censiti in **N.C.T. al fg. 9, part.lla 451**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. ***

***, C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***.

L'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui sopra non riporta iscrizioni non rinnovate nel ventennio e trascrizioni oggetto di annullamento e/o cancellazione.

Le visure ipotecarie, aggiornate alla data del 13/01/2025 sono riportate nell'allegato N. 7.

d) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene (indicazioni dei titoli; dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e delle certificazioni degli impianti e/o energetiche; conformità / non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza / inesistenza del certificato energetico, di agibilità o abitabilità, di conformità degli impianti; potenzialità edificatorie del bene, verifica – in caso di opere abusive – della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli eventuali costi della stessa oppure della presentazione di istanze di condono ed i costi da sostenere per conseguire il titolo in sanatoria oppure della possibilità per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma sesto, della Legge n. 47 del 1985 o dell'art. 46, comma quinto, D.P.R. n. 380 del 2001 con quantificazione dei costi necessari per la sanatoria oppure – in caso di impossibilità di sanatoria – quantificazione dei costi per la demolizione delle parti abusive.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 13/10/2021 il certificato di destinazione urbanistica relativamente all'appezzamento di terreno oggetto di divisione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prata Sannita - Settore Urbanistica.

Non essendo intervenute variazioni significative, nel seguito si farà riferimento al predetto certificato per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.

PARAMETRI URBANISTICI

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13/10/2021, prot. N. 5997, dal Responsabile del Servizio Tecnico – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica – del Comune di Prata Sannita riporta le seguenti informazioni.

L'appezzamento di terreno ubicato in Prata Sannita al foglio 9 particella 451 ricade in zona "E1 - Agricola speciale" ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Prata

Sannita e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 4533 in data 09/06/1982.

Lo svolgimento dell'attività edilizia è subordinato alle seguenti prescrizioni.

- Consentite aliquote di cubatura anche per uso abitativo con stretta pertinenza dell'azienda agricola;
- Sono consentite costruzioni con intervento diretto alle seguenti condizioni:
 1. Per i proprietari e i conduttori di fondi agricoli ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75, indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq per edilizia ad uso abitativo, con l'aggiunta dell'indice fondiario di 0,02 mc/mq per la realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo e al ricovero del bestiame;
 2. Per richiedenti che non rientrino nel caso precedente, si applica l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze agricole.

I principali parametri urbanistici sono i seguenti:

- Altezza massima: m. 7,50;
- Numero max piani: 2;
- Distanza minima dal confine: m. 10;
- Distanza minima dal ciglio delle strade vicinali: m. 10;
- Distanza minima dalle strade: come stabilita dal D.M. 1404/68.

Inoltre, sull'area in oggetto sussistono i seguenti vincoli:

- L'intero territorio comunale è stato dichiarato sismico con D.M. 07/03/1981, con grado di sismicità S = 9;
- L'intero territorio comunale è ricompreso nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico del Matese, riapprovato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali di concerto con il Ministro dell'Ambiente con D.M. 04/09/2000;
- L'intero territorio comunale è soggetto alle Norme di attuazione e misura di salvaguardia del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico rischio di frana – Bacino dei fiumi Liri – Garigliano – Volturno;
- Il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco per quanto concerne gli obblighi di cui alla Legge 353/2000;

- Il terreno in oggetto non rientra tra le aree inserite nel registro delle aree pubbliche e private interessate dall'abbandono e dal rogo di rifiuti nell'ultimo quinquennio, come istituito dalla L.R. 20/2013;
- La particella in argomento non è soggetta a censi o livelli sulla base dell' "Indagine catastale sulle ditte livellarie al Comune e all'Ente Comunale di Assistenza" del 06/11/2003;
- La particella in argomento non risulta appartenere al patrimonio demaniale di Prata Sannita soggetto ad uso civico sulla base del Decreto Commissariale del 11/05/1936.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Il terreno oggetto di divisione non è utilizzato per l'esercizio di attività agricole, sebbene possa essere adibito a tale uso in conformità con la sua destinazione urbanistica. Ad ogni modo, la sua attuale sistemazione a giardino non è incompatibile con le prescrizioni urbanistiche.

Su di esso si è rilevata la presenza dei seguenti manufatti, rappresentati graficamente nella planimetria dell'allegato n. 3 e descritti in risposta al quesito b):

- Tettoia con struttura portante in legno di circa mq. 50;
- Manufatto in muratura adibito a deposito avente superficie netta di circa mq. 27 e lorda di circa mq. 38.

I manufatti descritti sono consentiti dal P.R.G. vigente nei limiti previsti dalle Norme tecniche di attuazione, in quanto utilizzabili convenientemente per la conduzione del fondo, anche se la loro edificazione è subordinata alla esistenza dei requisiti di legge in capo al proprietario.

Lo scrivente osserva preliminarmente che, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato per la loro edificazione.

Pertanto, tenuto conto che non è possibile verificare la data di costruzione degli stessi, in assenza di idonea documentazione, ma che la loro tipologia e le caratteristiche costruttive fanno ritenere che essi siano stati realizzati in tempi successivi all'entrata in vigore del vigente P.R.G., si può concludere che la loro edificazione avrebbe richiesto il rilascio di un titolo abilitativo edilizio in considerazione del carattere di strutture fisse e stabilmente ancorate al suolo (espressamente previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/01). Ne consegue che, in assenza di titolo edilizio, essi sono da ritenersi abusivi e necessitano quindi di sanatoria.

In questa sede l'unica possibilità di procedere a sanatoria delle opere abusivamente realizzate è la presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Infatti, vi è la possibilità di richiedere titolo abilitativo in sanatoria purché sia rispettato il requisito della doppia conformità,

ovvero della conformità allo strumento urbanistico vigente sia all'epoca della realizzazione che alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria.

Nel caso in esame, tuttavia, considerato che i manufatti rilevati e descritti, pur essendo consentiti dal vigente strumento urbanistico per quanto attiene a tipologia e dimensioni e nell'ipotesi che il fondo sia di proprietà di soggetto avente i requisiti di cui alla Legge 153/75, non rispettano i requisiti previsti dallo stesso in ordine alla distanza dai confini, che, si rammenta, deve essere pari o superiore a m. 10. Di conseguenza, lo scrivente ritiene che non vi sia possibilità concreta di ottenerne la sanatoria, se non a seguito di riduzione delle dimensioni o di spostamento.

In definitiva, essendo preclusa la possibilità di sanare i manufatti rilevati e descritti, si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione degli stessi.

Il costo necessario per la rimozione dei manufatti può essere quantificato in Euro 8.000,00 a corpo, comprensivo degli oneri tecnici, che viene posto a carico dell'eventuale aggiudicatario. Pertanto, il costo quantificato verrà detratto in via cautelativa dal valore di stima complessivo del lotto, più sotto determinato in risposta al quesito f).

Nell'allegato N. 7 si riporta copia del certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio tecnico del comune di Prata Sannita, già acquisito in sede esecutiva.

e) indicazione del valore di mercato del bene (stima del bene pignorato, in relazione al suo presumibile prezzo di mercato, con indicazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per a mancanza di garanzia per vizi, precisazione in ogni caso degli adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, le spese condominiali insolute).

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;

- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe.

1) Banca dati V.A.M.

Si riporta il Valore Agricolo Medio determinato dalla Commissione Provinciale Espropri con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati (ai sensi del 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" e della L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità"), con riferimento alla Regione Agraria in cui ricade il Comune di Prata Sannita e alla qualità catastale del terreno in argomento:

- *Commissione Provinciale di Caserta – Anno 2018 – Regione Agraria N. 3 (Colline di Montemaggiore) – Qualità: Seminativo arborato – Valore Agricolo €/Ha 25.191 = €/mq 2,52.*

Al riguardo si precisa che non vi è stato aggiornamento dei valori dall'anno 2018, per cui i dati sono i medesimi già impiegati nella relazione di stima e vengono presi in considerazione solo a titolo di confronto.

2) Valori Fondiari Medi

Si riporta il Valore Fondiario Medio determinato dalle Commissioni Provinciali ai sensi dell'art. 4 della Legge 26 maggio 1965 n. 590, per la concessione di mutui destinati all'acquisto di fondi

rustici. Il valore riportato è aggiornato all'anno 2023 (ultimo aggiornamento disponibile) e riferito ai Valori Fondiari Medi per unità di superficie e per tipo di coltura relativi alla zona n. 3 della Provincia di Caserta, cui appartiene il Comune di Prata Sannita. Nel caso in esame, trattandosi di fondo la cui qualità catastale è attualmente indicata come "seminativo arborato", si è preso come riferimento il valore corrispondente:

Valore Fondiario medio €/Ha 22.858,00 = €/mq 2,29.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di terreni per uso agricolo ubicati in vari comuni ricadenti nella zona di Prata Sannita, comprendente i Comuni di Vairano Patenora, Fontegreca, Pietravairano, Pietramelara, in quanto il mercato di riferimento è poco attivo ed i dati disponibili con riferimento agli immobili ubicati nel solo Comune di Prata Sannita non sono sufficienti per gli scopi che qui si perseguono.

I valori indicati dalle agenzie immobiliari consultate sono espressi in euro per metro quadrato di superficie catastale.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono riferiti principalmente a terreni di natura agricola di tipo seminativo o equivalenti.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia Immobiliare *** Omissis *** – Vairano Patenora;
2. Agenzia *** Omissis *** – Piedimonte Matese.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 2,50 ed un massimo di €/mq 5,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Innanzitutto, si osserva che il valore unitario dei terreni agricoli è determinato anche in funzione delle caratteristiche intrinseche del suolo, quale giacitura, ubicazione, tipologia di colture che possono essere messe a dimora, ecc.

Si riepilogano le caratteristiche del terreno in argomento:

- Qualità catastale: seminativo arborato;
- Terreno adibito a giardino, con presenza di piante ornamentali e alberi da frutto;
- giacitura pianeggiante;
- ubicazione a breve distanza dal centro storico;
- presenza di impianto di irrigazione;
- presenza di impianto elettrico;
- accessibilità da strada pubblica asfaltata;
- presenza di recinzione su tutti i lati.

Ne consegue che il valore di stima del terreno può essere riferito ai valori derivanti dall'analisi di mercato solo parzialmente, in quanto il terreno ha caratteristiche intrinseche ben diverse dai terreni ad esclusivo uso agricolo e, al contrario, è utilizzabile convenientemente come giardino o parco privato.

Pertanto, ai fini della stima degli immobili pignorati, tenuto conto delle opere di sistemazione e della qualità e tipologia di piante presenti, si ritiene congruo attribuire il seguente valore unitario:

€/mq. 15,00.

Al riguardo si precisa che il valore indicato è il medesimo di quello già preso come riferimento nella relazione di stima della procedura esecutiva R.G.E. 192/19, depositata nell'anno 2021, in

quanto i valori unitari di vendita derivanti dall'analisi di mercato effettuata sono sostanzialmente invariati all'attualità.

La superficie commerciale del terreno è pari a mq. 2.931, per cui risulta il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

- Valore di stima: mq. 2.931 x €/mq 15,00 = Euro 43.965,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione urbanistica**

Come quantificato in risposta al quesito e), vi sono importi da corrispondere per il ripristino dello stato dei luoghi, necessario per i manufatti non sanabili. L'importo forfettario è stimato in Euro 8.000,00.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni espone sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima piena proprietà: Euro 43.965,00 – Euro 8.000,00 = Euro 35.965,00.

f) precisare il valore di mercato del compendio, procedendo all'aggiornamento della stima già operata nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare.

Lo scrivente riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile oggetto di divisione, considerato come non divisibile, sulla base dei risultati dell'analisi di mercato riportati in risposta al precedente quesito f):

Valore di stima della quota di piena ed intera proprietà = Euro 35.965,00.

(diconsi Euro Trentacinquemilanovecentosessantacinque/00).



Si resta a disposizione del G.I. per ogni chiarimento o precisazione che si rendessero necessari.

Nel ringraziare per la fiducia accordata allo scrivente, si rassegna la presente relazione composta di n. 28 pagine, oltre agli allegati.



Santa Maria Capua Vetere, 27 gennaio 2025



Il C.T.U.

Ing. Sabino Maria M. Gaudiano

