



ROSARIO PANNELLA
INGEGNERE IN CASERTA
CORSO TRIESTE N° 90
P. I.V.A. 02886140611
C.f.: PNN RSR 74H21 F8390



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA
VETERE



PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIZIARIE



PERIZIA ESTIMATIVA SU DISPOSTO DEL G.E.
IN UDIENZA DEL 12/09/2024



PROCEDIMENTO PROMOSSO DA: AQUI SPV S.r.l.

CONTRO: Omissis



G.E.: **Dott. G. Vecchione**

n. 140/2021 R.G.E.

PROSSIMA UDIENZA: 13.02.2025



C.T.U.: **Ing. ROSARIO PANNELLA** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Caserta con il n. 2615.
Studio: Caserta – Corso Trieste, 90.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Premessa

Con verbale di giuramento del 04/01/2022, il sottoscritto ing. Rosario Pannella, avente domicilio professionale in Caserta al Corso Trieste, 90, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n.ro 2615 dal 30/10/2001, ha ricevuto, dal G.E. dott.ssa Giuseppina Vecchione, l'incarico di Esperto Stimatore per la Proc. n.ro 194/2018 di R.G.E.

In seguito viene data risposta ai singoli quesiti posti dall'Ill.mo G.E. in occasione dell'udienza di giuramento e conferimento di incarico, avendo già depositato l'esito relativo al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.. anche con riferimento agli atti integrativi depositati dal creditore precedente.

All'esito dell'udienza del 12/09/2024, il G.E. - dott.ssa Vecchione - ha ravvisato "la necessità - al fine di dare seguito alla vendita dei beni di proprietà esclusiva del [REDACTED] - che l'esperto provveda alla redazione di una perizia che tenga conto solo di essi."

La presente relazione peritale, pertanto, viene redatta per i beni immobili già pignorati ed in proprietà esclusiva del debitore esecutato Omissis.

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

LOTTO UNICO

Per atto di compravendita per Notaio Gioacchino Conte, Rep. n.ro 70409/12231 del 24/02/1986, trascritto in Conservatoria RR.II. di Santa Maria C.V., il 06/03/1986, Registro Particolare 3801 e Registro Generale 4404 (cfr. Allegato n.ro 01: NdT 4404-3801), il sig. Omissis, nato il Omissis a Omissis - C.F.: Omissis, acquisiva la **piena proprietà degli immobili in Grazzanise (CE)**, riportati in **Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al Foglio 37, p.lla 98 e p.lla 105.**

Nel citato atto notarile si evince, tra l'altro, che "... i costituiti coniugi Omissis, in regime di comunione legale, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vendono e trasferiscono in favore del costituito Omissis, che accetta, la piena proprietà dell'immobile seguente:

- Appezamento di terreno sito in agro di Grazzanise, loc. "San Leucio", della superficie catastale di are 32 e centiare 93 riportato in catasto parte alla partita 3817 foglio 37 p.lla 98 are 16,46 e parte alla partita 3802 foglio 37 p.lla 105 are 16,47..."

Per atto di successione in morte del sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis e deceduto il Omissis, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 12/03/1981 – Reg. Part. 4659 e Reg. Gen. 5196 –, il sig. Omissis, come già generalizzato, riceveva in donazione **in piena proprietà gli immobili in Grazzanise, riportati al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio 37, p.IIa 91 e p.IIa 92.**

Nel citato atto si evince, tra l'altro, che *"... l'eredità del suddetto Omissis è devoluta in virtù del testamento pubblico Notar Fiordiliso reg.to il 10/12/1979 n. 3709..."*

La successione è devoluta per testamento pubblicato con verbale del 19/11/1979 per atto Notaio Riccardo Fiordiliso da Aversa (CE), trascritto il 10/12/1979 ai nn. 24276/21579 da cui risulta accettazione di eredità in favore del sig. Omissis.

Infatti, nel verbale di pubblicazione di testamento pubblico e divisione trascritto il 10/12/1979 ai nn. 24276/21579 si evince, tra l'altro, che *"...Le parti fanno espressa richiesta del mio ministero e mi dichiarano che il loro rispettivo marito e padre Omissis, fu Omissis e fu Omissis, nato a Omissis il Omissis, moriva nel Comune di Casapesenna il Omissis disponendo delle sue sostanze con testamento pubblico ricevuto da me notaio il 09/10/1975 – Rep. 325 degli atti di ultima volontà e mi invitano a pubblicare il detto testamento pubblico... La costituita sig.ra Omissis, rinunzia puramente e semplicemente all'eredità del defunto marito sig. Omissis. La sig.ra Omissis, e i costituiti suoi figliuoli, e la sig.ra Omissis in nome e per conto del proprio figliuolo Omissis, e solo in questa qualità accettano la eredità relitta del sig. Omissis, ne accettano il detto testamento lo ritengono l'ultimo valido ed efficace e rinunziano ad impugnativa contro il detto testamento pubblico..."*.

Nel testamento pubblico del sig. Omissis di cui al numero di ultime volontà rep. 325 si evince, tra l'altro che *"... La proprietà che ho in Grazzanise che acquistai da Omissis, con atto per notar Conte del 10-10-1961 la lascio a mio figlio Omissis..."*.

Nell'atto di vendita per Notaio Conte del 10/10/1961 Rep. n.ro 33444/5978, trascritto il 14/10/1961 ai nn. 29788/27254, si evince tra l'altro che *"... il costituito Omissis, con le più ampie garanzie, di fatto e di diritto, vende e trasferisce, in piena proprietà, a favore dell'altro costituito Omissis, acquirente in buona fede, che accetta, l'immobile seguente:*

- *Appezamento di terreno, sito in agro di Grazzanise, denominato "Orabona", della superficie di are 49,80, confinante a Nord con beni della Congrega di Carità e con Omissis, a Sud con esso Omissis e sua moglie Omissis, ad Est con strada "San Leucio" e ad Ovest con Omissis e Omissis; riportato in Catasto in testa al venditore Omissis di Omissis alla Partita 3378..."* [N.B.: particelle di terreno di cui al C.T. del comune di Grazzanise riportati al Foglio 37, P.IIa 91 e 92 – Cfr. Allegato n.ro __ Visure Storiche Catastali p.IIe 91-92-98-105]

Al fine della esatta individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento, si riporta di seguito ed in allegato alla presente relazione peritale, la sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. Allegato n.ro 02 – Estratto di mappa catastale P.IIe 91-92-98-105) con le ortofoto dell'area:



Figura 1: Ortofoto degli immobili in Grazzanise, C.T. Foglio 37, p.la 91, p.la 92.



Figura 2: Ortofoto degli immobili in Grazzanise, C.T. Foglio 37, p.la 98, p.la 105.

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 29/05/2021 (Trascritto in Conservatoria dei RR.II. il 25/06/2021 ai nn. 24330/17997), venivano sottoposti "a pignoramento immobiliare i seguenti immobili:

- Beni siti in Grazzanise Località San Leucio di proprietà del sig. Omissis nato a Omissis il Omissis, (c.f.: Omissis) e della sig.ra Omissis nata a Omissis il Omissis, C.F.: Omissis per la quota di 1/2 ciascuno e di sotto descritti al catasto:
 1. Fg. 37 p.IIa 5013 Terreno ha. 1 are 1 ca. 71 (già fl. 37, p.IIa 42);
 2. Fg. 37 p.IIa 5014 Opificio catg. D/1 (già Fl. 37, p.IIa 42);
- Beni siti in Grazzanise Località San Leucio di esclusiva proprietà del sig. Omissis nato a Omissis il Omissis, (c.f.: Omissis) per la quota di 1/1:
 3. Fg. 37 p.IIa 91 Terreno agricolo di Are 28 Ca 57;
 4. Fg. 37 p.IIa 92 Terreno agricolo di Are 21 Ca 23;
 5. Fg. 37 p.IIa 98 Terreno agricolo di Are 16 Ca 46;
 6. Fg. 37 p.IIa 105 Terreno agricolo di Are 16 Ca 47".

All'esito dell'udienza del 12/09/2024, il G.E. ha disposto l'elaborazione di relazione peritale per i beni di esclusiva proprietà del debitore esecutato Sig. Omissis, pertanto il presente elaborato peritale sarà relativo soltanto ai beni suddetti, già oggetto del menzionato pignoramento immobiliare che di seguito si riportano:

- Beni siti in Grazzanise Località San Leucio di esclusiva proprietà del sig. Omissis nato a Omissis il Omissis, (c.f.: Omissis) per la quota di 1/1:
 - Fg. 37 p.IIa 91 Terreno agricolo di Are 28 Ca 57;
 - Fg. 37 p.IIa 92 Terreno agricolo di Are 21 Ca 23;
 - Fg. 37 p.IIa 98 Terreno agricolo di Are 16 Ca 46;
 - Fg. 37 p.IIa 105 Terreno agricolo di Are 16 Ca 47".

In considerazione delle caratteristiche tipologiche dei beni immobili oggetto del pignoramento ed ai fini della vendita degli stessi, si ritiene di costituire i suddetti beni immobili in **UNICO lotto di vendita**.

LOTTO UNICO – Compendio immobiliare sito in comune di Grazzanise in Località "San Leucio", composto da quattro appezzamenti di terreno riportati al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al Foglio 37, particella 91, 92, 98 e 105. La p.IIa 98 confina a Nord con la p.IIa 5023, ad Est con la p.IIa 105 (anch'essa oggetto di pignoramento), a

Sud con la p.lla 59 e ad Ovest con la p.lla 30. La p.lla **105** confina a Nord con la p.lla 5023, a Est con la p.lla 97, a Sud con la p.lla 59 e ad Ovest con la p.lla 98 (anch'essa oggetto di pignoramento). La p.lla **91** confina a Nord con la p.lla 5004, a Est con la 55, 96 e 92 (quest'ultima anch'essa oggetto di pignoramento), a Sud con la p.lla 32 e ad Ovest con la p.lla 54. La p.lla **92**, infine, confina a Nord con la p.lla 96, a Est con la strada comunale San Leucio, a Sud con la p.lla 32 e ad Ovest con la p.lla 91 (anch'essa oggetto di pignoramento).

- **Quesito n.ro 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in Comune di **Grazzanise (CE)** – Loc. **San Leucio** –, riportato al **Catasto Terreni** del medesimo comune al **foglio 37, p.lle 5013, 98, 105, 91 e 92.**



Fotografia n.ro 1: Particolare vista esterna delle particelle 98 e 105.



Fotografia n.ro 2: Particolare vista esterna delle particelle 91 e 92. Si noti sulla destra la strada comunale San Leucio.

- **Quesito n.ro 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al **Foglio 37, p.lla 91, 92, 98 e 105.**

Si procede alla identificazione catastale di ciascuna particella (Cfr. Allegato n.ro 03 – Visure Storiche Catastali P.lle 91-92-98-105)

Dalla visura storica effettuata al Catasto Terreni per la particella **91** del Foglio 37 (Partita 3378) si evince che essa è intestata al sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis – C.F.: Omissis – in piena proprietà dal 09/10/1975, dati derivati da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/10/1975 in atti dal 27/11/1999 Registrazione UR sede di Aversa (CE) Volume 324 n.ro 2 del 10/10/1980 (n. 379.1/1981). All'impianto meccanografico l'immobile era intestato al sig. Omissis nato a Omissis il Omissis.

Dalla visura storica effettuata al Catasto Terreni per la particella **92** (partita 3378) del Foglio 37 si evince che essa è intestata al sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis – C.F.: Omissis – in piena proprietà dal 09/10/1975, dati derivati da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 09/10/1975 in atti dal 27/11/1999 Registrazione UR sede di Aversa (CE) Volume 324 n.ro 2 del 10/10/1980 (n. 379.1/1981). All'impianto meccanografico l'immobile era intestato al sig. Omissis nato a Omissis il Omissis.

Dalla visura storica effettuata al Catasto Terreni per la particella **98** del Foglio 37 si evince che essa è intestata al sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis – C.F.: Omissis – in

piena proprietà dal 24/02/1986, dati derivanti da istrumento (Atto Pubblico) del 24/02/1986 Voltura in atti dal 12/09/1990 Repertorio n.ro 70409 Rogante conte Gioacchino Sede Frignano Registrazione UR sede Aversa n. 488 del 26/02/1986 (n.182386). Dal 09/07/1982 e fino al 24/02/1986 l'immobile era intestato ai sig.ri Omissis nato a Omissis il Omissis e Omissis nata a Omissis il Omissis ciascuno di essi proprietari in comunione legale. All'impianto meccanografico e fino al 09/07/1982 l'immobile era intestato alla sig.ra Omissis nata a Omissis il Omissis.

Dalla visura storica effettuata al Catasto Terreni per la particella **105** del Foglio 37 si evince che essa è intestata al sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis - C.F.: Omissis - in piena proprietà dal 24/02/1986, dati derivanti da istrumento (Atto Pubblico) del 24/02/1986 Voltura in atti dal 12/09/1990 Repertorio n.ro 70409 Rogante conte Gioacchino Sede Frignano Registrazione UR sede Aversa n. 488 del 26/02/1986 (n.182386). All'impianto meccanografico e fino al 24/02/1986 l'immobile era intestato alla sig.ra Omissis nata a Omissis il Omissis.

- **Quesito n.ro 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: - **COMPLESSO IMMOBILIARE in Grazzanise (CE)** - Loc. San Leucio, composto da intera proprietà di quattro appezzamenti di terreno identificati al C.T. del Comune di Grazzanise al Foglio 37, p.Illa 91, p.Illa 92, p.Illa 98 e p.Illa 105.

PREZZO BASE: € 25.900,00 (diconsi Euro venticinquemilanovecento/00).;

- **Quesito n.ro 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è formato dagli immobili identificati al C.T. del Comune di Grazzanise al Foglio 37, P.Illa 98, P.Illa 105, P.Illa 91 e P.Illa 92.

Si procede dunque alla ricostruzione dei passaggi di proprietà per ciascun immobile costituente il predetto compendio.

Le particelle di terreno **91 e 92 del foglio 37 (partita 3378)** sono pervenute in piena proprietà al sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis - C.F.: Omissis -, per effetto di **atto di successione** in morte del sig. Omissis, nato il Omissis a Omissis e deceduto il Omissis. Tale atto di successione è stato trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria C.V. il **12/03/1981** ai nn. **5196/4659**. La suddetta successione è devoluta per testamento del sig. Omissis, come già generalizzato, pubblicato con verbale del 19/11/1979 per Notaio Fiordiliso da Aversa e trascritto il **10/12/1979** ai nn. **24276/21579** da cui risulta anche accettazione di eredità a favore del sig. Omissis.

Al *de cuius* Omissis, come già generalizzato, i terreni di cui al Foglio 37, p.lla 91 e p.lla 92, sono pervenuti per effetto di atto di compravendita per Notaio Guglielmo Conte del 10/10/1961 trascritto il 14/10/1961 ai nn. 29788/27254.

I terreni identificati al C.T. del Comune di Grazzanise al **Foglio 37 p.lle 98 e 105**, sono prevenuti in piena proprietà al sig. Omissis, come già generalizzato, per effetto di atto di compravendita per Notaio Gioacchino Conte da Frignano del **24/02/1986** – Rep. 70409/12231 – trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 06/03/1986 ai nn. 4404/3801.

- **Quesito n.ro 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica del Comune di Grazzanise (Cfr. Allegato n.ro 5) – che si ritiene integralmente richiamato – si evince, tra l'altro, che *"... il terreno distinto al Catasto di questo Comune al Foglio 37 – P.lla 91 -92- 98- 105..., nello strumento urbanistico vigente alla data del 22/08/2021 Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato... risulta avere la seguente destinazione: Foglio 37:*

P.lla 91 (90,57% E2; 9,41% E1; gravata da vincolo ambientale);

P.lla 92 (E2; gravata da vincolo ambientale);

P.lla 98 (E2; 15,09% gravata da vincolo ambientale; gravata da vincolo cimiteriale);

P.lla 105 (E2; 29,25% gravata da vincolo ambientale; gravata da vincolo cimiteriale);

Dal richiamato P.R.G. la zona E2 è AGRICOLA – AREE SEMINATIVO FRUTTETO; la zona E3 è AGRICOLA – AREE SEMINATIVE IRRIGUE.

Dallo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica si evince, inoltre, che i terreni così come catastalmente individuati ricadono in Area R del Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni (PSDA), approvato con DPCM del 21/11/2001 (G.U. del 19/02/02 n. 42) ed in particolare dalla variante al Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni per il Basso Volturno da Capua a mare (PSDA-bav), approvata con DPCM del 10/12/2004 (G.U. del 4/02/2005, n. 28), le cui limitazioni sono riportate nell'art. 16 della Normativa tecnica per le costruzioni ricadenti in Area R.

- **Quesito n.ro 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

In occasione del sopralluogo del 18/01/2022, il sottoscritto Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario, ha constatato che il compendio immobiliare identificato al C.F. del Comune di Grazzanise al Foglio 37, p.lle 105 – 98 – 91 - 92, è risultato in possesso del debitore esecutato sig. Omissis, come già generalizzato.

• **Quesito n.ro 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'elenco delle formalità in ordine cronologico, rinvenuti a nome di Omissis, nato a Omissis il Omissis presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 02/01/2025, si evince (cfr. Allegat n.ro 6 - Ispezione Ipotecaria aggiornata al 02/01/2025):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/1986 – Reg. Part. 3801 – Reg. Gen. 4404, **Atto tra vivi – Compravendita. SOGGETTO ACQUIRENTE.**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/1996 – Reg. Part. 3272 – Reg. Gen. 3918, Pubblico Ufficiale dottor Valentina De Donato Rep. 14072 del 18/01/1996 – **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.**
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2001 - Reg. Part. 63 – Reg. Gen. 603, Pubblico Ufficiale De Donato Valentina, Rep. 23582 del 08.01.2001 – **Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. SOGGETTO DEBITORE.** Documenti successivi correlati:
 - Iscrizione n.ro 4272 del 30/12/2020.
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2005 – Reg. part. 14239 Reg. Gen. 37835, Pubblico Ufficiale GEST LINE S.P.A. Rep. 142568/28 del 11/07/2005. **Ipoteca Legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01. SOGGETTO DEBITORE.**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2005 – Reg. Part. 29043 – Reg. Gen. 53889, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 1612 del 19/07/2005 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2005 – Reg. Part. 38209 – Reg. Gen. 71301, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 1039 del 28/11/2005 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2008 – Reg. Part. 22229 – Reg. Gen. 32139, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI S.M. CAPUA VETERE SEZ. DIST. AVERSA Rep. 2066/2008 del 16/06/2008 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2020 - Reg. Part. 4272 – Reg. Gen. 39303, Pubblico Ufficiale De Donato Valentina, Rep. 23582 del 08.01.2001 – **Ipoteca in Rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo. SOGGETTO DEBITORE.** Formalità di riferimento: Iscrizione n.63 del 2001.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2021 – Reg. Part. 17997 – Reg. Gen. 24330, Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Rep. 4588 del 29/05/2021 – **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**

Con riferimento alle trascrizioni nn. 53889/29043 del 10/10/2005 e nn. 71301/38209 del 30/12/2005, si segnala che con verbale del 13/07/2017 afferente al proc. n.ro 477/2005 di R.G.E., il G.E. ordinava la loro cancellazione.

La trascrizione del pignoramento immobiliare di cui ai nn.22229/32139 del 09/07/2008 è relativa ai beni immobili riportati al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise al Foglio 37, p.lle 5013 e 5014 (Cfr. Allegato 7 – NdT 32139-22229).

Per i beni immobili oggetto della presente relazione peritali (C.T. comune di Grazzanise Fg. 37 - P.IIe 91, 92, 98 e 105), non si segnalano **oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- **Quesito n.ro 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Come si evince dalla Certificazione rilasciata dall'Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale Foreste e Caccia Sezione Usi Civici della Regione Campania (Cfr. Allegato n.ro 8 - Certificato Usi Civici), "... nel ... Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/04/1938, relativo al Comune di Grazzanise (CE), si può leggere che, fra quelli proposti per l'alienazione ai sensi degli artt. 11 e 14 della Legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici nonché degli artt. 39 e 42 del relativo Regolamento approvato con R.D. n. 332 del 26/02/1928, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 37 per cui gli stessi non risultano gravati da usi civici."

In relazione a quanto riportato, i terreni pignorati ed oggetto della presente stima, ricadenti tutti nell'ambito del foglio 37 del C.T. del Comune di Grazzanise, non sono gravati da usi civici e pertanto si può dedurre che i beni immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- **Quesito n.ro 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Grazzanise - Prot. n. 14835 del 28/11/2022 (Cfr. cit. Allegato n.ro 5), i terreni riportati al C.T. del Comune di Grazzanise al Foglio 37, P.IIe 91, 92, 98 e 105 non risultano gravati da alcun peso od onere di altro tipo, eccezione fatta per le limitazioni di carattere urbanistico già menzionate in risposta al quesito n.ro 6.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato oltre al pignoramento immobiliare per cui si procede.

- **Quesito n.ro 12: procedere alla valutazione del bene.**

Secondo l'*International Valuation Standards* (IVS), il valore di mercato di un bene immobile viene definito come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata

attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Per la valutazione economica dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare, si è fatto riferimento al metodo del confronto di mercato (*Market Approach*) ricercando le quotazioni relative ad immobili ricadenti nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, determinando successivamente la quotazione di mercato in funzione di parametri oggettivi.

Nel compendio immobiliare oggetto di stima sono compresi quattro appezzamenti di terreno agricolo, tutti ricadenti nel territorio del Comune di Grazzanise (CE) in Loc. San Leucio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende i suoli agricoli di cui alle seguenti particelle catastali:

Tabella 1: suoli agricoli del compendio immobiliare

Zona comunale	P.R.G.	Identificativo catastale	Superficie catastale	Qualità/Classe
Agricola		Foglio 37- P.IIa 98	16 are 46 ca	Seminativo 3
		Foglio 37 - P.IIa 105	16 are 47 ca	Seminativo 3
Agricola		Foglio 37 - P.IIa 91	28 are 57 ca	Seminativo 3
		Foglio 37 - P.IIa 92	21 are 23 ca	Seminativo 3

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suoli agricoli si è provveduto ad interpellare le principali agenzie immobiliari operanti sul territorio, confrontando i valori desunti con le informazioni reperite consultando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall’Agenzia delle Entrate e dalla Regione Campania.

Per quanto concerne le informazioni reperite interpellando gli operatori immobiliari, si segnala, da subito, che il parametro di stima (o comunque quello per il quale vi è termine di paragone con gli altri appezzamenti di terreno) è il *moggio capuano* avente superficie pari a 3.333 mq (in pratica 1/3 di Ettaro) di cui si conosce l’intervallo di valore economico. Dalle informazioni desunte, nell’area in esame i valori medi per terreni agricoli (a vocazione seminativa) si attestano tra i 4.000/16.000 euro per moggio (capuano) essendo prevalente la uniformità altimetrica in piano del fondo rustico, la sua regolarità in pianta, la facilità di accesso e la possibilità di irrigazione autonoma.

In ogni caso, nella seguente tabella sinottica, si riassumono i valori unitari desunti da indagine di mercato:

Tabella 2: Valori di mercato unitari per terreni agricoli

Denominazione	Indirizzo	Valore unitario minimo [€/moggio]	Valore unitario massimo [€/moggio]
Arkè Immobiliare	Corso Umberto I, Villa Literno (CE)	12.000,00	16.000,00
Auxilia Finance	Via C. Battisti – Grazzanise (CE)	7.000,00	8.000,00

Consultando le pubblicazioni relative ai Valori Agricoli Medi – Annualità 2018 – per la provincia di Caserta e i Valori Fondiari Medi Unitari pubblicati aggiornati per l’anno 2022 di cui al Decreto Regionale n.ro 139 del 07/03/2022, si traggono le seguenti informazioni:

Tabella 3: Valori Agricoli Medi - Annualità 2018 – Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Caserta

REGIONE AGRARIA N. 7 – PIANURA DEL VOLTURNO INFERIORE	
COLTURA	VALORE AGRICOLO [€/Ettaro]
Orto	45.785,00
Orto Irriguo	54.853,00
Pascolo	11.454,00
Pascolo arborato	13.996,00
Pascolo cespugliato	10.817,00
Prato	21.824,00
Prato irriguo	33.677,00
Seminativo	31.478,00
Seminativo Arborato	39.048,00
Seminativo Irriguo	50.374,00
Uliveto	25.079,00
Vigneto	35.408,00

Tabella 4: Valori Fondiari Medi Unitari - Anno 2022 - Regione Campania

REGIONE AGRARIA N. 4 – MEDIO VOLTURNO	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI [€/Ettaro]
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
Nocciolo	28.212,00
Bosco alto fusto	10.402,00
Bosco alto ceduo	7.205,00
Incolto produttivo	6.514,00
Incolto sterile	3.888,00

Dall'analisi dei dati riscontrati nelle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate e della Regione Campania relativi ai Valori Agricoli Medi per le annualità 2018 e 2022, si può notare come per le colture relative ai terreni oggetto di valutazione estimativa, i valori desunti da indagini di mercato risultano in linea con quelli pubblicati.

La stima degli appezzamenti di terreno dipende da alcuni fattori che incidono sulla determinazione del più probabile valore di mercato: primo fra tutti è senz'altro l'accesso al fondo rustico (da strada percorribile, ovvero da mulattiera) e l'esistenza, o meno di servitù di passaggio su fondi attigui ovvero per fondi attigui. Altro parametro che incide sostanzialmente nella valutazione è l'orografia dell'appezzamento: va da sé, che fondi rustici pianeggianti sono facilmente coltivabili rispetto a terreni orograficamente più irregolari, per i quali la coltivazione si presenta più difficoltosa (cd. terreni acclivi). L'esistenza di un sistema di emungimento acqua per irrigazione accresce il valore di un fondo rustico rispetto ad un altro non dotato di tale sistema. Infine, altro parametro da considerare per la stima di un fondo rustico è la forma e la dimensione in pianta dell'appezzamento: chiaramente, terreni a forma regolare (tendenzialmente quadrangolare con lati di dimensioni relativamente eguali) presentano maggiore *appeal* rispetto a fondi con dimensioni ridotte e/o di forma irregolare.

Nel caso di specie, i fondi rustici oggetto di stima presentano andamento planimetrico regolare essendo sostanzialmente pianeggianti e sono, altresì, facilmente raggiungibili attraverso viabilità ordinaria o comunque attraverso percorsi carrabili.

In considerazione di quanto esposto, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato per i suoli oggetto di stima, determinando il parametro unitario di riferimento che, giacché i suoli ricadono tutti nella medesima area, può essere ritenuto congruo per ognuno di essi.

Il valore unitario che si propone per la determinazione del più probabile valore di mercato per i terreni agricoli appartenenti al compendio immobiliare per cui si procede, può essere assunto pari a € 3,50/mq, valore, quest'ultimo che considera i parametri di valutazione precedentemente elencati.

Alla luce di quanto esposto si trae:

- A) Terreno agricolo Fg. 37 – p.IIa 98
 $V_m(C) = V_{m,unitario} \times Superficie\ Comm. = 3,50\ \text{€}/mq \times 1646 = \text{€ } 5.761,00$ che si approssima a € 5.700,00
- B) Terreno agricolo Fg. 37 – P.IIa 105

$Vm(D) = Vm_{unitario} \times Superficie\ Comm. = 3,50\ \text{€}/mq \times 1647\ mq = \text{€ } 5764,00$ che si approssima ad € 5.700,00

- C) Terreno agricolo Fg. 37 – P.IIa 91

$Vm(D) = Vm_{unitario} \times Superficie\ Comm. = 3,50\ \text{€}/mq \times 2857\ mq = \text{€ } 9.999,00$ che si approssima ad € 10.000,00

- D) Terreno agricolo Fg. 37 – P.IIa 92

$Vm(D) = Vm_{unitario} \times Superficie\ Comm. = 3,50\ \text{€}/mq \times 2123\ mq = \text{€ } 7.430,00$ che si approssima ad € 7.400,00

Si procede, ora, alla determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in oggetto accorpando i valori dei singoli beni immobili così come già determinati.

Nella tabella sinottica seguente si riportano i valori di mercato determinati per i singoli immobili costituenti il compendio immobiliare:

Tabella 5: Valore di mercato degli immobili al lordo del costo per l'eliminazione dei gravami presenti per gli immobili

Immobile	Valore di mercato (Vm,L)
Terreno agricolo – Fg. 37 – p.IIa 98	€ 5.700,00
Terreno agricolo – Fg. 37 – P.IIa 105	€ 5.700,00
Terreno agricolo – Fg. 37 – P.IIa 91	€ 10.000,00
Terreno agricolo – Fg. 37 – P.IIa 92	€ 7.400,00
Totale	€ 28.800,00

Alla luce di quanto detto, il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima è:

$$Vm = \text{€ } 28.800,00$$

Per la determinazione del prezzo a base d'asta che si ritiene di proporre all'ill.mo G.E., si adotterà una decurtazione del **10%** del valore di mercato determinato. Il valore di tale percentuale scaturisce dal fatto che l'alienazione del bene pignorato avviene mediante una vendita forzata e non in condizioni di libero mercato, anche in relazione alla complessità del mercato immobiliare di zona ove ricade il compendio immobiliare oggetto di procedura.

In definitiva, il prezzo a base d'asta che si propone per l'intero compendio è:

$$\text{Prezzo a base d'asta} = (\text{€ } 28.800,00) \times 0,90 = \text{€ } 25.920,00$$

Che si approssima ad **€ 25.900,00** (dicansi Euro venticinquemilanovecento/00).

- **Quesito n.ro 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Per il procedimento di esecuzione immobiliare di cui al presente elaborato peritale, non si è reso necessario procedere alla valutazione di quota indivisa in quanto i beni pignorati sono nella piena proprietà del debitore esecutato.

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

Dal certificato di residenza storico del debitore esecutato emesso dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Casapesenna (Cfr. cit. Allegato n.ro 04 – Certificati Anagrafici), emerge che:

- Il sig. Omissis, nato a Omissis il Omissis – C.F.: Omissis, è residente in Omissis alla Via Omissis n.ro Omissis;

Dall'Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio (Cfr. cit. Allegato n.ro 04 – Certificati Anagrafici) emesso dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Omissis, emerge che:

- I sigg. Omissis, nato a Omissis il Omissis e di Omissis, nata a Omissis il Omissis, hanno contratto matrimonio in Omissis il Omissis.

Dal suddetto certificato si non si evincono annotazioni a margine.

I coniugi Omissis e di Omissis, quando hanno contratto matrimonio, hanno scelto il regime di comunione dei beni.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'onorevole incarico ricevuto. Ringraziando l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Caserta, li 08 Gennaio 2025

L'Esperto Stimatore
Ing. Rosario Pannella

Il sottoscritto **ing. Rosario Pannella**, ha inviato, contestualmente al deposito telematico della perizia, copia della perizia al debitore esecutato a mezzo PEC, al creditore procedente ed ai creditori intervenuti come legalmente rappresentati, a mezzo Posta Elettronica Certificata e ha allegato all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii. Il sottoscritto **ing. Rosario Pannella**, dichiara, inoltre, che la presente perizia è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio e di non trovarsi in condizioni di conflitto di interessi con nessuno dei soggetti coinvolti nel procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe. Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, i dati personali riportati sono stati trattati secondo la vigente normativa sulla Privacy (D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.) e non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità su indicate, a soggetti terzi.

Caserta, li 08 Gennaio 2025

L'Esperto Stimatore
Ing. Rosario Pannella