

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 229/2024 R.G.E.

Promossa da: CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

Interventore: Organa Spv Srl e per essa Intrum Italy spa

Contro: sig. OMISSIS

PERIZIA di STIMA - LOTTO UNICO

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

Piena ed esclusiva proprietà in capo al sig. **OMISSIS** dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

NCT -Foglio 24 p.lla 5005 – seminativo- classe 3, Ha 00.68.71 RD € 81,62 RA € 37,26; la particella è costituita da un terreno che presenta una conformazione regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante.

NCT Foglio 24 p.lla 5019 (ex 5006) – pescheto- classe U, HA 01.36.16 RD € 246,12 RA € 112,51; la particella è costituita da terreno che presenta una conformazione regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante.

NCEU Foglio 24, p.lla 5020 (ex 5006) ente urbano;

NCEU Foglio 24, p.lla 5020, sub 1, categoria C/2, classe 1, mq 68, RC €. 175.60 consistenza 68 mq; l'unità immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso deposito. La costruzione è in muratura e si sviluppa su un unico livello (Piano Terra) con copertura piana in lamiera grecata.

Lo stato dei luoghi del fabbricato non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite; esso è stato realizzato in assenza di titolo urbanistico; pertanto, per la conformità catastale ed urbanistica necessita di un accatastamento ed una pratica edilizia in sanatoria. L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

PREZZO BASE D'ASTA

€ 115.200,00 (Euro centoquindicimiladuecento/00)

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Prossima Udienza: 03/04/2025

Data Elaborato: 03/03/2025

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.229/24, promossa da Credito Agricole Italia S.p.A. rappresentata e difesa dall'avv. TITO MONTEROSSO, pec: tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it, e dell'interventore ORGANA SPV SRL E PER ESSA INTRUM ITALY SPA rappresentata e difesa dall'avv. FRANCESCA STRAZZERA, pec: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it, contro il sig. OMISSIS, tramite PEC in data 28/10/2024 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. EMILIANO VASSALLO, con provvedimento del 28/10/2024, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 29/10/2024. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'avv. ANGELA NICOLÒ, con la quale ho effettuato un accesso in data 19/12/2024.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da unità immobiliari adibite a differenti destinazioni d'uso: un immobile categoria catastale C2 (depositi /fienili agricoli e non agricoli), un'area identificata come ente urbano e due appezzamenti di terreni agricoli; essi sono tutti ubicati in STRADA VICINALE CIAURO- TORRE PALADINO n. SNC nel comune di Mondragone in provincia di Caserta.

Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte - sia presso l'Ufficio Provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia presso gli uffici dell'anagrafe e dello stato civile del Comune di Mondragone (CE), non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 30/10/2024, del Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo (PA). Tale certificazione in riferimento alle trascrizioni risale agli ultimi atti traslativi a titolo derivativo, precedenti il ventennio anteriore alla Nota di trascrizione pignoramento immobiliare, pubblicata presso l'Ufficio del Territorio di Caserta il 07/10/2024 ai nn.37551/30083, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Successivamente, in accordo con il custode giudiziario l'avv. ANGELA NICOLÒ, si è stabilito un accesso in data **19/12/2024 alle ore 10.00**, in occasione del quale la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo sui cespiti ubicati in Strada Vicinale Ciauro -Torre Paladino a Mondragone (CE), e precisamente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ad uso deposito e il solo rilievo fotografico delle particelle di terreno agricolo.

Infine, le operazioni di stima sono proseguite regolarmente e, previo reperimento di tutta la ulteriore documentazione necessaria presso gli Enti ed uffici preposti, da ultimo è stata redatta la presente relazione, atta a rispondere ai quesiti di seguito riportati.

Data la tipologia, la consistenza e l'ubicazione degli immobili sottoposti a pignoramento la sottoscritta ha previsto la formazione di un LOTTO UNICO per la vendita.

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

Piena ed esclusiva proprietà, in capo al sig. Omissis dei seguenti cespiti, catastalmente identificati:

- ✓ NCT Foglio 24, p.lla 5005 – seminativo- classe 3, Ha 00.68.71 RD € 81,62 RA € 37,26;
- ✓ NCT Foglio 24 p.lla 5019 (ex 5006) – pescheto- classe U, HA 01.36.16 RD € 246,12 RA € 112,51;
- ✓ NCEU Foglio 24, p.lla 5020 (ex 5006) ente urbano;
- ✓ NCEU Foglio 24, p.lla 5020, sub 1, categoria C/2, classe 1, mq 68, RC €. 175.60 consistenza 68 mq.

Non si rilevano difformità formali dei dati di identificazione catastale; infatti, gli stessi sono conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; è stata invece riscontrata una difformità nei confronti della condizione catastale, nello specifico dell'unità immobiliare ad uso deposito, per quanto concerne la planimetria a raffronto con lo stato di fatto. Per i dettagli in merito si rimanda al successivo quesito n.3.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Per concludere, ai fini della esatta identificazione dell'immobile è stata effettuata una individuazione del fabbricato e del terreno su stralcio di Google Maps.

LOTTO UNICO – Mondragone (CE)- Loc. Ciauro snc Fg. 24 part.lle 5005-5019-5020

Stralcio da Google Maps



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che le unità immobiliari pignorate costituiscono un LOTTO UNICO per la vendita, si prosegue alla dettagliata descrizione del LOTTO mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

- **Ubicazione – Accessi - Tipologia**

Gli immobili costituenti il Lotto Unico corrispondono a due appezzamenti di terreni agricoli, ad un piccolo fabbricato identificato catastalmente C/2 (depositi/fienili agricoli e non), e un'area identificata come ente urbano, tutti ubicati in località "Ciauro" nel comune di Mondragone.

L'accesso ai cespiti avviene dalla Strada Vicinale Ciauro (Foto n. 1).



Foto 1

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento ricadono, come classificato all'art. 18 del PRG adottato dal Comune di Mondragone con Delibera Consiliare n. 61 del 26/11/2003 ed approvato dall'Assessore all'Urbanistica della Giunta Regionale della Campania n.597 del 18/11/2005, in **Aree Agricole Scheda E2 - Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed uliveti**. Per le aree certificate ad uso seminativo e frutteto è prescritto un Indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

accessorie per la produzione agricola, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, l'indice di fabbricabilità è di 0.10 mc/mq, altezza massima m 8 (Allegato 6 - Documentazione Urbanistica).

- **Contesto - Caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi offerti**

L'area in cui sono ubicati i beni pignorati si presenta scarsamente edificata, caratterizzata da insediamenti sparsi prevalentemente ad uso agricolo. La zona è collegata attraverso la Strada Vicinale Ciauro al centro abitato di Mondragone, da cui dista circa 5 km; mentre dista circa 2 km dalla Strada Provinciale n. 259.

- **Esposizione**

L'esposizione dei beni pignorati è est-ovest (Foto n. 2- 3).



Foto 2



Foto 3

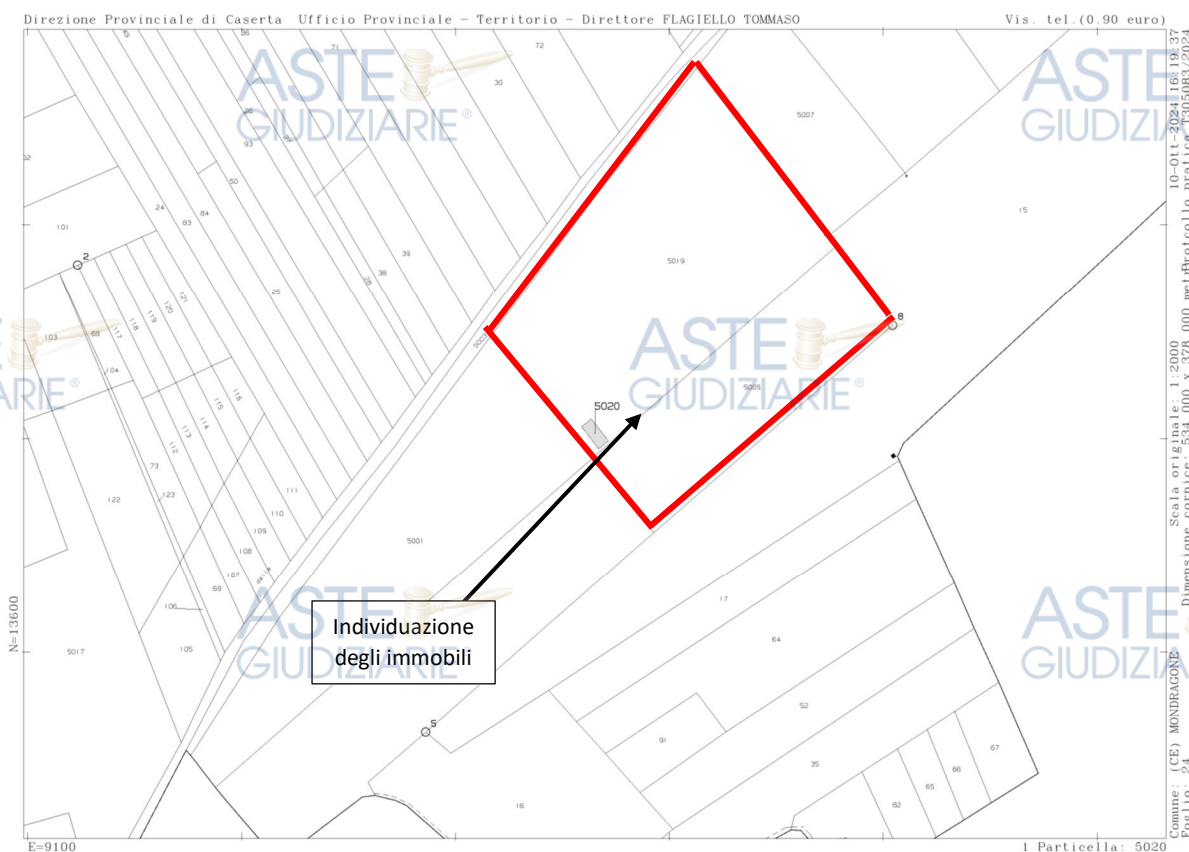
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Per quanto concerne gli attuali confini, inerenti sia al fabbricato, che agli appezzamenti di terreno oggetto del presente pignoramento, in base alle visure effettuate ed a quanto riscontrato sullo stralcio del Foglio di mappa n.24 del Comune di Mondragone CE), nonché sui luoghi in sede di accesso, si è riscontrato che:

- ✓ la particella 5005 confina a **sud e est** con particella 15, a **nord** con particella 5019, ad **ovest** 5004. Il tutto salvo se altri.
- ✓ la particella 5019 confina a **sud** con particella 5005 ad **ovest** con particella 5001, ad **est** con particella 5007, a **nord** con Strada Vicinale Ciauro. Il tutto salvo se altri.
- ✓ La particella 5020 confina a sud con particelle 5005, ad ovest, est e sud con particella 5019. Il tutto salvo se altri.



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- **Descrizione degli immobili**

Il **Lotto Unico**, corrisponde alle unità immobiliari identificate catastalmente al Fg. 24 P.lle 5005, 5019 e 5020 del Comune di Mondragone. Le particelle 5005 e 5019 corrispondono a due terreni agricoli, che hanno diverse dimensioni: la 5005 è pari a 6871 mq, mentre la 5019 è di 13616 mq; esse sono adiacenti tra di loro, e presentano un unico comune viale d'accesso (Foto n. 4-5).



Foto 4



Foto 5

I due appezzamenti di terreno presentano una conformazione planimetrica abbastanza regolare e dal punto di vista altimetrico risultano pianeggianti (Foto n. 6-7). Essi sono coltivati a frutteto, come si evince anche dall'estratto del Fascicolo Aziendale.

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024



AGEA - FASCICOLO AZIENDALE
ATTO DI ISCRIZIONE / ATTO DI AGGIORNAMENTO
VALIDAZIONE DATI



(D.M. 12 gennaio 2015 "Semplificazione")

Protocollo : AGEA.CAA6139.2024.0001663

Mandato : CAA CAF AGRI - CASERTA - 221
Data sottoscrizione del mandato : 28/11/2023

DATI ANAGRAFICI E AZIENDALI

CUAA :
Partita IVA : 03473041212 Attività (codici ATECO): 01-13-4 COLTURE FRUTTICOLE DIVERSE, COLTIVAZIONE DI PRODOTTI
Denominazione :
Forma giuridica: DITTA INDIVIDUALE
Titolare o Rappresentante legale:
Data di nascita : 12/01/1969 Comune di nascita : NAPOLI Prov : NA

RECAPITO (efficace per tutti i procedimenti amministrativi con l'AGEA):

Indirizzo : V CASE SPARSE LOCALITA' CAPPELLONI 81030 FALCIANO DEL MASSICO (CE)
PEC:
Mail:
Telefono: 3297654026

Numero Registro (RI) : Data iscrizione registro: 07/08/1998
Sezione (ordinaria e speciale) e qualifica:
Numero REA NA 602132
Attività agricola (codice e descrizione): 01-13-4 COLTURE FRUTTICOLE DIVERSE, COLTIVAZIONE DI PRODOTTI DESTINATI ALLA PREPARAZIONE DI BEVANDE E SPEZIE
Data inizio 16/04/1998
Matricola INPS : Data iscrizione INPS: 01/01/2011



Foto 6



Foto 7

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Le due particelle 5020 corrispondono ad un fabbricato catastalmente identificato come C2 (deposito) ed un'area identificata come ente urbano; entrambi insistono sulla particella 5019. Da un punto di vista morfologico il fabbricato ad uso deposito si presenta di forma regolare e si sviluppa su un unico piano terra con un h media interna pari a 3 metri; ha una struttura con pilastri in cemento e compagnature in mattoni cementizi, con una copertura in lamiera grecata, che poggia su un'intelaiatura di tubolari di ferro. Sul lato sud del fabbricato è presente una tettoia ed un servizio igienico (Foto n. 8-9).



Foto 8

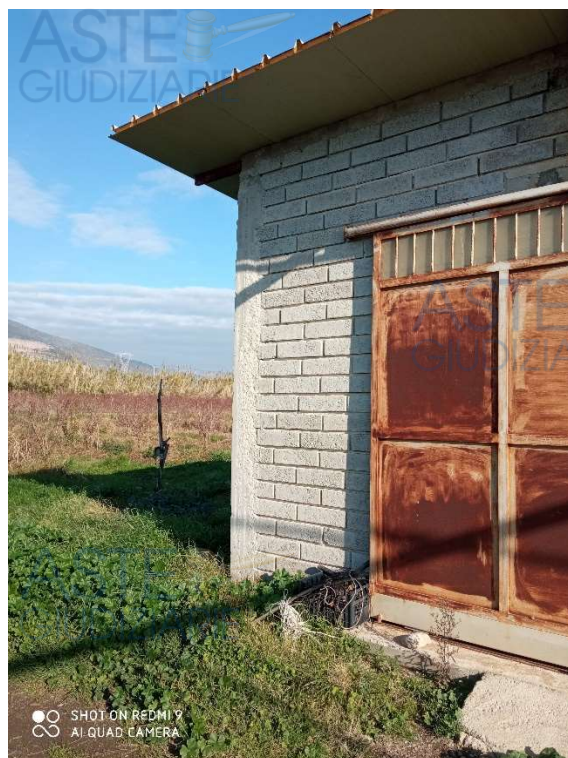


Foto 9

Calcolo Superfici Commerciali

I dati metrici del fabbricato facente parte del Lotto unico sono riportati nella tabella che segue, ed il criterio utilizzato ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato il seguente:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;
- b) la superficie di Portici e Patii (incidenza del 35 %). Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri sopraesposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del fabbricato facente parte del Lotto Unico è stata calcolata in funzione di quella geometrica, determinando un valore pari a mq **60,15 mq ~ 60 mq** così calcolati:

Piano	Ambienti	Superficie Mq	Coeff. %	Sup.Comm. mq
P. Terra	Vano unico + wc	51	100	51
P. Terra	Pergolato	29	35-10	8,75+0,4 = 9,15
Superficie Commerciale Complessiva				60,15 mq

ACME Planimeter

Measure areas!



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno agricolo individuati al fg. 24 part.lle 5005 e 5019, la superficie commerciale si è calcolata tenendo conto dei dati riportati nella visura catastale, confermati dai dati dal rilievo digitalizzato su ACME planimeter. La superficie della particella 5005 è di **6871 mq**, pari a 68 are, 71 ca, mentre la superficie della particella 5019 è di **13616 mq**, pari a 1 ha, 36 are, 16 ca.



- ***Condizioni di manutenzione - Tipologie di finitura esterne ed interne***

Part.lle 5005-5019 – I due appezzamenti di terreno sono coltivati a frutteto e sono ben mantenuti. Essi sono dotati dell'impiantistica e delle infrastrutture necessarie all'attività agricola quali: recinzioni, viale d'accesso, canalizzazioni per l'irrigazione, un pozzo artesiano e manufatti di servizio; al riguardo i confini sono ben segnati da una recinzione metallica. Buono in generale risulta lo stato di manutenzione e conservazione.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Part.lla 5020 - Esternamente il fabbricato si presenta in mattoni cementizi non intonacati; sul lato sud è presente un servizio igienico ed un pergolato, coperto in continuità dalla copertura in lamiera grecata del fabbricato. Internamente l'immobile è composto da un unico vano, ed è occupato da attrezzature utili all'attività agricola e alcuni arredi. All'interno dell'unità immobiliare è presente anche un camino. Le condizioni generali di manutenzione sono buone (Foto n. 10-11).

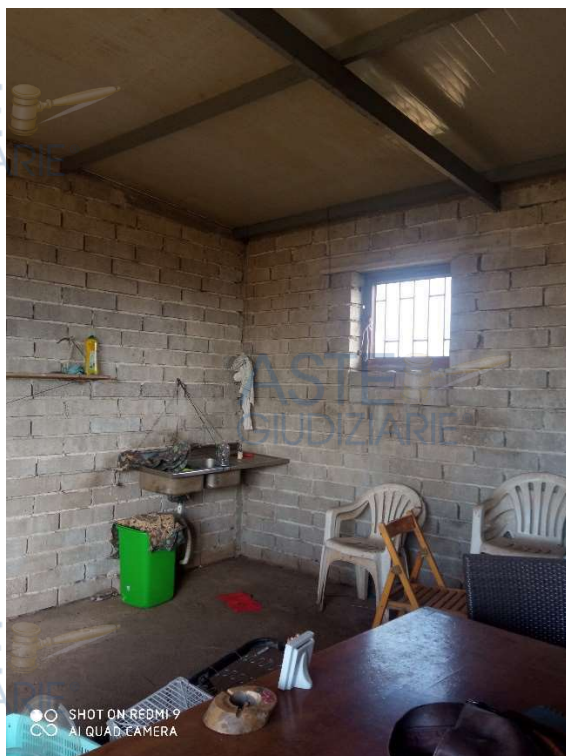


Foto 10



Foto 11

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Piena ed esclusiva proprietà, in capo al sig. **Omissis** dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

- ✓ NCT Foglio 24, p.lla 5005 – seminativo- classe 3, Ha 00.68.71 RD € 81,62 RA € 37,26;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- ✓ NCT Foglio 24 p.lla 5019 (ex 5006) – pescheto- classe U, HA 01.36.16 RD € 246,12 RA € 112,51;
- ✓ NCEU Foglio 24, p.lla 5020 (ex 5006) ente urbano;
- ✓ NCEU Foglio 24, p.lla 5020, sub 1, categoria C/2, classe 1, mq 68, RC €. 175.60

• ***Variazioni Catastali, Allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati***

Per quanto riguarda La **PARTICELLA 5005** corrisponde ad un terreno agricolo e le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Unità immobiliare dal 26/07/2001

FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 216167 in atti dal 26/07/2001 (n. 216167.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:24 Particella:12;
Foglio:24 Particella:14;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5001; Foglio:24 Particella:5002; Foglio:24 Particella:5003; Foglio:24 Particella:5004;

INTESTATI dal 21/02/2008

Omissis nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 21/02/2008

Atto di COMPRAVENDITA del 21/02/2008 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46967

INTESTATI dal 26/07/2001

Omissis; Di Federico (1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/02/2008 FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 216167 in atti dal 26/07/2001 (n. 216167.1/2001)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Per quanto riguarda La **PARTICELLA 5019**, corrisponde ad un terreno agricolo le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Unità immobiliare dal 30/11/2023

TABELLA DI VARIAZIONE del 27/06/2023 Pratica n. CE0146147 in atti dal 30/11/2023
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 146147.1/2023)

di stadio: - classamento per parificazione con la qualità 47 - FRUTTETO, classe 00 -
Variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni
nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2023) - Eseguita a seguito
di dichiarazione resa il 27/06/2023 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda
AGEA.ADU.2023.0543740 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.
CAA4631.2023.0001260)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2011

Tipo Mappale del 21/11/2011 Pratica n. CE0586315 in atti dal 21/11/2011 presentato il
21/11/2011 (n. 586315.1/2011)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5006;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5020;

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/2001

FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 216167 in atti dal 26/07/2001 (n.
216167.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:24 Particella:12;
Foglio:24 Particella:14;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5001; Foglio:24 Particella:5003; Foglio:24 Particella:5004; Foglio:24 Particella:5005;

INTESTATI dal 21/11/2011

Omissis nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED] 1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

VOLTURA D'UFFICIO del 21/02/2008 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46967 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5886.1/2008 - Pratica n. CE0122986 in atti dal 12/03/2008

Atto di COMPRAVENDITA del 21/02/2008 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46967

INTESTATI dal 26/07/2001

Omissis; Di Federico (1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/02/2008 FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 216167 in atti dal 26/07/2001 (n. 216167.1/2001)

Per quanto riguarda La **PARTICELLA 5020 – UNITÀ IMMOBILIARE C2**, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. **Mappali Terreni Correlati** Codice Comune F352 - Foglio 24 - Particella 5020

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/09/2012

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2012 Pratica n. CE0337106 in atti dal 07/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26072.1/2012)

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2011

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

COSTITUZIONE del 29/11/2011 Pratica n. CE0611935 in atti dal 29/11/2011
COSTITUZIONE (n. 15367.1/2011)

Per quanto riguarda La PARTICELLA 5020 – ENTE URBANO, le variazioni catastali significative sono le seguenti:

Area di enti urbani e promiscui dal 21/11/2011

Tipo Mappale del 21/11/2011 Pratica n. CE0586315 in atti dal 21/11/2011 presentato il 21/11/2011 (n. 586315.1/2011)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5006;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5019;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune F352 - Foglio 24 - Particella 5020

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/09/2005

FRAZIONAMENTO del 22/09/2005 Pratica n. CE0224028 in atti dal 22/09/2005 (n. 224028.1/2005)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5002;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:5007;

INTESTATI dal 21/02/2008

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024

Omissis nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED] (1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 21/02/2008

Atto di COMPRAVENDITA del 21/02/2008 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46967

INTESTATI dal 26/07/2001

Omissis; Di Federico (1) Proprietà 1000/1000 fino al 21/02/2008 FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 216167 in atti dal 26/07/2001 (n. 216167.1/2001)

- ***Difformità tra la situazione reale e quella catastale.***

Lo stato dei luoghi NON risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite. La difformità è stata rilevata sull'area retrostante il fabbricato, dove è stato riscontrato un volume non presente sulla planimetria catastale, costruito in aderenza, e nel quale è stato realizzato un servizio igienico.

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione. A tal fine si valuta un costo di € 500,00 (euro cinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.

Planimetria Catastale con individuazione difformità- FABBRICATO

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024

Data: 03/11/2024 - n. T14135 - Richiedente: LSATRS71P58B963S

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta

SNC

Scheda n. 1

Scala 1:200

N. 3667

PIANO TERRA

DIFFORMITA' RILEVATA

P.LLA 5019

H=2.95

Vano 1

H=3.20

P.LLA 5019



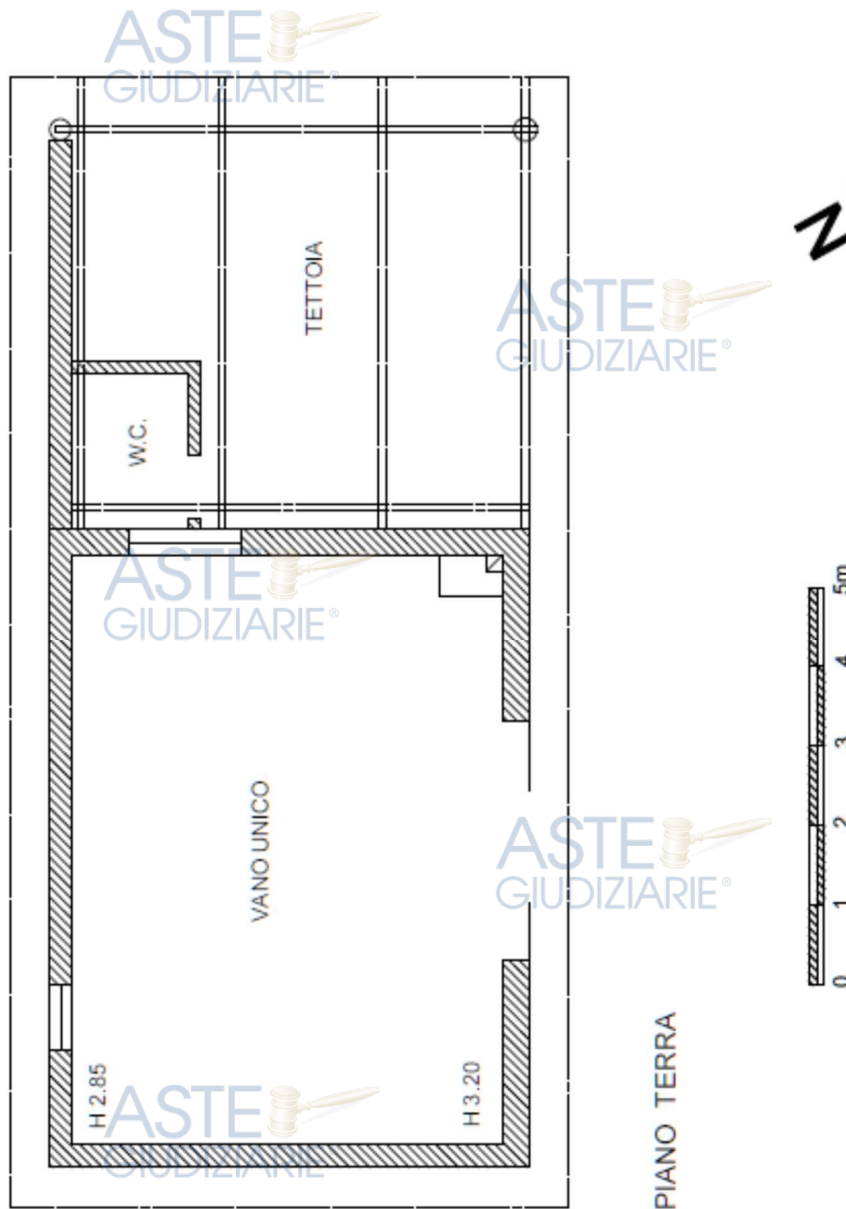
Causo dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2024 - Comune di MONDRAGONE (F312) - < Foglio 24 - Particella 5020 - Subalitemo 1 ->
STRADA VICINALE CIAURO- TORRE PALADINO n. SNC Piano T

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Rilievo dello Stato di Fatto – FABBRICATO



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO di Vendita

Piena ed esclusiva proprietà in capo al sig. **OMISSIS** dei seguenti cespiti, catastalmente identificati al:

NCT -Foglio 24 p.lla 5005 – seminativo- classe 3, Ha 00.68.71 RD € 81,62 RA € 37,26; la particella è costituita da un terreno che presenta una conformazione regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante.

NCT Foglio 24 p.lla 5019 (ex 5006) – pescheto- classe U, HA 01.36.16 RD € 246,12 RA € 112,51; la particella è costituita da terreno che presenta una conformazione regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante.

NCEU Foglio 24, p.lla 5020 (ex 5006) ente urbano;

NCEU Foglio 24, p.lla 5020, sub 1, categoria C/2, classe 1, mq 68, RC €. 175.60 consistenza 68 mq; l'unità immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso deposito. La costruzione è in muratura e si sviluppa su un unico livello (Piano Terra) con copertura piana in lamiera grecata.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite; esso è stato realizzato in assenza di titolo urbanistico, pertanto, per la conformità catastale ed urbanistica necessita di un accatastamento ed una sanatoria edilizia. L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

PREZZO BASE D'ASTA

€ 115.200,00 (Euro centoquindicimiladuecento/00)

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 07/10/2024

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio e presso il notaio che ha redatto l'atto. L'esito delle quali è di seguito riportato (Allegato 7–Titoli di proprietà):

- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 21/02/2008 Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 46967 « *Art. 1) Con il presente atto e con ogni garanzia di fatto e di diritto la sig.ra Omissis o Antonetta vende e trasferisce in favore del sig. Omissis la piena proprietà del fondo rustico sito nel comune di Mondragone alla località "Ciaurro" della superficie di Ha 2.05.64 (ettari due are cinque e centiare sessantaquattro)*»
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 18/08/1954 per Notaio Giuseppe Borrelli di Pignataro Maggiore rep. n. 1036/565, registrato a Capua il 02/09/1954 al n. 203/I e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Santa Maria C.V. in data 21/08/1954 al n.18761 Reg. Part.

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Riguardo la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativamente ai cespiti oggetto del pignoramento, Fg. 24 p.lle 5005/5019/5020, ubicate in Mondragone (CE) in Località "Ciauro", si precisa che, a seguito di richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente, e conseguente verifica e consultazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone in data 24/01/2025 al fine di ricercare documenti urbanistici, si è rilevato che:

- ✓ le particelle 5005 e 5019 fanno parte di un'area individuata secondo il PRG vigente in Aree agricole - Scheda E2, così come certificato nel CDU allegato (Allegato 6 - Documentazione Urbanistica);

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

L'unità immobiliare identificata al Fg. 24 p.lla 5020 sub 1 è stata realizzata in assenza di titolo urbanistico. L'abuso può essere sanato ai sensi dell'art.36 Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: *«In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»*

Nella fattispecie, le norme di attuazione del PRG vigente, per le aree agricole ad uso seminativo e frutteto è prescritto un Indice di fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, l'indice di fabbricabilità è di 0.10 mc/mq, altezza massima m 8.

In ragione di tali considerazioni si definisce che vi è la possibilità di avviare una pratica urbanistica in sanatoria per il fabbricato ad uso deposito, considerando il largo margine edificatorio dovuto all'estensione del terreno annesso all'azienda agricola;

Da indicazioni fornitemi dall'U.T. di Mondragone si è desunto che per l'adempimento della pratica in sanatoria necessitano le seguenti condizioni e successive attività autorizzative:

1. Il fabbricato deve stare a 10 m dal confine stradale;
2. Il fabbricato deve essere di utilizzo all'attività agricola e l'intestatario della pratica deve essere un imprenditore agricolo;
3. SCIA in sanatoria
4. Nulla- Osta archeologico rilasciato dalla Soprintendenza;
5. Deposito Sismico in sanatoria;
6. Oneri e costi di costruzione;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

7. Diritti di Segreteria e d'Istruttoria in sanatoria;
8. Sanzione pecuniaria per l'abuso.

Pertanto, relativamente ai punti 1 e 2 le condizioni sono conformi alla sanatoria; per quanto riguarda l'elaborazione di tutti gli altri adempimenti la sottoscritta ritiene congruo un costo orientativo di circa € 5.000,00 comprensivo di oneri professionali e sanzioni.

L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

I cespiti pignorati corrispondono a due appezzamenti di terreno agricolo e un piccolo fabbricato ad uso deposito; essi sono ubicati in località "Ciauro" in Mondragone (CE).

Come verbalizzato in sede di accesso il giorno **19/12/2024** (vedi Allegato n°1- Verbale delle operazioni peritali), i cespiti fanno parte di un'azienda agricola e il fabbricato è adibito a deposito. Essi sono attualmente in possesso del debitore esecutato.

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

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

• A) Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

La sottoscritta, relativamente ai beni oggetto di pignoramento ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente al punto 5.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

In particolare, si precisa che tutto il territorio comunale di Mondragone è di interesse archeologico, soggetto al parere preventivo della Soprintendenza delle Provincie di Napoli e Caserta – Scheda V7; ed inoltre che la particella 5019 è in parte interessata dal rispetto stradale di cui D.M. 1404/68 e L.R. 14/82 – Scheda V8

Le fasce di rispetto stradale sono definite dalla normativa nazionale per prevenire la costruzione di edifici o altre strutture troppo vicine alle infrastrutture stradali, minimizzando rischi legati alla sicurezza stradale e garantendo la preservazione del paesaggio. Nel nostro caso la strada è identificabile come strada locale (Tipo F) per la quale è consentita una distanza minima di 20 m.

• **B) Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie;
- 4) Difformità Catastali.

• **B) Vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura:**

1) ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2008 - Registro Particolare 1526 Registro Generale 9965
Pubblico ufficiale CANTE PASQUALE Repertorio 46968/13375 del 21/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MONDRAGONE (CE)

2) TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2024 - Registro Particolare 30083 Registro Generale
37551 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Repertorio 6669 del 05/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONDRAGONE (CE)

3) DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Tale ipotesi ricorre. A tal riguardo, la sottoscritta specifica che il bene identificato al fg 24 p.lla 5020 sub 1, è sprovvisto di atti urbanistici autorizzativi, pertanto, si ritiene necessaria la redazione di una **SCIA in sanatoria e altri atti autorizzativi**, per i quali si prevede un costo orientativo pari ad € 5.000,00 (euro Cinquemila/00).

4) DIFFORMITA' CATASTALI

Tale ipotesi ricorre, in quanto il bene non corrisponde alle planimetrie catastali acquisite; all'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione. A tal fine si valuta un costo di € 500,00 (euro Cinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi catastali

QUESITO n.9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

L'ipotesi non ricorre. Infatti, dalla consultazione delle banche dati degli immobili di proprietà statale, disponibile sul portale Open Demanio (<https://dati.agenziademanio.it>), che mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni dello Stato, si è appurato che il bene oggetto del presente pignoramento non rientra in quelli appartenenti allo Stato.

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 24 del Comune di Mondragone, non sussiste la condizione che lo stesso sia gravato da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta formale inviata via mail in data 14/02/2025 si comunica che: *"Gent. arch. Alois, in riscontro alla sua e-mail del 14/02/2025, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore, si*

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

comunica che dal Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/10/1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 24 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici".

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

L'ipotesi non ricorre. Data la natura dei beni pignorati (terreni agricoli), non sono costituiti in condominio.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

Al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** dei beni in oggetto all'attualità, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche dei beni da stimare.

Nel rispetto dell'International Valuation Standard IVS (IVS 1-3.1), che definisce "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*"; si è ritenuto opportuno utilizzare un metodo di stima comparativo dei valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza.

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate su alcune pubblicazioni del settore immobiliare. Qui di seguito si riferiscono alcuni significativi esiti delle indagini effettuate, con riferimento a fondi rustici con destinazione agricola in zone limitrofe e similari ai terreni oggetto di stima.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1° Terreno

25000€ / 6000mq =

€4,16 a mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 foto Mappa

**Terreno in vendita in strada Provinciale Falciano-
Mondragone s.n.c**

Levagnole - Zona Monte, Mondragone [Vedi mappa](#)

25.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

6.000 m² Non edificabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2° Terreno

150.000 € / 25599 mq =

€ 5,86 a mq

Foto Planimetria Mappa

**Terreno in vendita in strada Provinciale Falciano-
Mondragone, km 1**

Levagnole - Zona Monte, Mondragone [Vedi mappa](#)

150.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

25.599 m² Non edificabile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

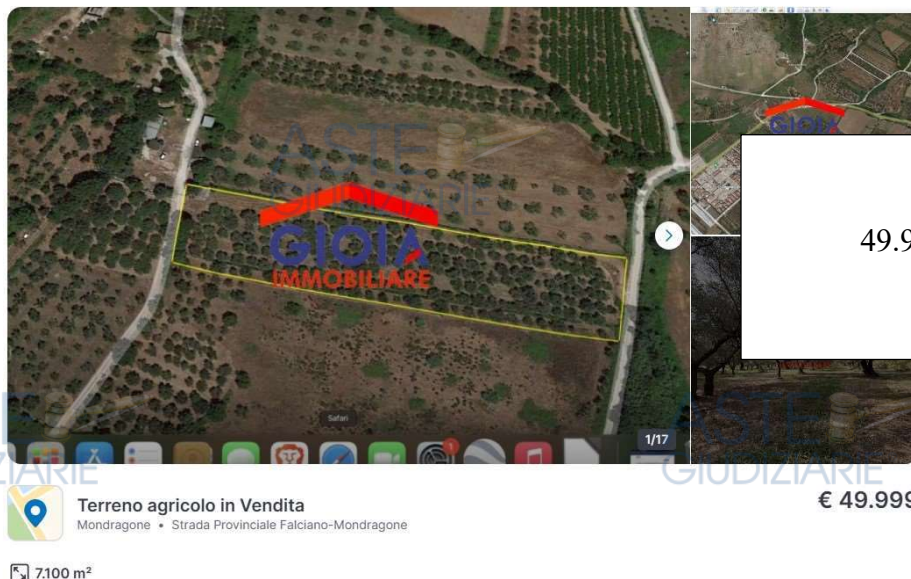
Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 27 di 36



Il valore unitario da attribuire ai terreni in oggetto pertanto risulta determinato omogeneizzando i dati scaturenti dalle indagini effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dei terreni.

Giacitura - Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche. Acclive – sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche. Mediocre – livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

Esposizione - È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali le esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali. normale – quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

coltura impiantata; cattiva – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Ubicazione - È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri; normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri; carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso - È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo. Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo. Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane). Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare, il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi

Forma - È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo. Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare). Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare). Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione

Risorsa irrigua - Quando la coltura irrigua non è quotata autonomamente la dotazione di risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente agli scopi, può essere gestita con una variabile

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

dicotomica. sì risorsa irrigua, ordinariamente sufficiente, no risorsa irrigua assente o assolutamente insufficiente.

Nel nostro caso, i terreni oggetto di perizia, presentano tutte caratteristiche ottimali:

- ✓ Giacitura pianeggiante;
- ✓ Esposizione buona;
- ✓ Ubicazione buona;
- ✓ Accesso buono;
- ✓ Forma regolare;
- ✓ Risorsa Irrigua presente.

Detto ciò, il valore da attribuire ai terreni oggetto di stima considererà anche tale valutazione; altresì, si terrà conto dei valori tabellari dei Valori Agricoli Medi della provincia di Caserta annualità 2023.

ZONA 7	
Comprende i Comuni di:	
BELLONA, CALVI RISORTA, CANCELLO ARONE, CARINOLA, CASTEL VOLTURNO, FALCIANO DEL MASSICO, FRANCOLISE, GRAZZANISE, MONDRAGONE, PASTORANO, PIGNATARO MAGGIORE, SPARANISE, VILLA LITERNO, VITULAZIO.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI €/Ha
Seminativo	28.569,00
Seminativo irriguo	45.715,00
Seminativo Arborato	35.434,00
Seminativo arborato irriguo	38.977,00
Prato	20.001,00
Prato irriguo	30.865,00
Pascolo	10.293,00
Orto irriguo	49.297,00
Agrumeto	46.857,00
Vigneto	30.805,00
Frutteto	50.284,00
Frutteto irriguo	51.427,00
Oliveto	21.820,00
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

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Pertanto, per quanto riguarda i terreni agricoli, precisamente le particelle 5005 e 5019, facenti parte del Lotto Unico si sono elaborati i seguenti valori:

Il terreno agricolo part.Illa 5005 ha una superficie pari a 6871 mq, ed è *Seminativo irriguo*, ha un valore ad Ha pari a 45.715,00 €; dunque, facendo le dovute proporzioni il valore stimato, secondo la tabella VAM, sarà pari a **€ 31.435,00**.

Tuttavia, dalle indagini di mercato e dalle considerazioni poc'anzi elencate si può attribuire un valore medio pari a 6 €/mq, che moltiplicato per la superficie del terreno pari a 6871 mq darà una valutazione di circa € 41.226,00; considerando una media dei due valori ricavati il terreno identificato alla part.Illa 5005 ha un valore di **€ 36.000,00** in cifra tonda.

Analogamente per il terreno agricolo part.Illa 5019 che presenta una superficie pari a 13616 mq, ed è identificato come *Pescheto irriguo*, che secondo i valori medi agricoli tabellari ha un valore ad Ha pari a 51.427,00 €; facendo le dovute proporzioni il valore stimato dell'appezzamento di terreno sarà pari a € 70.023,00; mentre dalle indagini di mercato abbiamo un valore medio pari a 7 €/mq, che moltiplicato per la superficie del terreno darà una valutazione di circa € 95.312,00; considerando una media dei due valori ricavati il terreno identificato alla part.Illa 5019 ha un valore di **€ 83.000,00** in cifra tonda.

Altro tipo di valutazione si deve effettuare per l'unità immobiliare edificata sulla particella 5019 ed identificata al Foglio 24, p.Illa 5020, sub 1, categoria C/2 fabbricato ad uso deposito, e per la p.Illa 5020 (ex 5006) ente urbano; per il fabbricato si sono presi in considerazione i valori dei prezzi al metro quadro equiparando il bene a magazzino forniti dal Borsino Immobiliare,

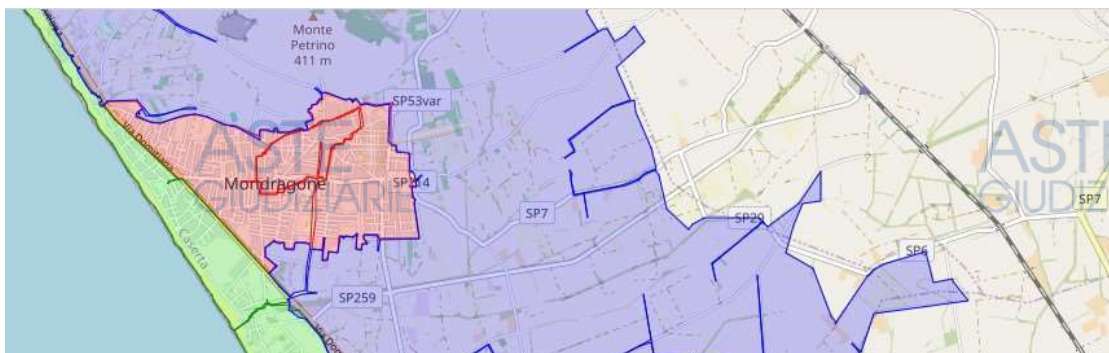
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024



Dati Borsino Immobiliare – La Quotazione per magazzini si assesta su una media di € 244,00 a mq. Bisogna inoltre sottolineare che il fabbricato oggetto di stima, viste le caratteristiche e le dimensioni, è parte integrante di un'azienda agricola, e beni immobili di sì fatte specificità, che appaiono episodicamente sul mercato delle compravendite, sono apprezzati più in ragione della funzionalità che delle caratteristiche intrinseche.

La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **mq 60**.

Valore Immobile (particella 5020) = mq 60 x €/mq 244,00 = € 14.640,00

Valore Immobile (particella 5020) = € 14.640,00

Per quanto riguarda la particella 5020 identificata come **ente urbano** si precisa che esso sta ad indicare che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile e non ha reddito catastale. Il passaggio della particella dal catasto terreni al catasto urbano fabbricati avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Il



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



mappale in qualità di "ente urbano", risulterà quindi ai terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc..

A questo punto rimangono da valutare le opportune detrazioni per il fabbricato ad uso deposito, che necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese orientativamente pari a € 5.000,00 (oblazione, oneri di costruzione, onorario professionale e istruttoria urbanistica); è mancante anche la Certificazione Energetica – APE - che si stima per una cifra pari a € 300,00 e la redazione del nuovo accertamento Docfa per variazione planimetrica pari a circa € 500,00.

$$V_{\text{finale}} = \text{Val.Imm.} - \text{Detr.} = € 14.640,00 - 5.800,00 = € 8.840,00$$

si può così di seguito stimare:

Valore LOTTO UNICO (Particella 5005 + Particella 5019 + Particella 5020)

$$€ 36.000,00 + € 83.000,00 + € 8.840,00 = € 127.840,00 \sim € 128.000,00$$

(Euro centoventottomila/00)

PREZZO BASE D'ASTA

Inoltre, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato nella misura ritenuta opportuna del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Avremo quindi

$$€ 128.000,00 - 10\% = € 115.200,00$$

(Euro centoquindicimiladuecento/00)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre, in quanto sono state pignorate le intere unità immobiliari costituenti il Lotto Unico di vendita.

Dalla disamina dei documenti inerenti ai beni pignorati ed appartenente al compendio immobiliare ed indicato come LOTTO Unico per la vendita, la scrivente conferma che il soggetto esecutato risulta proprietario degli interi beni pignorati; pertanto, non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione delle intere consistenze dei cespiti.

Inoltre, si considera la presenza di un unico accesso comune ai beni pignorati.

QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- 1) Dal Certificato di Residenza storico del 28/01/2025, rilasciato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente, risulta che il debitore esecutato sig. **Omissis** in qualità di proprietario del cespite oggetto di pignoramento, risiede in Falciano del Massico (CE) alla Via Case Sparse Loc. Cappeloni.
- 2) Dall'Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio dell'anno 2006 Atto n. 19 Parte 2 Serie A, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA), risulta che il debitore esecutato sig. **Omissis**, ha contratto matrimonio in data 22/04/2006, con la sig.ra Omissis. A margine alla sezione "annotazioni" risulta indicato: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni." (Allegato 4- Certificati Vari)

CONCLUSIONI

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Il valore finale di stima degli immobili costituenti il Lotto Unico, al netto degli adeguamenti e delle decurtazioni, è pari a:

€ 115.200,00 (Euro centoquindicimiladuecento/00)

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files:

- Copia della relazione in formato word e pdf ;
- Copia della relazione in word e pdf senza riferimenti;
- - ✓ Allegato 1 – Verbale d'accesso
 - ✓ Allegato 2 - Rilievo Fotografico
 - ✓ Allegato 3 - Rilievo metrico
 - ✓ Allegato 4 – Certificati vari
 - ✓ Allegato 5– Documentazione Catastale
 - ✓ Allegato 6– Documentazione Urbanistica
 - ✓ Allegato 7- Titolo di proprietà
 - ✓ Allegato 8 – Ispezioni Ipotecarie
 - ✓ Allegato 9 – Attestazione di invio alle parti

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatale e resta a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott. Emiliano VASSALLO

Esecuzione Immobiliare RGE 229/2024

N.B.: Copia della presente perizia e dei relativi allegati è stata inviata al Custode Giudiziario l'avv. NICOLÒ ANGELA alla pec: angela.nicolo@avvocatismcv.it, al creditore procedente tramite l'avv. TITO MONTEROSSO alla pec: tito.monterosso@pec.ordineavvocaticatania.it, all'interventore tramite l'avv. FRANCESCA STRAZZERA alla pec: francescastrazzera@avvocatinapoli.legalmail.it, ed infine all'esecutato sig. OMISSIS alla mail: [REDACTED]

Caserta, 03/03/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Teresa Alois



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Via P. Tenga n.99, 81100 - Caserta (CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

pag. 36 di 36