



TRIBUNALE DI S. MARIA CAPUA VETERE

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
III SEZIONE CIVILE**

G.E. DOTT.SSA G. VECCHIONE

PROCEDURA RGE N. 264/2023

TRA

**XX XXXXXXXX XXXXXXXX
E XX XXXXXXXX XXXXXXXX**

CONTRO

XX XXXXXXXX XXXXXXXX

**PERIZIA DI STIMA
LOTTI: 1, 2 E 3**

I N D I C E

INDICE	2
ALLEGATI	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	82

A L L E G A T I

1. ALLEGATO 1: Lotto N° 1

- 1.1.1. Planimetria con indicazione coni ottici appart. sub 2
- 1.1.2. Planimetria con indicazione coni ottici appart. sub 3
- 1.2 Rilievo Fotografico
- 1.3.1 Rilievo Planimetrico *unità sub 2*
- 1.3.2 Rilievo Planimetrico appart. sub 3
- 1.4.1 Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale *unità sub 2*
- 1.4.2 Confronto tra Rilievo e Scheda Planimetrica Catastale *unità sub 3*
- 1.5.1 Confronto tra Rilievo e Istanza Condonò ai sensi L. 47/85 *unità sub 2*
- 1.5.2 Confronto tra Rilievo e Istanza Condonò ai sensi L. 47/85 *unità sub 3*
- 1.6 Estratto di Mappa Catastale
- 1.7 Visure Storiche Catastali *unità sub 2*
- 1.8 Visure Storiche Catastali *unità sub 3*
- 1.9 Planimetrie Catastali *unità sub 2*
- 1.10 Planimetrie Catastali *unità sub 3*
- 1.11 *Estratto di mappa terreno part 108*
- 1.12 *Visura storica terreno part 108*
- 1.13 Pratica Condonò Edilizio n° 160/86
- 1.14 Certificato destinazione urbanistica

2. ALLEGATO 2: Lotto N° 2

- 1.15 Estratto di Mappa Catastale
- 1.16 Visure Storiche Catastali
- 1.17 Certificato destinazione urbanistica

3. ALLEGATO 3: Lotto N° 3

- 1.18 Estratto di Mappa Catastale
- 1.19 Visure Storiche Catastali
- 1.20 Certificato destinazione urbanistica

4. ALLEGATO 0: Allegati Comuni a tutti i lotti

- 4.1. Certificazione Comunali
- 4.2. Successione del 10/02/2004
- 4.3. Successione del 26/09/2012
- 4.4. Ispezioni ipotecarie
- 4.5. Verbali di Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Nel **primo sopralluogo, il giorno 21.07.2025 alle ore 9:30**, il Custode Giudiziario dott.ssa IORIO Maria Pia unitamente al Consulente Esperto Dott. Ing. Fabrizio GENTILE, nominati nella procedura XX XXXXXX XXXXXXXXXX e XX XXXXXX XXXXXXXXXX contro XX XXXXXX XXXXXXXXXX, iscritta al n° **264** del Registro **2023** del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Procedimenti di Espropriazione Immobiliare, si sono recati sui luoghi di cui è causa e precisamente in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7; ivi giunti, si è riscontrata la presenza del sig. XXXXXXXXXXXX che dichiarava di occupare parte dell'edificio pignorato senza formale contratto di locazione e di provvedere alla guardiania dello stabile oltre a coltivare i terreni identificati al foglio 5 particelle 108 e 41. Dopo una breve ricognizione dei luoghi, si è proceduto ad esperire un rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 12:15, si concludevano le operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTE AI QUESITI

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà **immediatamente segnalare al G.E.** nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "**CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**" e, segnatamente, l'indicazione - sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC - di una delle seguenti diciture:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. 2 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.”, nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.”, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione “CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.” *dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento* (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

C.E.:

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data **26/10/2023** e la certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, l'istante ha provveduto a depositare in data **22/11/2023** rispettando il termine di 60 giorni ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Il creditore procedente ha depositato planimetria catastale relativa agli immobili pignorati e visura storica catastale. Relativamente al modulo di cui alla SEZIONE A dell'incarico peritale per il controllo della documentazione, si è provveduto a depositarne la versione definitiva di detto modulo per il controllo della documentazione (STESURA DEFINITIVA).

Il C.E. ha provveduto a richiedere e ritirare presso gli uffici competenti la documentazione attuale e necessaria, quale ad esempio in maniera esplicativa e non esaustiva: estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, elenco formalità circa le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati; tutto quanto al fine di esperire i dovuti controlli e le relative verifiche.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospende le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente; ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**; ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

C.E.:

Si ritiene utile, riepilogare con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **31/10/2023**, ai nn° **40702/32229**, i beni oggetto di procedura esecutiva, nel dettaglio in relazione al pignoramento si ha quanto segue:

- ai danni del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in piena proprietà quale bene personale di:

- 1) **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. **5**, particella **5096**, sub. **2**, piano **T**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **6 vani**, r.c. € **300,58**;

I Dati Catastali Attuali **coincidono** con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	5	5096	2	A/4	4	6 vani	€ 300,58	Totale: 150 m² Totale: escluse aree scoperte*: 122 m²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1									

▪ Unità Immobiliare dal 23/09/2004

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	5	5096	2	A/4	4	6 vani	€ 300,58		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2004 Pratica n. CE0251752 in atti dal 23/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57784.1/2004).
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/9 Situazione dal 23/09/2004									

▪ Unità Immobiliare dal 23/09/2004

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	5	5096	2	A/4	4	6 vani	€ 300,58		COSTITUZIONE del 23/09/2004 Pratica n. CE0250757 in atti dal 23/09/2004 COSTITUZIONE (n. 3398.1/2004).
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									

2) appartamento e relative pertinenze siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

I Dati Catastali Attuali coincidono con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	5	5096	3	A/4	4	6 vani	€ 300,58	Totale: 133 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/1									

▪ Unità Immobiliare dal 23/09/2004

N.C.E.U.	FOGLIO	PAR.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT.LE	DERIVANTE DA
	5	5096	3	A/4	4	6 vani	€ 300,58		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2004 Pratica n. CE0251752 in atti dal 23/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57784.1/2004).
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/9 Situazione dal 23/09/2004									

▪ Unità Immobiliare dal 23/09/2004

	FOGLIO	PAR. LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONS.	REND.	SUP. CAT. LE	DERIVANTE DA
N.C.E.U.	5	5096	2	A/4	4	6 vani	€ 300,58		COSTITUZIONE del 23/09/2004 Pratica n. CE0250757 in atti dal 23/09/2004 COSTITUZIONE (n. 3398.1/2004).
VIA ZANNI Piano T									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 3/9 Situazione dal 23/09/2004									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									

3) terreno sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

I Dati Catastali Attuali **coincidono** con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2000

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	108	VIGNETO U	4.810 m ²	€ 49,68	€ 33,54	DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/1995 Pratica n. 218282 in atti dal 14/11/2000 DENUNCIA DI
DE QUATTRO Alfonso Walter nato a CAIANELLO (CE) il 08/01/1955- Proprietà 1/1 Situazione degli intestati dal 12/12/2016							
DE QUATTRO Alfonso Walter nato a CAIANELLO (CE) il 08/01/1955- Proprietà 5/9 Situazione degli intestati dal 23/04/2008							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 23/09/2004							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	108	VIGNETO U	4.810 m ²	€ 49,68	€ 33,54	Impianto meccanografico del 26/03/1985)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX; Fu Vincenzo- Usufrutto ½ - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX; xxxxxxxxxxxx- Proprietà - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995							

- 4) terreno sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella 41, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

I Dati Catastali Attuali **coincidono** con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2017

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	41	PASCOLO ARB U	3.000 m ²	€ 4,65	€ 0,62	TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2017 Pratica n. CE0195150 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 6215.1/2017) SUCCESSIONE (n. 20.1/1997)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà - Situazione dal 19/12/2016							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2010

	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	108	AA	PASCOLO ARB U	2.800 m ²	€ 4,34	€ 0,58	TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. CE0591328 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 11610.1/2010)
			AB	SEMIN ARBOR 1	200 m ²	€ 1,70	€ 0,93	
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 5/9 Situazione dal 12/08/2003								

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2003

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	41	SEMIN ARBOR 1	7.422 m ²	€ 63,25	€ 34,50	FRAZIONAMENTO del 06/11/1980 Pratica n. 34085 in atti dal 12/02/2003 (n. 19.1/1980)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 18/24 Situazione dal 08/05/1995							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	5	41	SEMIN ARBOR 1	7.422 m ²	€ 63,25	€ 34,50	Impianto meccanografico del 26/03/1985
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà - Situazione dal 17/11/1980							
DE QUATTRO Vincenzo nato a MARZANO APPIO (CE) il 01/01/1937- Proprietà - Situazione dall' impianto meccanografico							

5) **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 125, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;

I Dati Catastali Attuali **coincidono** con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2024

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	7	125	NOCCIOLETO U	1.475 m ²	€ 15,24	€ 10,28	TABELLA DI VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CE0161299 in atti dal 07/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 161299.1/2024)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà - Situazione dal 19/12/2016							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2021

N.C.T.	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA'-CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
	7	125	AA	ULIVETO 2	19 m ²	€ 0,09	€ 0,03	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n. CE0126633 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2715.1/2021)
			AB	PASCOLO ARB U	1.365 m ²	€ 2,11	€ 0,28	
			AC	SEMINATIVO 1	91 m ²	€ 0,38	€ 0,23	
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 5/9 Situazione dal 12/08/2003								

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2003

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	7	125	SEMINATIVO 3	1.475 m ²	€ 6,09	€ 3,81	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/1995 Pratica n. 218282 in atti dal 14/11/2000 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 20.1/1997)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995							
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 18/24 Situazione dal 08/05/1995							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	7	125	SEMINATIVO 3	1.475 m ²	L 11.800	L 7.375	Impianto meccanografico del 26/03/1985
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Usufrutto ½ - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995							

6) **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 526, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

I Dati Catastali Attuali **coincidono** con quelli indicati Nell'Atto di Pignoramento e non è presente alcuna variazione catastale precedente la Trascrizione del Pignoramento per cui è causa.

Ai soli fini esplicativi e di completezza si riportano le variazioni catastali intervenute e relative ai beni in oggetto, iniziando dagli attuali dati catastali fino alla sua costituzione:

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 07/12/2024

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
N.C.T.	7	526	NOCCIOLETO U	1.463 m ²	€ 15,11	€ 10,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 31/07/2024 Pratica n. CE0161299 in atti dal 07/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 161299.1/2024)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà - Situazione dal 19/12/2016							

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/2021

	FOGLIO	PARTICELLA	PORZ.	QUALITA' - CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.	DERIVANTE DA
--	--------	------------	-------	-------------------	------------	------	------	--------------

N.C.T.	7	526	AA	ULIVETO	2	929 m ²	€ 4,32	€ 1,68	TABELLA DI VARIAZIONE del 25/06/2021 Pratica n. CE0126635 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2717.1/2021)
			AB	PASCOLO ARB	U	534 m ²	€ 0,83	€ 0,11	
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 1/3 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/9 Situazione dal 12/08/2003									
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 5/9 Situazione dal 12/08/2003									

▪ Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2003

N.C.T.	7	526	SEMINATIVO	3	1.463 m ²	€ 8,69	€ 5,67	DERIVANTE DA
								DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/1995 Pratica n. 218282 in atti dal 14/11/2000 DENUNZIA DI SUCCESSIONE (n. 20.1/1997)
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 2/24 Situazione dal 08/05/1995								
XX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - Proprietà 18/24 Situazione dal 08/05/1995								

▪ Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.C.T.	7	526	SEMINATIVO	3	1.463 m ²	L 16.825	L 10.973	DERIVANTE DA
								Impianto meccanografico del 26/03/1985
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Usufrutto ½ - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà - Situazione degli intestati fino al 08/05/1995								

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

- appartamento e relative pertinenze siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n.7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord - sub 3 - part. 108	Est - corte comune - part 5053
Ovest - corte comune	Sud - corte comune -

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli post al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord – corte comune - part. 108	Est – corte comune- part 5053
Ovest – corte comune	Sud – sub 2 – corte comune

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

confinante a:

Nord – part 119	Est – part 5118
Ovest – part 5168	Sud – part 5096

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza della particella n. **5096 e 108** del foglio 5 del Comune di Caianello (CE).



Figura 1 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 2 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

2) LOTTO 2: terreno via zanni

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

confinante a:

Nord – part 5276 - 5275	Est – part 5063 - 36
Ovest – part 5023 - 5118	Sud – via Zanni

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'immobile pignorato si trova in corrispondenza della particella n. **41** del foglio 5 del Comune di Caianello (CE).



Figura 3 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto



Figura 4 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;

confinante a:

Nord – part 526	Est – part 124
Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio	Sud – part 478

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

confinante a:

Nord – part 117	Est – part 124
Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio	Sud – part 125

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorato è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di Mappa rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che gli immobili pignorati si trovano in corrispondenza delle particelle n. **125 e 526** del foglio 7 del Comune di Caianello (CE).



Figura 5 - Foto Satellitare con indicazione fabbricato in oggetto

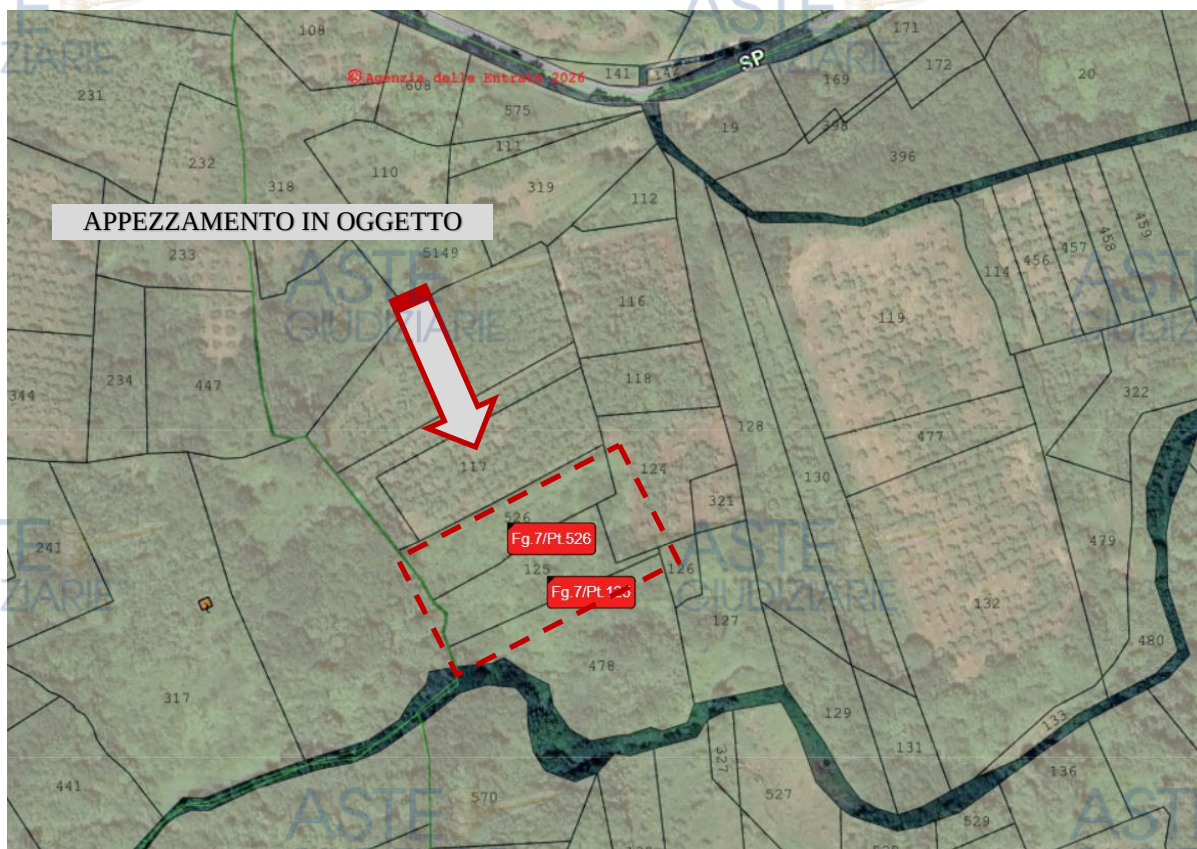


Figura 6 – Sovrapposizione Foto satellitare – E.D.M. Catastale fornita dall'Agenzia Entrate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

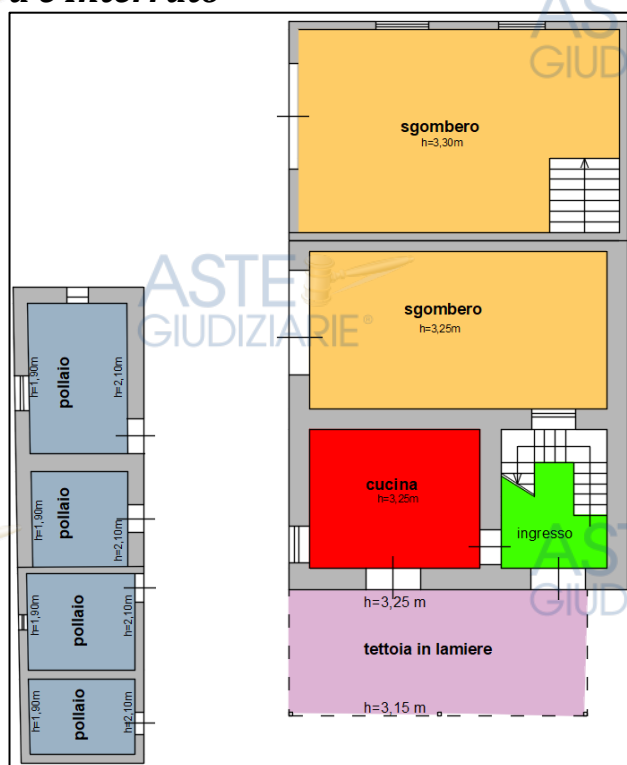
C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

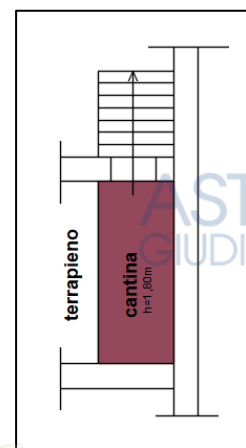
Trattasi di **intero edificio** con caratteristiche rurali e **annesse pertinenze**; in particolare il fabbricato oggetto di relazione si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre una piccola cantina interrata. Un vano al piano terra e due appartamenti: uno al piano primo e uno al secondo con copertura a falde sono ad uso abitativo; si rileva ancora una corte che circonda l'intero fabbricato, due depositi retrostanti l'edificio e alcuni piccoli manufatti destinati a ricovero di animali da cortile; infine ai corpi di fabbrica descritti è annesso un appezzamento di terreno a servizio dell'attività agricola.

Il compendio è sistemato in posizione sub-periferica è comunque collegato al centro città di Caianello che è facilmente raggiungibile percorrendo l'arteria principale ovvero la SP329. La viabilità e la percorribilità carrabile delle strade della zona sono alquanto agevoli. Il compendio risulta in **piena proprietà** del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. DQTLNS55A08B361I

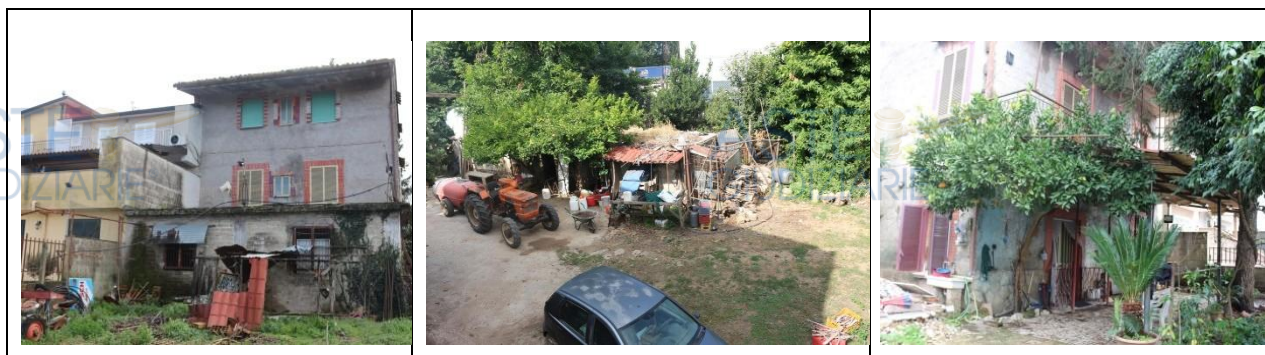
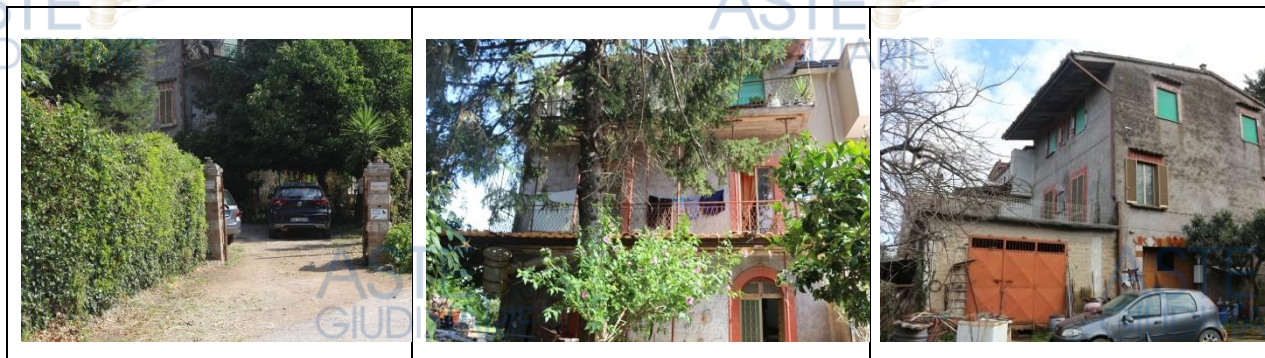
Piano Terra e Interrato



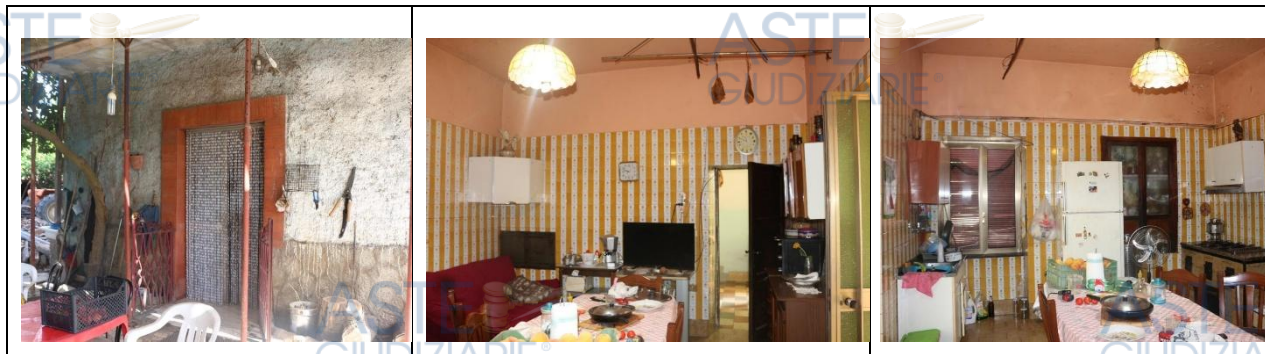
Piano Terra



Piano Interrato

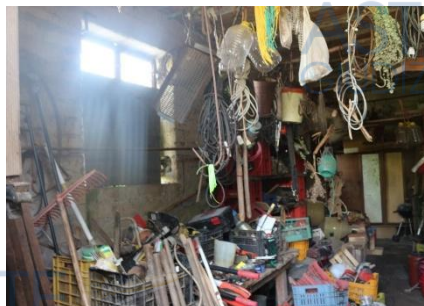


Lungo via Zanni in posizione di sbieco è posizionato il cancello in ferro sorretto da due pilastri in pietra di tufo che consente l'accesso al piccolo fabbricato di tipo agricolo; ci si introduce direttamente nella corte (*di superficie pari a 608,00 m²*) che circonda per tre lati il fabbricato. Sulla parte sinistra si rilevano piccoli manufatti che rappresentano ricoveri per animali da cortile alquanto fatiscenti.



In posizione frontale è possibile scorgere una tettoia (*di superficie pari a 30,00 m²*) alquanto precaria che introduce alla porta ingresso del vano cucina (*di superficie pari a 19,20 m²*) posto al piano terra, con un'altezza utile interna pari a 3,25 mt.

Da questo vano oltre che dalla porta ingresso posta sempre sulla facciata principale si passa al vano scala comune che collega il primo e secondo piano.

Piano Terra Pertinenze

A sinistra del cancello d'ingresso, nella parte retrostante dell'edificio percorrendo la corte esclusiva in direzione dell'appezzamento di terreno annesso, si rilevano sulla destra due ampi vani destinati a deposito e sulla sinistra altri piccoli manufatti destinati al ricovero di animali da cortile.

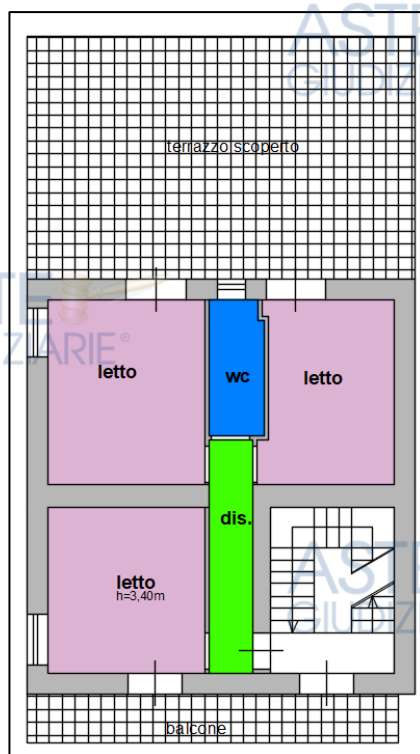
Il primo di forma rettangolare (*di superficie pari a 37,80 m²*) presenta un portone in legno rivestito da lamierino di acciaio, allo stato grezzo senza: rifiniture, impianti e senza aperture tranne che per una porta oramai murata che nel passato avrebbe rappresentato il collegamento con il vano cucina. Misura un'altezza interna di 3,25 mt.

In successione altro locale di sgombero (*di superficie pari a 48,60 m²*) agganciato al primo ancora di forma rettangolare con portone d'ingresso in ferro e anch'esso allo stato grezzo e senza rifiniture e impianti; il locale presenta due aperture con affaccio verso il retrostante terreno e una piccola scala che consente di accedere alla sottostante piccola cantina (*di superficie pari a 8,25 m²*). Il descritto deposito riporta un'altezza interna di 3,25 mt, la cantina 1,80 mt.



Sul lato sinistro della corte sono stati realizzati alcuni piccoli manufatti molto precari e fatiscenti utilizzati per il ricovero degli animali da cortile e riportati nelle schede planimetriche catastali in parte al sub 2 e in parte al sub 3; i manufatti che insieme costituiscono un unico corpo rettangolare (di superficie pari a $37,45 \text{ m}^2$) misurano un'altezza utile media di mt 2,00.

Piano Primo



Piano Primo

Dal vano cucina oltre che dalla facciata principale è possibile accedere alla scala che collega i livelli superiori.



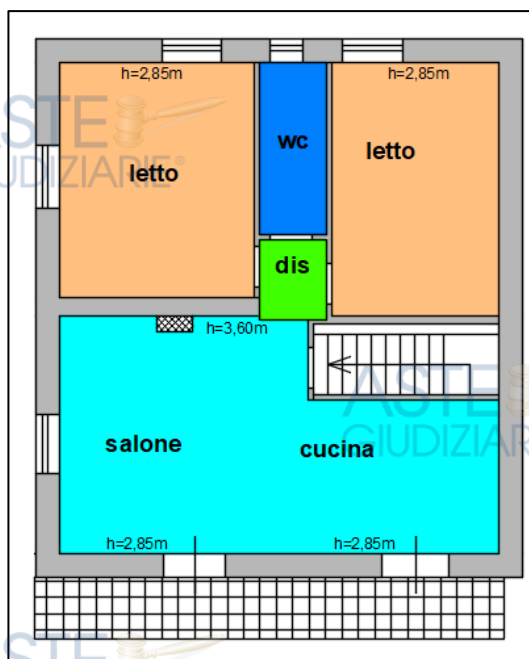
Al piano primo della scala con forma a “C” sul lato destro del pianerottolo di smonto è posizionato il portoncino di caposcala della prima abitazione pignorata; l’ingresso immette direttamente in un lungo corridoio (di superficie pari a $6,15 \text{ m}^2$) che collega in successione sulla sinistra una prima camera da letto (di superficie pari a $15,70 \text{ m}^2$) che si affaccia un balconcino (di superficie pari a $10,85 \text{ m}^2$) che dà sulla parte antistante della corte,





una seconda camera da letto (di superficie pari a $17,50 \text{ m}^2$), in posizione frontale un servizio igienico (di superficie pari a $4,40 \text{ m}^2$), e sulla destra ulteriore camera da letto (di superficie pari a $14,50 \text{ m}^2$), gli ultimi tre vani affacciano su un ampio terrazzo scoperto (di superficie pari a $56,00 \text{ m}^2$) ancora allo stato grezzo e senza parapetto. L'appartamento al piano primo misura un'altezza utile interna pari a 3,40 mt.

Piano Secondo

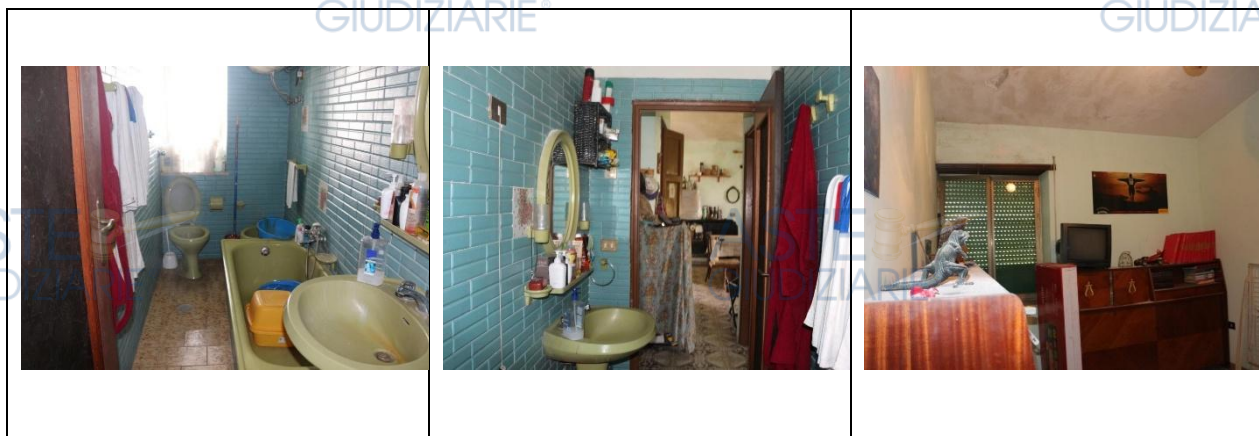


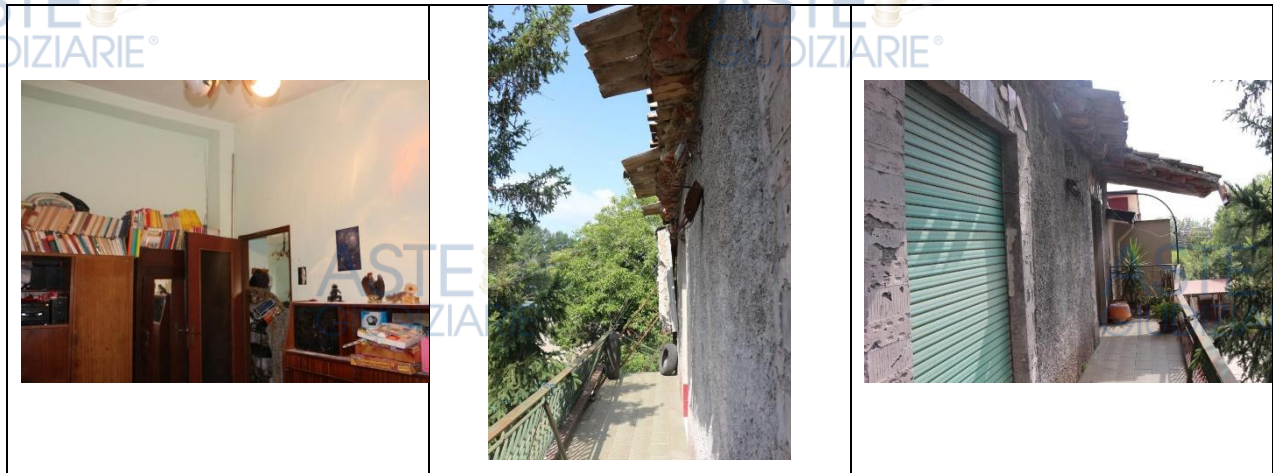
Piano Secondo

La scala comune per il tramite di una ripida rampa sbarca al piano secondo dove un portoncino in legno di caposcala consente l'accesso all'appartamento del piano secondo.



Anche in questo caso il portoncino di caposcala consente l'ingresso all'unità e immette direttamente in un soggiorno/salone (di superficie pari a 33,15 m²) dove: sulla parte sinistra si rileva lo spazio adibito a cucina; l'ampio vano è servito da un balcone (di superficie pari a 10,90 m²) che affaccia sulla parte anteriore della corte esclusiva; sulla destra del salone/soggiorno un piccolo disimpegno (di superficie pari a 2,00 m²) collega in successione a sinistra una prima camera da letto (di superficie pari a 17,25 m²)





In posizione frontale un servizio igienico (di superficie pari a 4,30 m²) e infine sulla destra altra camera da letto (di superficie pari a 15,85 m²).

L'appartamento al piano secondo con copertura a falde misura un'altezza media utile interna pari a 3,22.

DATI CATASTALI

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord – sub 3 - part. 108	Est – corte comune- part 5053
Ovest – corte comune	Sud – corte comune –

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord – corte comune - part. 108	Est – corte comune- part 5053
Ovest – corte comune	Sud – sub 2 – corte comune

STRUTTURA E FINITURE

Il complesso edilizio, edificato nei primi anni ottanta, realizzato con materiali locali: le strutture portanti prevalenti sono del tipo misto in muratura portante in tufo e pilastri centrali in conglomerato cementizio armato con un'intelaiatura di travi e pilastri; le strutture orizzontali sono del tipo misto in latero-cemento con travetti in c.a.p. e laterizi e sovrastante soletta in calcestruzzo cementizio.

È importante precisare che sia il balcone della facciata antistante al piano primo che gli aggetti anteriori e posteriori del piano secondo presentano evidenti e gravi segni di degrado strutturale; l'aggetto di copertura del balcone del piano secondo si presenta in parte crollato e gli stessi sono in parte puntellati; si raccomanda espressamente la verifica e costante

periodica (ogni 30/60 giorni) dello stato degli aggetti e balconi esistenti al fine di incrementare eventualmente le puntellature e di evitare pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Tutte le pareti interne sono costituite da mattoni forati; sia le pareti che i soffitti dei locali sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Per quanto attiene le rifiniture quest'ultime sono di scarso livello e fattura. In particolare, gli infissi di protezione esterna sono rappresentati da persiane alla napoletana in alluminio preverniciato color oro (piano primo) e/o tapparelle in plastica (al piano secondo) mentre quelli di chiusura esterna in alluminio preverniciato di colore oro, le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato e/o maioliche. I servizi igienici sono provvisti dei relativi pezzi igienici in vetrochina smaltata e rubinetteria di qualità scadente.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione idrica, collegati alle rispettive reti cittadine di distribuzione, dell'impianto di scarico delle acque chiare e scure, collegato alla fogna comunale, l'impianto di acqua calda è rappresentato da uno scaldino elettrico, assente l'impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è costituito da conduttori posti sottotraccia, l'impianto di adduzione idrica è realizzato con tubazioni poste sottotraccia nei bagni. Gli impianti tecnologici risultano in uno stato di oltremodo scadenti condizioni di manutenzione, per cui gli stessi abbisognano di urgenti interventi di manutenzione straordinaria tesi al rifacimento degli stessi.

STATO DI CONSERVAZIONE

L'edificio, nel suo insieme, si presenta in scadenti condizioni di conservazione, per cui necessita di immediati lavori di manutenzione al suo interno come all'esterno.

Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

DESCRIZIONE	SUP. REALE [m ²]	COEFF. CORRETTIVO	SUP. COMM. [m ²]
1) Appartamento piano terra	24,25	1,00	24,25
2) Locali di sgombero piano terra	106,18	0,25	26,55
3) Locali adibiti a ricovero animali	43,50	0,10	4,35
4) Cantina	11,35	0,25	2,84
5) Appartamento piano primo	88,80	1,00	88,80
6) Balconi piano primo	25,00	0,30	7,50
7) Balconi piano primo eccedenti i 25 mq	31,70	0,10	3,17
8) Appartamento piano secondo	89,10	1,00	89,10
9) Balconi piano secondo	10,85	0,30	3,26
10) Area scoperta (1/5 di 1,porz. di 2,5,6,7,8,9)	63,15	0,10	6,32
11) Area scoperta per superfici eccedenti il limite di cui sopra	252,65	0,02	5,05

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	261,19
--------------------------------------	---------------

Terreno

Il lotto pignorato è rappresentato inoltre da un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE), in prossimità della strada Via Zanni, in posizione periferica rispetto al centro e risulta in **piena proprietà** del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**.

Il lotto in oggetto, composto da n° 1 distinta particella di terreno per una superficie catastale totale di 4.810 m2, è ubicato, come si evince dalla foto satellitare in seguito riportata, in un'area periferica rispetto al centro urbano del Caianello (CE); nella figura seguente in rosso è indicato il centro del Comune di Caianello (CE) ed in giallo è indicata l'ubicazione dell'appezzamento pignorato.

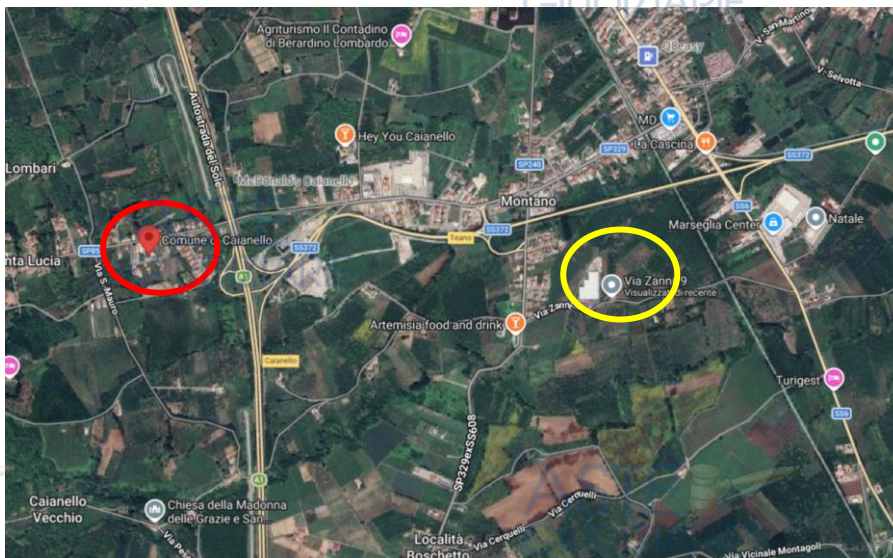


Foto satellitare con individuazione dei terreni e del centro abitato

Al suddetto fondo è possibile accedere per il tramite di via zanni e attraverso il fabbricato antistante di proprietà del debitore esecutato e altrettanto pignorato.



Trattasi di un appezzamento di forma rettangolare allungata, alquanto pianeggiante e ben esposta, situata in prossimità di Via Zanni ha possibilità di allaccio alla condotta idrica comunale e alla fornitura di energia elettrica. La particella in questione si presenta recintata solo per il lato posto ad ovest.

DATI CATASTALI

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

confinante a:

Nord – part 119	Est – part 5118
Ovest – part 5168	Sud – part 5096

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di:

- "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"
- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte"

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

FOGLIO	P.LLA	SUP CATASTALE (mq)	COLTURA	SUPERFICIE UTILE (mq)
5	108	4.810,00	Vigneto	4.810,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				4.810,00

PREZZO BASE – LOTTO N. 1 € 97.700,00**2) LOTTO 2: terreno via zanni**

Il lotto pignorato è rappresentato da un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE), in prossimità della strada Via Zanni, in posizione periferica rispetto al centro e risulta in **piena proprietà** del sig. XX XXXXXXXX Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il lotto in oggetto, composto da n° 1 distinta particella di terreno per una superficie catastale totale di 3.000 m2, è ubicato, come si evince dalla foto satellitare in seguito riportata, in un'area periferica rispetto al centro urbano del Caianello (CE); nella figura seguente in rosso è indicato il centro del Comune di Caianello (CE) ed in giallo è indicata l'ubicazione dell'appezzamento pignorato.

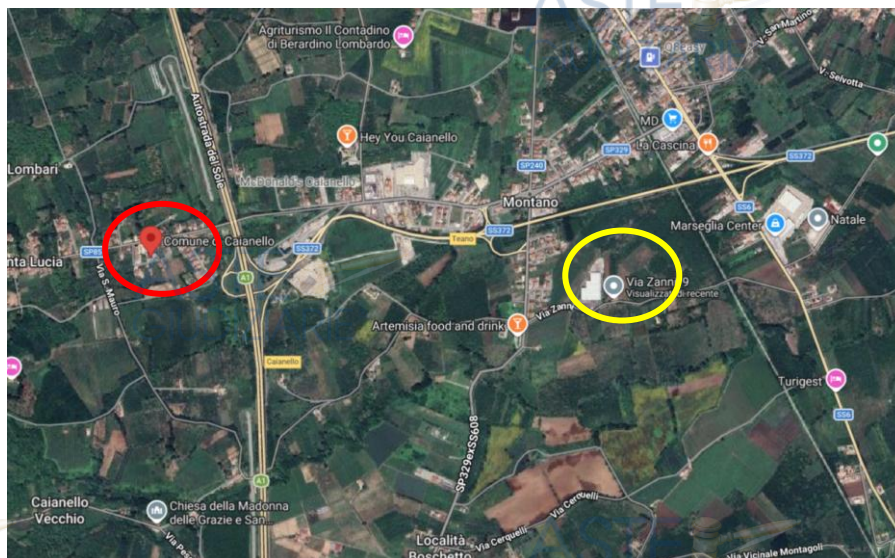
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto satellitare con individuazione dei terreni e del centro abitato

Al suddetto fondo è possibile accedere per il tramite della strada comunale Via Zanni cui la particella risulta essere prospiciente.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di un appezzamento di forma rettangolare allungata, alquanto pianeggiante e ben esposta, situata in maniera prospiciente Via Zanni, ha possibilità di allaccio alla condotta idrica comunale e alla fornitura di energia elettrica. La particella in questione non si presenta recintata.

DATI CATASTALI

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

confinante a:

Nord - part 5276 - 5275
Ovest - part 5023 - 5118

Est - part 5063 - 36
Sud - via Zanni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di:

- "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 900,00 mq"
- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte"

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

FOGLIO	P.LLA	SUP CATASTALE (mq)	COLTURA	SUPERFICIE UTILE (mq)
5	41	3.000,00	Pascolo Arb.	3.000,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				3.000,00

PREZZO BASE - LOTTO N. 2 € 32.600,00

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

Il lotto pignorato è rappresentato da un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE), in posizione montuosa e periferica rispetto al centro e risulta in **piena proprietà** del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Il lotto in oggetto, composto da n° 2 distinte particelle di terreno per una superficie catastale totale di 2.938 m2, è ubicato, come si evince dalla foto satellitare in seguito riportata, in un'area molto periferica rispetto al centro urbano del Caianello (CE); nella figura seguente in **rosso** è indicato il centro del Comune di Caianello (CE) ed in **giallo** è indicata l'ubicazione dell'appezzamento pignorato.

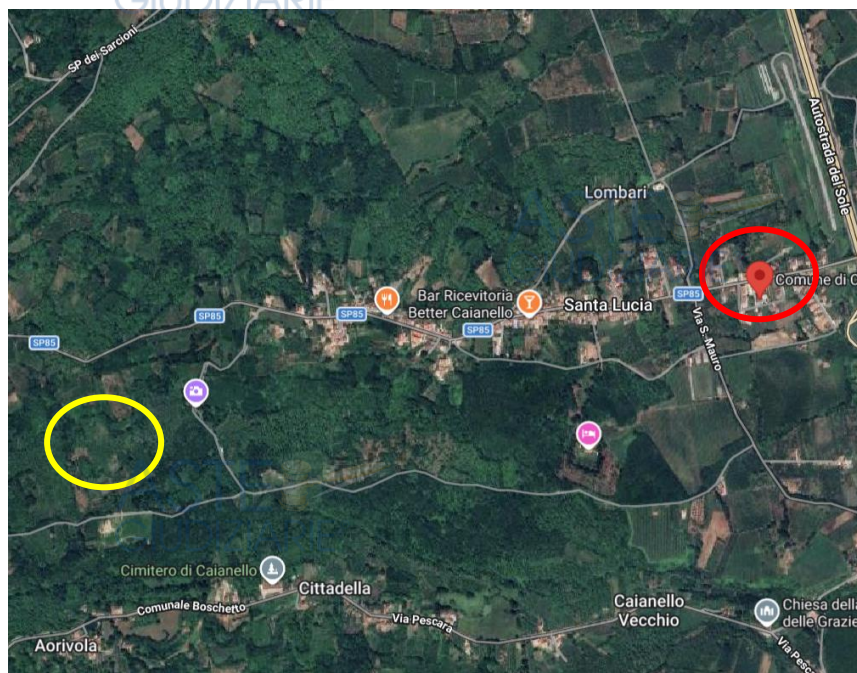


Foto satellitare con individuazione dei terreni e del centro abitato

Ai suddetti fondi l'accesso è possibile per il tramite di una strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale SP85; l'accesso è consentito per un breve tratto in modo carrabile percorrendo una stradina vicinale e poi solo a piedi ed in modo tutt'altro che agevole. Pur esistendo una strada interpodereale che dipartendosi dalla strada provinciale SP85 giunge in prossimità dell'intero compendio, la stessa risulta impervia e di difficile percorrenza in quanto sia la strada come l'intero lotto di terreno risulta abbastanza acclivi e dissestati.

Al momento gli appezzamenti si presentano incolti, con presenza di alcune piante di nocelle e castagne.

Tutti i terreni hanno una destinazione urbanistica di tipo “Agricola” (cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*).

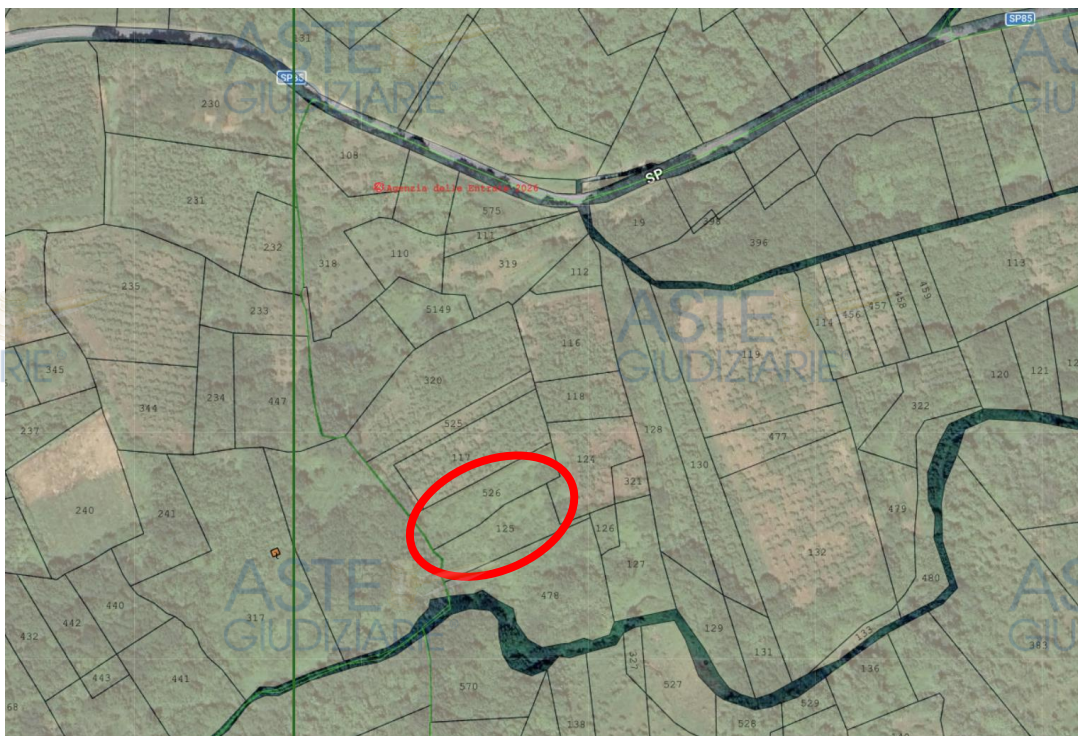


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale con individuazione dei terreni

In relazione alla sua orografia, trattasi di un piccolo appezzamento costituito da terreni situati in posizione degradante verso valle con ripidi pendii caratterizzati da parti malagevoli scoscese e incolte. In sostanza l'intero fondo in questione si presenta interamente incolto, con alberi di nocelle e/o castagne, parti più raggiungibili ed altre meno.

L'intero terreno si presenta incolto e sprovvisto di recinzione ed inoltre non risulta installato alcun impianto di irrigazione. Si precisa che in prossimità dell'appezzamento non si sono riscontrati i sottoservizi pubblici quali condutture elettriche ed idriche.

DATI CATASTALI

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Noccioleto, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;

confinante a:

Nord – part 526	Est – part 124
Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio	Sud – part 478

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

confinante a:

Nord – part 117	Est – part 124
Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio	Sud – part 125

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di:

- " Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore paesaggistico)"

L'immobile in oggetto riporta una superficie commerciale pari a:

FOGLIO	P.LLA	SUP CATASTALE (mq)	COLTURA	SUPERFICIE UTILE (mq)
7	125	1.475,00	Noccioleto	1.475,00
5	5261	1.463,00	Semin. Arb.	1.463,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				2.9380,00

PREZZO BASE – LOTTO N. 3 € 4.850,00

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

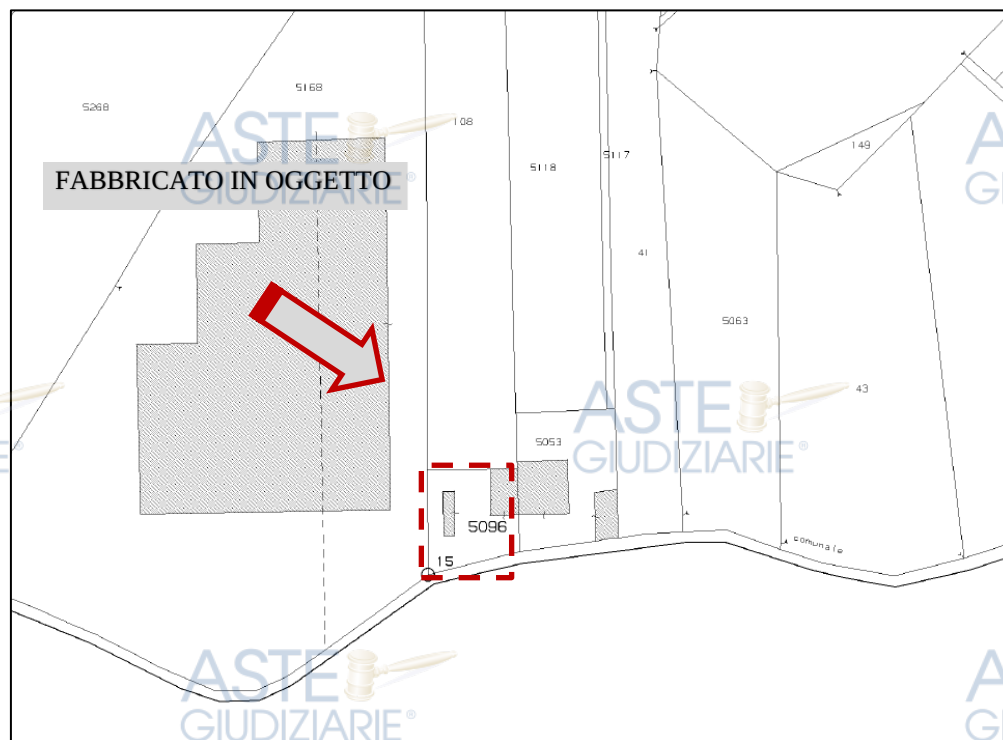
C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. Quesito n° 5).

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:



Estratto di Mappa Catastale

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 5, particella 5096, sub 2 - (Piano T-1°)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-	-	-	-
Foglio	5	5	5	5
Particella	5096	5096	5096	5096
Sub	2	2	2	2
Piano	T	T	T	T

Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	4°	4°	4°	4°
Rendita	€ 300,58	€ 300,58	€ 300,58	€ 300,58
Consistenza	6 vani	6 vani	6 vani	6 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

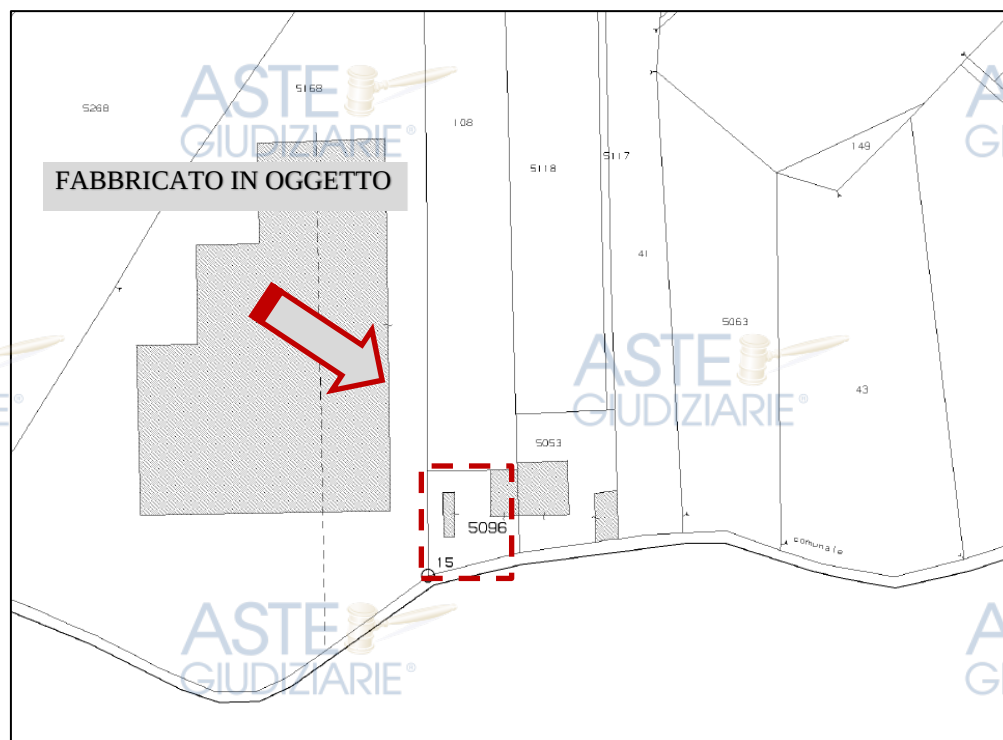
Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale si riscontrano poche difformità rappresentate essenzialmente dalla realizzazione della precaria tettoia in ferro e copertura in lamiera grecate in corrispondenza della facciata anteriore non riportata in scheda (cfr. Allegato 1.4.1).

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano difformità (cfr. *Allegato 1.4.1*).

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*)

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:



Estratto di Mappa Catastale

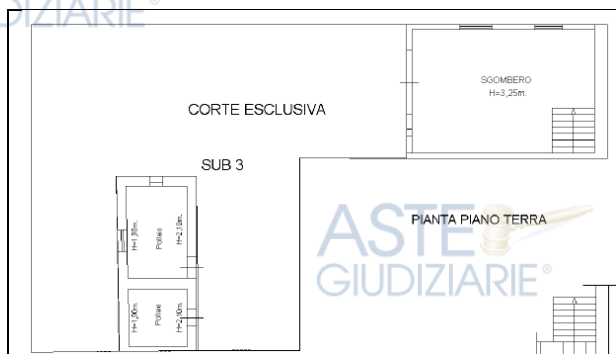
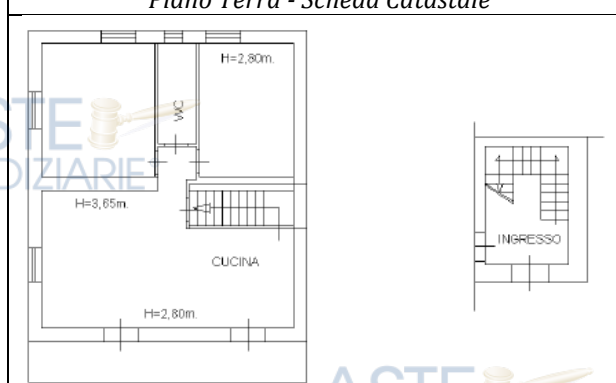
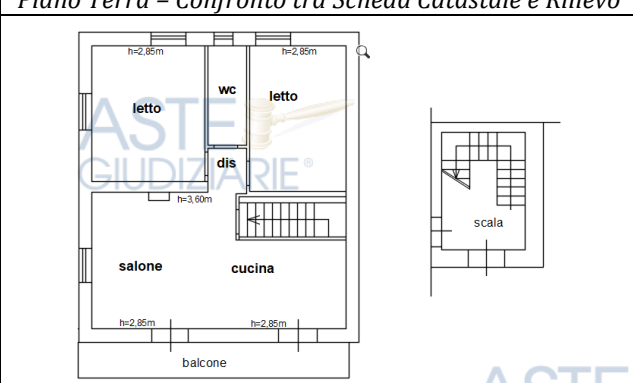
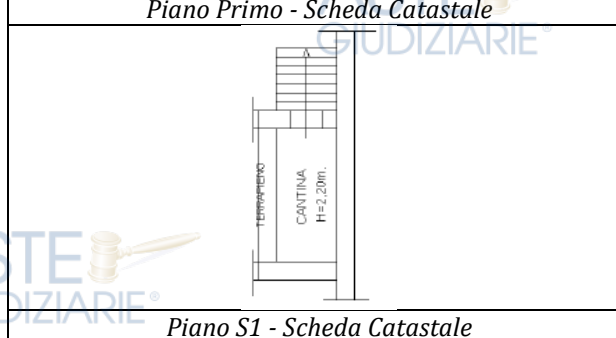
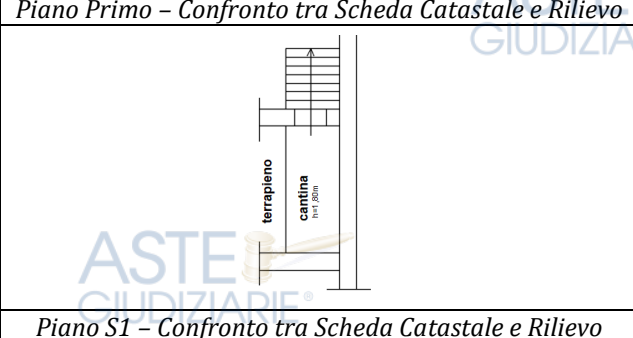
Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 5, particella 5096, sub 3 - (Piano S1-T-1°)				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-	-	-	-
Foglio	5	5	5	5

Particella	5096	5096	5096	5096
Sub	3	3	3	3
Piano	T	T	T	T
Categoria	A/4	A/4	A/4	A/4
Classe	4°	4°	4°	4°
Rendita	€ 300,58	€ 300,58	€ 300,58	€ 300,58
Consistenza	6 vani	6 vani	6 vani	6 vani
Qualità				
Reddito A.				
Reddito D.				
Superficie				

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:

 <i>Piano Terra - Scheda Catastale</i>	 <i>Piano Terra - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo</i>
 <i>Piano Primo - Scheda Catastale</i>	 <i>Piano Primo - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo</i>
 <i>Piano S1 - Scheda Catastale</i>	 <i>Piano S1 - Confronto tra Scheda Catastale e Rilievo</i>

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella scheda catastale
- Campitura Rossa → Presente nella scheda catastale e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto alla scheda catastale

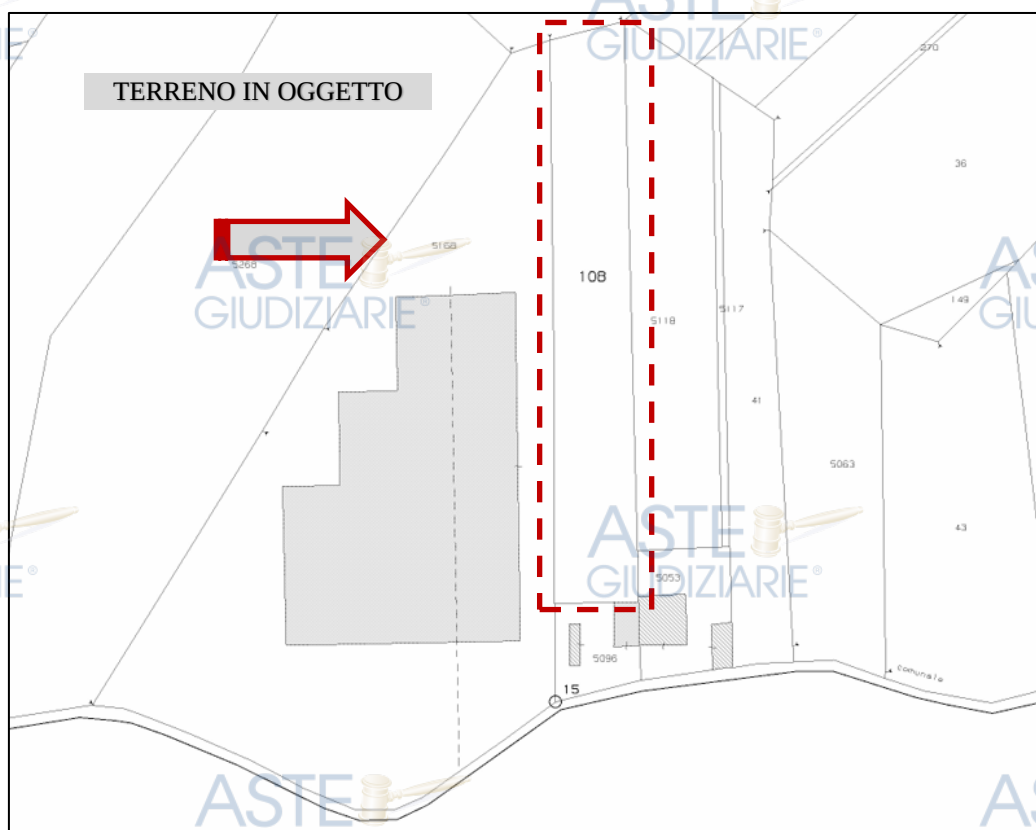
Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano difformità *(cfr. Allegato 1.4.2)*.

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano difformità *(cfr. Allegato 1.4.2)*.

Piano Interrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli della scheda catastale non si riscontrano difformità *(cfr. Allegato 1.4.2)*.

In riferimento alle riscontrate difformità, al fine di rendere conforme la planimetria catastale con quanto rilevato sui luoghi, necessita predisporre preventivamente una pratica catastale di tipo “Pregeo” al fine di rappresentare in mappa l’aumento di ingombro della tettoia al piano terra e successivamente una ulteriore pratica catastale tipo “Docfa” che allinei la scheda catastale del piano terra allo stato dei luoghi; il costo dovuto alle competenze tecniche e agli oneri da sostenere per approntare quanto descritto ammonta a circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00 euro).

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso dall’antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54; per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**



Estratto di Mappa Catastale

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

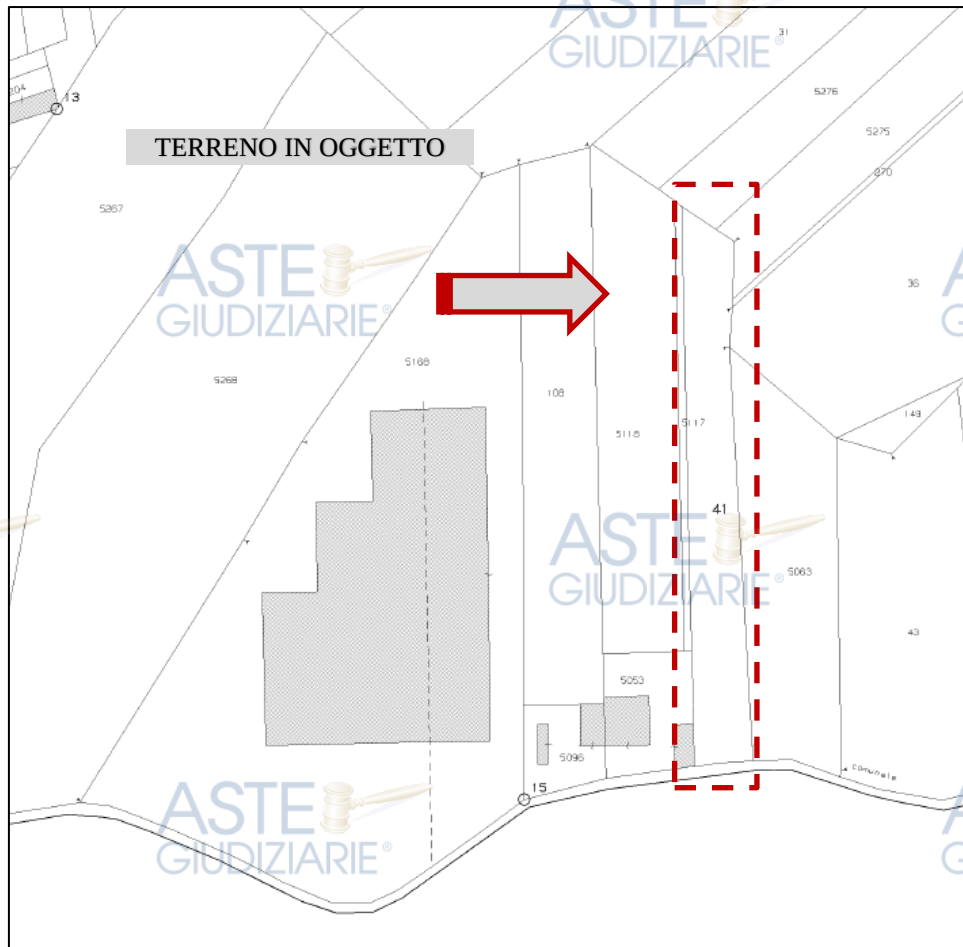
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 5, particella 108				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-----	-----	-----	-----
Foglio	5	5	5	5
Particella	108	108	108	108
Sub	----	----	----	----
Piano	---	---	---	---
Categoria	----	----	----	----
Classe	U	U	U	U
Rendita	----	----	----	----
Consistenza	----	----	----	----
Qualità	Vigneto	Vigneto	Vigneto	Vigneto
Reddito A.	€ 33,54	€ 33,54	€ 33,54	€ 33,54
Reddito D.				
Superficie	4.810 mq	4.810 mq	4.810 mq	4.810 mq

2) LOTTO 2: terreno via zanni

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65; per il diritto di *piena ed intera proprietà quale bene personale* del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

*Estratto di Mappa Catastale*

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 5, particella 41				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-----	-----	-----	-----
Foglio	5	5	5	5
Particella	41	41	41	41
Sub	----	----	----	----
Piano	---	---	---	---
Categoria	---	---	---	---
Classe	U	U	U	U
Rendita	----	----	----	----
Consistenza	----	----	----	----
Qualità	Pascolo Arb.	Pascolo Arb.	Pascolo Arb.	Pascolo Arb.
Reddito A.				
Reddito D.	€ 4,65	€ 4,65	€ 4,65	€ 4,65

Superficie

3.000 mq

3.000 mq

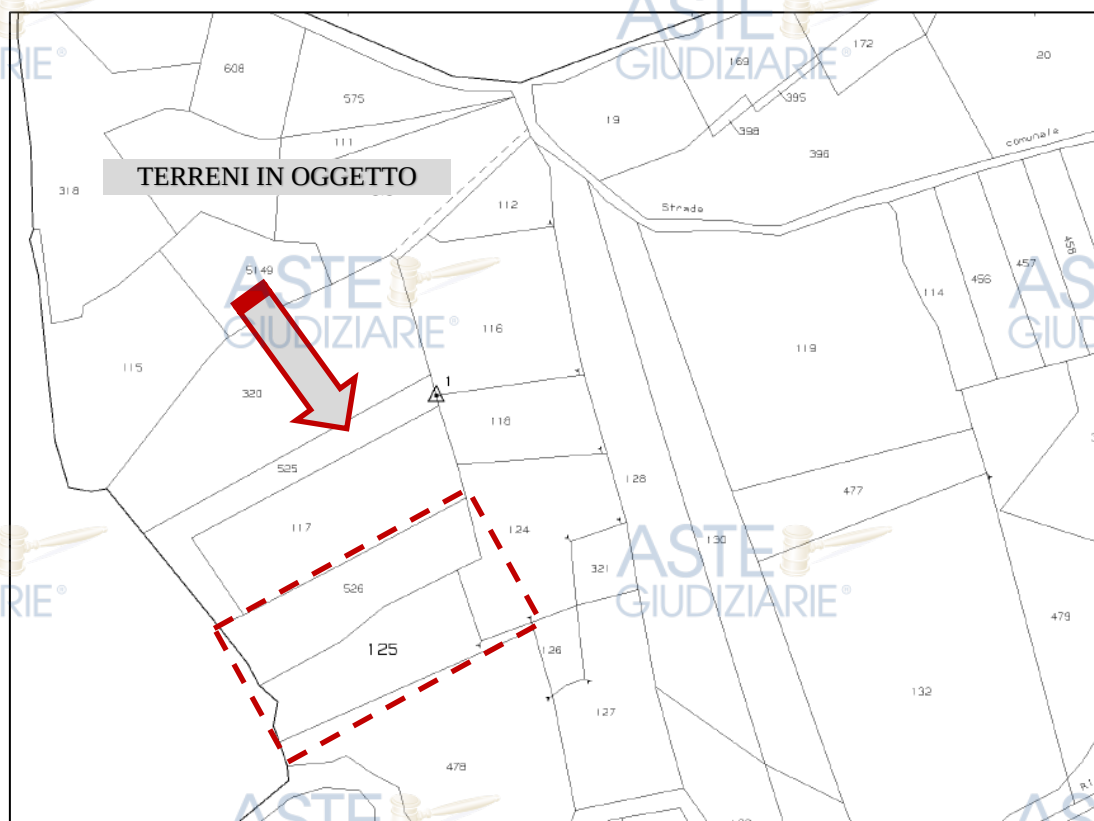
3.000 mq

3.000 mq

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 125, qual. Noccioleto, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 526, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX**
XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.



Estratto di Mappa Catastale

Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile in oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e con quelli del Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riportano le seguenti tabelle:

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 7, particella 125				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-----	-----	-----	-----

Foglio	7	7	7	7
Particella	125	125	125	125
Sub	----	----	----	----
Piano	---	---	---	---
Categoria	----	----	----	----
Classe	U	U	U	U
Rendita	----	----	----	----
Consistenza	----	----	----	----
Qualità	Noccioleto	Noccioleto	Noccioleto	Noccioleto
Reddito A.				
Reddito D.	€ 15,24	€ 15,24	€ 15,24	€ 15,24
Superficie	1.524 mq	1.524 mq	1.524 mq	1.524 mq

Immobile Pignorato: Caianello, foglio 7, particella 526				
	Dati catastali accertati	Atto di Pignoramento	Nota di Trascrizione	Dati Catastali Negozio D'acquisto
Ubicazione	Caianello	Caianello	Caianello	Caianello
Località	-----	-----	-----	-----
Foglio	7	7	7	7
Particella	526	526	526	526
Sub	----	----	----	----
Piano	---	---	---	---
Categoria	----	----	----	----
Classe	3°	3°	3°	3°
Rendita	----	----	----	----
Consistenza	----	----	----	----
Qualità	Semin. Arb.	Semin. Arb.	Semin. Arb.	Semin. Arb.
Reddito A.				
Reddito D.	€ 8,69	€ 8,69	€ 8,69	€ 8,69
Superficie	1.463 mq	1.463 mq	1.463 mq	1.463 mq

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

C.E.:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Procedura RGE n° 204/2023

Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Esecuzioni Immobiliari

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

Piena ed intera proprietà quale bene personale di un **edificio di tipo rurale e relative pertinenze con annesso appezzamento di terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7; l'edificio è costituito da primo appartamento distribuito su due livelli tra il piano terra e il piano primo, un altro appartamento al piano secondo, due locali deposito, quattro piccoli corpi di fabbrica destinati a ricovero di animali da cortile al piano terra, infine una piccola cantina al piano interrato. La prima unità immobiliare riporta un vano cucina al piano terra e la zona notte al piano primo in cui trovano posto un connettivo che disimpegna tre camere da letto e un servizio igienico oltre un balcone nella parte antistante e un grande terrazzo allo stato grezzo nella parte retrostante; la seconda unità al piano secondo riporta un ampio vano soggiorno/cucina, e una zona notte con un corridoio che collega due camere da letto e un servizio igienico oltre un balcone nella parte antistante il tutto distinto al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **2**, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, confinante a Nord con sub 3 e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part 5053 al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, confinante a Nord con corte comune e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part 5053; il terreno distinto al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54; confinante a Nord con part. 119, a Sud con part. 5096, ad Ovest con part. 5168, a Est con part. 5118; la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di "Zona Dp-Produttiva (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"" Zona E1-Area agricola (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte". Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Le unità immobiliari sono state edificate parzialmente in assenza di titolo abilitativo e per le stesse è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85 in data in data 30/09/1986 prot. 3326 rubricata al n. 160/86 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per diversa distribuzione interna, ampliamento e maggiori altezze utili interne. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 97.700,00

2) LOTTO 2: terreno via zanni

Piena proprietà quale bene personale di un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE), in prossimità della strada Via Zanni, in posizione periferica rispetto al centro. Al suddetto fondo è possibile accedere per il tramite di una strada comunale Via Zanni cui la particella risultano essere prospiciente.

Trattasi di un appezzamento di forma rettangolare allungata, alquanto pianeggiante e ben esposta, situata in maniera prospiciente Via Zanni, ha possibilità di allaccio alla condotta idrica comunale a

alla fornitura di energia elettrica. La particella in questione non si presenta recintata. Distinta al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65; confinante a Nord con part. 5276 e 5275, a Sud con Via Zanni, ad Ovest con part. 5023 e 5118, a Est con part. 5063 e 36. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di: "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 900,00 mq"- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte)"

PREZZO BASE Lotto Unico: € 32.600,00

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

Piena proprietà quale bene personale di un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE) in posizione montuosa e periferica rispetto al centro costituito da due terreni limitrofi. Ai suddetti fondi l'accesso è possibile per il tramite di una strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale SP85; l'accesso è consentito per un breve tratto in modo carrabile percorrendo una stradina vicinale e poi solo a piedi ed in modo tutt'altro che agevole. Pur esistendo una strada interpoderale che dipartendosi dalla strada provinciale SP85 giunge in prossimità dell'intero compendio, la stessa risulta impervia e di difficile percorrenza in quanto sia la strada come l'intero lotto di terreno risultano abbastanza acclivi e dissestati. Al momento gli appezzamenti si presentano incolti, con presenza di alcune piante di nocelle e castagne. Le particelle in questione non si presentano recintate. Distinti al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24; confinante a Nord con part. 526, a Sud con part. 478, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124 e al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69, confinante a Nord con part. 117, a Sud con part. 125, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di: **Zona E1-Area agricola (a preminente valore paesaggistico)**".

PREZZO BASE Lotto Unico: € 4.850,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un *atto inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un *atto inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

C.E.:

Premesso che l'Atto di Pignoramento: con riferimento alla procedura RGE n. 264/2023 è stato notificato in data **18/10/2023** ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio in data **31/10/2023** ai nn° **40702/32229**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesesi nel tempo con riguardo a ciascun bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

LOTTE : 1 - 2 - 3

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n° 19 Vol. 16181 del 07/11/1995 dovuta al decesso del sigXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXe deceduto il 08/05/1995, non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare, lasciando la piena proprietà per l'intero dei seguenti immobili:

- **fabbricato rurale** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella 109, Fabbr. Rurale, sup. 810 mq;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. L 96.200;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. L 122.469;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. L 11.800;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. L 16.825;

in favore per la quota di 3/9 alla coniuge:

sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

in favore per la quota di 2/9 ai figli:

sig. **XX XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

Per la stessa non si rileva la relativa trascrizione dell'**accettazione tacita d'eredità**.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n° 13 Vol. 306 del 10/02/2004 dovuta al decesso della sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e deceduta il 12/08/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **17/08/2004** ai nn° **25182/34975**, lasciando la piena proprietà per la quota di 1/3 dei seguenti immobili:

- **fabbricato rurale** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella 109, Fabbr. Rurale, sup. 810 mq;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

in favore per la quota di 1/9 ai figli:

sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

Per la stessa non si rileva la relativa trascrizione dell'**accettazione tacita d'eredità**.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE in rettifica n° 3605, Vol. 9990 del 26/09/2010 dovuta al decesso della sig.ra **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e deceduta il 12/08/2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **06/08/2015** ai nn° **23710/18363**, lasciando la piena proprietà per la quota di 1/3 dei seguenti immobili:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

in favore per la quota di 1/9 ai figli:

sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX**

sig.ra XX XXXXXXXX Xxxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
sig.ra XX XXXXXXXX Xxxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Per la stessa non si rileva la relativa trascrizione dell'**accettazione tacita d'eredità**.

SENTENZA DI DIVISIONE emessa dal Tribunale di Roma in data **19/12/2016** repertorio n. **2930**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **25/11/2024** ai nn. **44847/35902**, con il quale gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati in piena ed intera proprietà:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

al sig. XX XXXXXXXX Xxxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato).

dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difficoltà riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

C.E.:

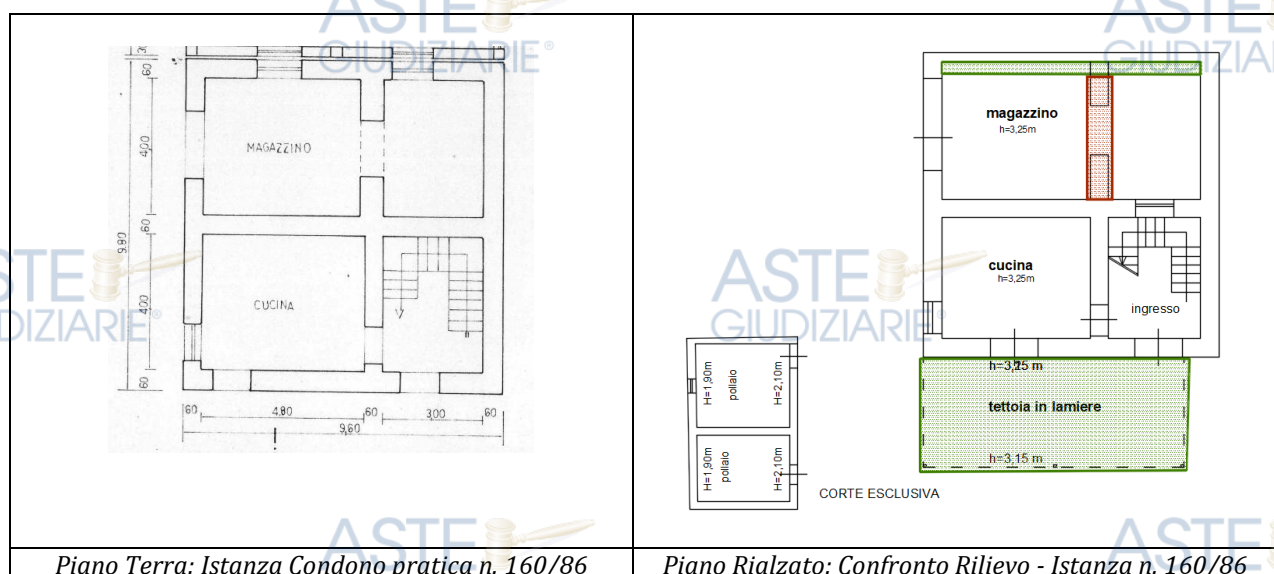
1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

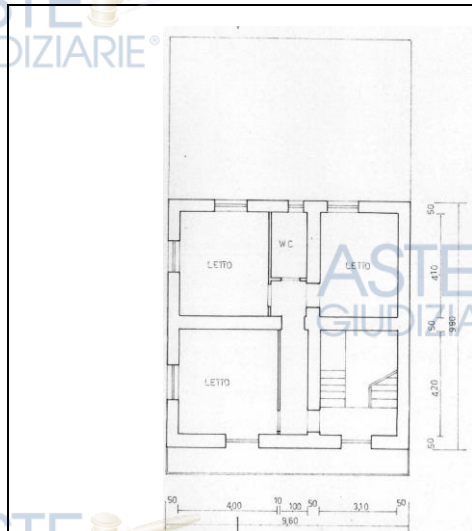
In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caianello (CE) è emerso che, con riferimento al fabbricato oggetto di relazione **alcune opere rappresentanti maggiori volumi e sopraelevazioni sono state edificate in assenza di titolo abilitativo**; a seguito di studio della documentazione reperita presso gli archivi del comune, si è accertato che è stata presentata istanza di **Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 30/09/1986 prot. 3326 rubricata al n. 160/86** dal sig. XX XXXXXXXX Xxxxxx XXXXXXXXXXXX. Per detta istanza il Comune di Caianello ha istruito la pratica comunicando **PARERE FAVOREVOLE** al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria previo ricevuta di accatastamento.

Con riferimento al:

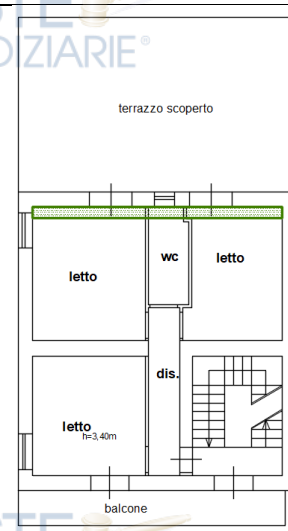
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **2**, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

si riscontra la seguente situazione:





Piano Primo: Istanza Condono pratica n. 160/86



Piano Primo: Confronto Rilievo - Istanza n. 160/86

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

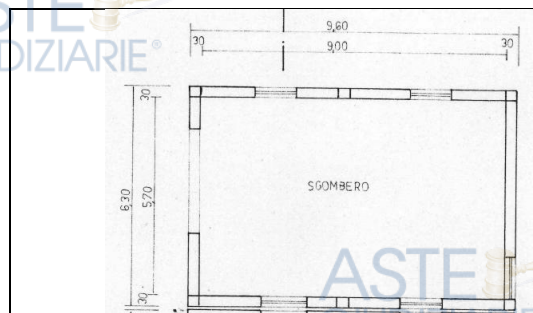
Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 160/86 si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza della parte di fabbricato posto a nord, la sagoma presenta una maggiore dimensione del magazzino in direzione nord di cm 40 c.a., oltre alla mancanza di un divisorio sempre con riferimento al magazzino che in passato divideva lo stesso in due locali; si rileva infine la realizzazione della tettoia in ferro e lamiera grecata antistante il fabbricato senza titolo; infine si misura una maggiore altezza utile interna del piano terra di cm 25 circa (cfr. Allegato 1.5.1).

Piano Primo: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 160/86 si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza della parte di fabbricato posto a nord, la sagoma presenta una maggiore dimensione in direzione nord di cm 40 c.a. (cfr. Allegato 1.5.1).

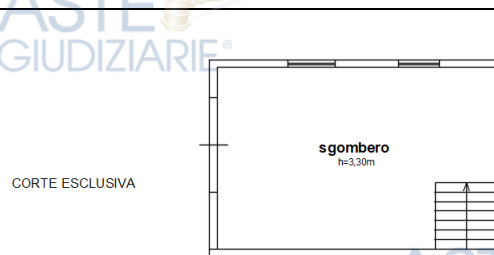
Con riferimento al:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58,

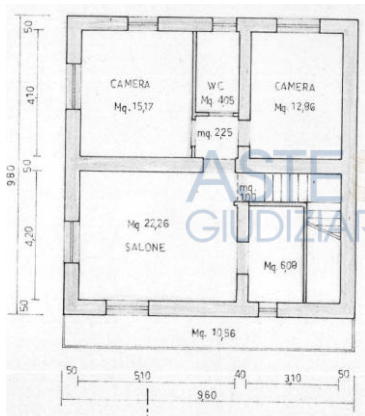
si riscontra la seguente situazione:



Piano Terra: Istanza Condono pratica n. 160/86



Piano Terra: Confronto Rilievo - Istanza n. 160/86

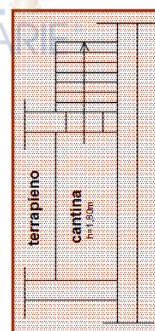


Piano Secondo: Istanza Condono pratica n. 160/86



Piano Secondo: Confronto Rilievo - Istanza n. 160/86

Porzione non riportata nei grafici nella
pratica di condono n. 160/86



Piano Interrato: Istanza Condono pratica n. 160/86

Piano Interrato: Confronto Rilievo - Istanza n. 160/86

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nel titolo abilitativo
- Campitura Rossa → Presente nel titolo abilitativo e non rilevata sui luoghi
- Campitura Blu → Diversa destinazione rispetto al titolo abilitativo

Piano Terra: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 160/86 non si rilevano sensibili difformità; (cfr. Allegato 1.5.2).

Piano Secondo: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 160/86 si rilevano sensibili difformità rappresentate da aumenti di volume in corrispondenza della parte di fabbricato posto a nord, la sagoma presenta una maggiore dimensione in direzione

nord di cm 40 c.a. ed infine mancano le murature che individuano il vano cucina comportando in tal modo una diversa distribuzione interna. (cfr. Allegato 1.5.2).

Piano Interrato: confrontando i grafici di rilievo con quelli allegati all'istanza di condono rubricata al n. 160/86 si rileva che il vano cantinato non è rappresentato nei grafici allegati all'istanza e pertanto risulta realizzato senza alcun titolo abilitativo (cfr. Allegato 1.5.2).

In ordine a tali difformità si precisa che:

- la presumibile data di realizzazione degli abusi edilizi è possibile determinarla con esattezza ed è plausibile ritenerla pari alla data di protocollo dell'istanza di condono ai sensi della 47/85 avvenuta in data **30/09/1986** prot. n. **3326**;
- la data di nascita delle ragioni del credito coincide con la data di rilascio della sentenza munita di formula esecutiva n. **1903/2022** del **30/06/2022**;

pertanto poiché almeno una delle date individuate sono successive a quella del 31/03/2003, ultima data utile per la riapertura dei termini del condono edilizio, **non risulta possibile il ricorso alla richiesta in sanatoria** ai sensi del comma 25 dell'art. 32 della Legge n° 326 del 2003, ai sensi dei capi IV e V della Legge n° 47/1985 e ss.mm.ii, ed ai sensi dell'art. 39 della Legge n° 724/1994 e ss.mm.ii. per la riapertura dei termini.

Si ritiene utile precisare che le difformità riscontrate erano già realizzate alla data di presentazione dell'istanza di condono avvenuta in data **30/09/1986** prot. n. **3326**, ovvero con maggior dettaglio si evidenzia che, essendo all'epoca della presentazione dell'istanza di condono il fabbricato esistente quale fabbricato rurale e che trattandosi di sopraelevazione di una struttura in muratura esistente tale sopraelevazione non sarebbe potuta realizzarsi se non sopraelevando la muratura esistente al piano primo, così come l'altezza utile interna del piano terra e piano primo essendo i livelli già realizzati, **risulta evidente che si tratta di un mero errore di rappresentazione grafica in particolare del rilievo dello stato di fatto.** In definitiva non essendo ancora stata rilasciata la concessione in sanatoria, benché la relativa istanza è stata istruita con esito positivo e condizionato il rilascio della sanatoria alla sola presentazione della ricevuta di accatastamento che è stato riscontrato, è possibile a giudizio dello scrivente ripresentare un rilievo dello stato di fatto maggiormente aderente allo stato dei luoghi, versare l'eventuale differenza di oneri di oblazione e oneri di concessione oltre ai relativi interessi richiedendo il rilascio della sanatoria con allegati i grafici corretti.

Ancora l'eventuale richiesta in sanatoria volta alla regolarizzazione delle opere abusive evidenziate dovrebbe essere confrontata con l'ingombro della sagoma dell'intero edificio al fine di valutare le eventuali difformità anche con riferimento **all'art 34-bis Tolleranze costruttive del DPR 380/01.**

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
2. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

Nel caso specifico il piano secondo non rientra nelle tolleranze per maggiori altezze e maggiore volumetria realizzata.

Diversamente in merito alle difformità riscontrate, nello specifico, relative alla maggior dimensione in sagoma dell'intero edificio, della maggiore altezza degli interpiani di tutti i livelli e della realizzazione del piccolo vano cantina, **è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001.**

Tale articolo infatti prevede la doppia conformità rispetto alle norme urbanistiche vigenti sia all'atto dell'abuso che allo stato attuale in cui si chiederebbe la sanatoria: *1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, 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).*

Si evidenzia che l'UTC del Comune di Caianello con propria nota a firma del funzionario responsabile ing. Aldo DE FUSCO, **certifica** che l'area in oggetto, compreso il fabbricato sulla stessa edificato, sita alla Via Zanni risulta quella di:

- " Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"
- " Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte.

In ordine alle opere abusive quali diversa disposizione di spazi interni sia al piano terra che al piano secondo è possibile sanare gli abusi ai sensi dell'**Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata** (articolo introdotto dall' art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

Ne consegue che per tali abusi, sono da detrarre in ordine alla valutazione economica del lotto: il costo per spese tecniche e sanzioni pari a circa € **10.000,00** (diecimila/00 euro) al fine di sanare le opere difformi riscontrate.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

Gli immobili pignorati, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX** **XXXXXXXXX** **XXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** sono rappresentati da:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

risulta occupato solo in parte ovvero parzialmente il piano terra e tutto il piano primo dal sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx il quale in corso di sopralluogo ha dichiarato di occupare l'edificio senza un formale contratto di locazione provvedendo alla lavorazione del retrostante terreno e alla guardiania dell'intero lotto; la restante parte è occupata dal debitore esecutato.

2) **LOTTO 2: terreno via zanni**

L'immobile pignorato, per il diritto di *piena ed intera proprietà quale bene personale* del sig. XX XXXXXXXX Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxx il quale in corso di sopralluogo ha dichiarato di occupare l'appezzamento senza un formale contratto di locazione provvedendo alla lavorazione del terreno.

3) **LOTTO 3: appezzamento sp 85**

Gli immobili pignorati, per il diritto di *piena ed intera proprietà quale bene personale* del sig. XX XXXXXXXX Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxx (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono rappresentati da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

risulta occupato dal debitore esecutato.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

C.E.:

LOTTE : 1 – 2 - 3

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Inoltre, in virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

1.1 VINCOLI A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

1.2 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1.2.1 TRASCRIZIONI CONTRO

LOTTE 1 - 2 - 3

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore della sig.ra XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro il sig. XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX (CXX il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di Sentenza n. 1903/2022 pubblicata il 22/03/2022, munita di formula esecutiva il 30/06/2022 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 25/11/2024 ai nn. 35902/44847.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, in favore del sig. **VERRENGIA Vincenzo** nato a Milano (MI) il 06/12/1976, c.f. VRRVCN76T06F205T contro il sig. XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXXXX (CXX il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di Sentenza n. 1903/2022 pubblicata il 22/03/2022, munita di formula esecutiva il 30/06/2022 e gravante sulla piena proprietà dei seguenti immobili:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni snc facente parte di un edificio a più livelli posto al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;
- **terreno** sito in Marzano Appio (CE) snc, identificato al NCT al foglio n. 28, particella **39**, qual. Vigneto, cl. 3, sup. 2.958 mq, r.d. € 26,84;
- **terreno** sito in Marzano Appio (CE) snc, identificato al NCT al foglio n. 30, particella **110**, qual. Cast. frutto, cl. 3, sup. 3.332 mq, r.d. € 6,02;

Trascritto al U.P.T.P.I. di Caserta il 05/08/2025 ai nn. 32769/25728.

Il pignoramento ha generato la procedura esecutiva RGE n. 201/2025 estinta per rinuncia in data 20/10/2025

1.1.1 **ISCRIZIONI CONTRO**

LOTTE 1 - 2 - 3

IPOTECA GIUDIZIARIA, in favore di **GEST LINE S.P.A.** con sede in Napoli c.f. 07843060638

contro il sig. **XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (CXX il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 e per l'importo di € 7.791,08, gravante sulla piena proprietà per la quota di 1/9 dei seguenti immobili:

- **fabbricato rurale** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella 109, Fabbr. Rurale, sup. 810 mq;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via zanni, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

Trascritta al U.P.T.P.I. di Caserta il 04/10/2005 ai nn. 52605/19726.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartengono gli immobili pignorati, per il diritto di *piena ed intera proprietà quale bene personale* del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e rappresentato da:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n.7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

da accertamenti effettuati non è stato edificato né rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

2) LOTTO 2: terreno via zanni

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di *piena ed intera proprietà quale bene personale* del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

da accertamenti non rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

da accertamenti non rappresenta suolo demaniale né suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartengono gli immobili pignorati, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

2) LOTTO 2: terreno via zanni

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

non è gravata da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Procedura RGE n° 204/2023

L'area di sedime su cui è stato realizzato l'edificio e a cui appartengono gli immobili pignorati, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

Per i beni della presente procedura espropriativa non risulta costituito condominio e le spese vengono sostenute dal debitore esecutato.

2) **LOTTO 2: terreno via zanni**

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

Per i beni della presente procedura espropriativa le spese vengono sostenute dal debitore esecutato.

3) **LOTTO 3: appezzamento sp 85**

L'appezzamento di terreno rappresentante l'immobile pignorato, per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

Per i beni della presente procedura espropriativa le spese vengono sostenute dal debitore esecutato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto **NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura** (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

C.E.:

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) Il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. È possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

STIMA FABBRICATI

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc., e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

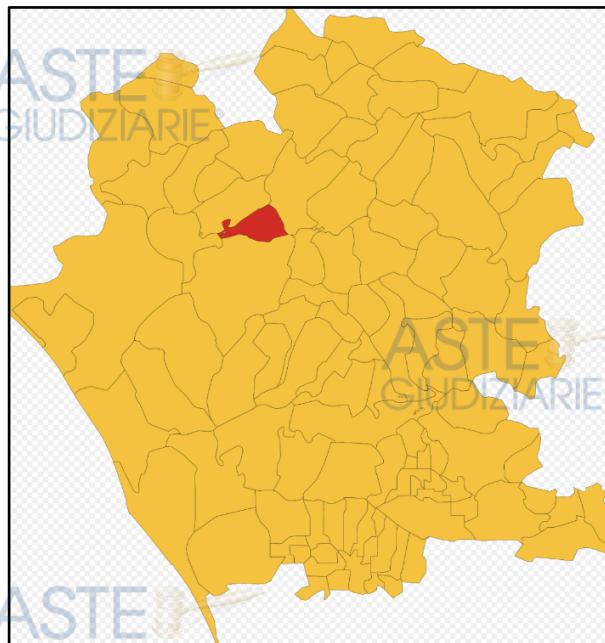
- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Caianello si presenta come un comune suddiviso in più frazioni. Il nome deriva da Caiano, a sua volta derivante da Cajanum (Caiano), piccolo borgo citato nei conti delle decime pagate dal 1308 al 1328. Da Caiano è sorta poi Caianello, la piccola Caiano. Di Caiano, l'abitato progenitore si sviluppò in epoca romana nelle vicinanze della via Latina ma probabilmente fu popolata anche in precedenza, come dimostra il rinvenimento in località Poza di tombe databili al IV-III secolo a.C. Dopo essere stata per lungo tempo possesso della famiglia Del Pezzo, nel 1806, anno dell'abolizione dei privilegi feudali nell'Italia meridionale, venne aggregata alla vicina Teano e nel 1859 divenne autonoma.

Il tessuto economico di Caianello è basato essenzialmente sul commercio, sull'agricoltura e sull'artigianato.

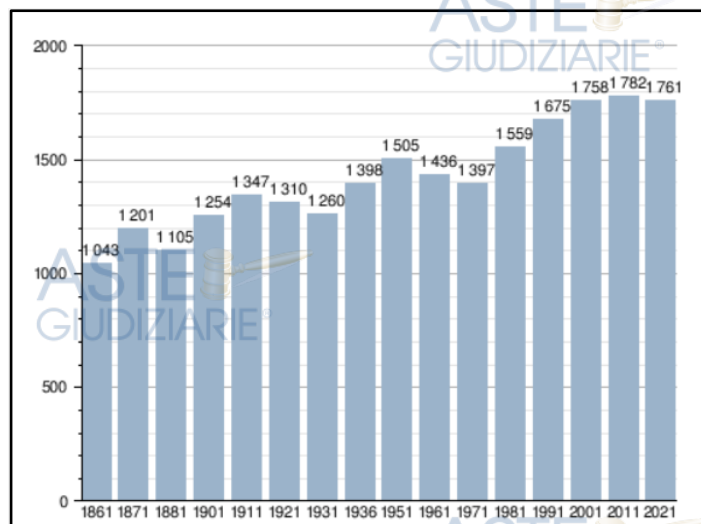
La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vairano-Caianello, inaugurata nel 1861 con la denominazione Cajanello-Vairano (in seguito aggiornata in Caianello-Vairano). Posta sulla

linea Cassino-Napoli, di progettazione borbonica, diventava nel 1886 anche punto di diramazione di quella per Venafro-Isernia. Il sito della stazione fu individuato in corrispondenza del cosiddetto Quadrivio di Cajanello, noto anche come Taverna di Cajanello o Taverna della Catena, già ricadente nei possedimenti della famiglia Del Pezzo e dunque parte del comune di Cajanello medesimo. Ciò per la posizione strategica che il Quadrivio già esprimeva da secoli: la Via Casilina infatti s'intersecava qui con un asse trasversale il cui versante nordest rappresentava il punto d'origine della strada Venafrana, mentre quello opposto sudovest l'imbocco per gli agglomerati sparsi di Cajanello e per Teano. Il tracciamento della ferrovia determinò arbitrariamente lo spostamento lungo di essa del confine fra i comuni di Cajanello/Caianello e Vairano (poi modificato in Vairano Patenora), assegnando di conseguenza a quest'ultimo l'accatastamento del fabbricato della stazione e gran parte delle sue pertinenze. La presenza della stazione favorì inevitabilmente la formazione di un nuovo nucleo abitato che, trovandosi a tutti gli effetti all'interno del comune di Vairano Patenora, ricevette come toponimo ufficiale il nome di Vairano Scalo.



PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI CAIANELLO

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Caianello:

ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche date utilizzati sono:

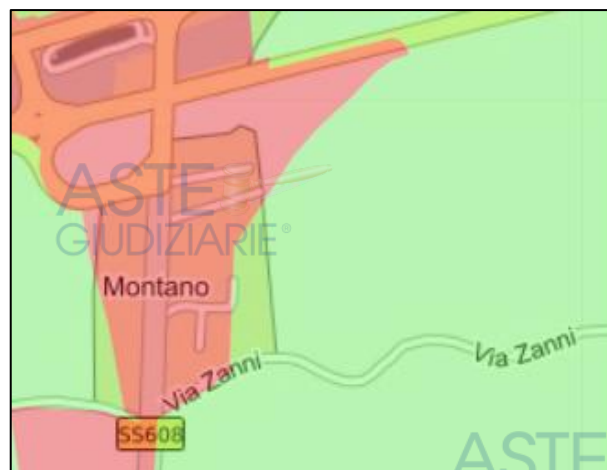
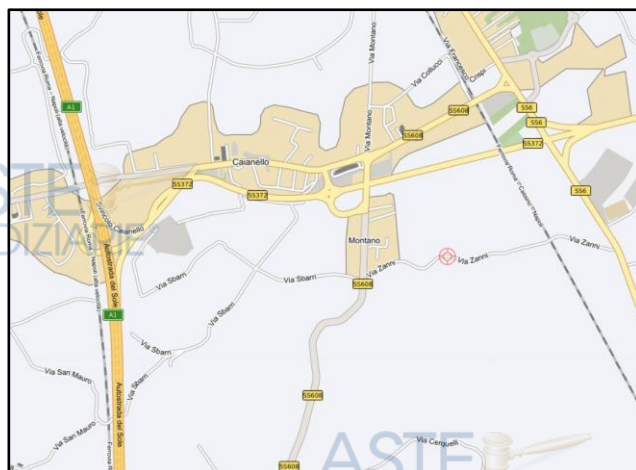
- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.


 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®

 ASTE
 GIUDIZIARIE®



Provincia: CASERTA

Comune: CAIANELLO

Fascia/zona: Extraurbana/RURALE%20CON%20SCARSA%20DENSITA`%20EDILIZIA

Codice di zona: DR31

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	1,8	L

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Zona: PRIMA FASCIA MEDIA (Abitazioni civili)**

Quotazioni Minimo	Quotazione Media	Quotazioni Massimo
532 €/mq	666 €/mq	799 €/mq

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

CAIANELLO					
Valore Offerta	Mq	Tipologia/Indirizzo	Accessori	€/mq	Valore medio
€ 70.000	140,00	App.to/Via Ceraselle	-----	500,00	€ 765,00
€ 180.000	150,00	App.to/Via Montano	-----	1200,00	
€ 89.000	140,00	App.to/Via Ceraselle	-----	635,00	
€ 110.000	205,00	App.to/ Via Ceraselle	-----	536,00	
€ 129.000	135,00	App.to/ Via Ceraselle	-----	955,00	

Si può desumere per i manufatti simili a quello in esame, considerando di assumere con riferimento alle quotazioni immobiliari e a quelle OMI i valori medi e operando una media tra i valori medi di mercato e quelli delle quotazioni immobiliari e del borsino immobiliare, **un prezzo medio di mercato di € 643,67 al metro quadro.**

Tale valore sarà in seguito riparametrato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

STIMA TERRENI

Per stimare il terreno quale area di sedime delle opere realizzate a servizio dell'attività di rifornimento, si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati, allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità.

Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento. Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;

- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto.

Metodo di stima per comparazione diretta

Molte sono le caratteristiche che influenzano la valutazione di un appezzamento di terreno.

Tra i fattori che bisogna considerare la qualità ambientale della zona dove si trova il terreno, il fatto che si tratti di un terreno pianeggiante o presenti zone scoscese e difficilmente sfruttabili. Un elemento che incide soprattutto per un buon sfruttamento agricolo è la disponibilità di acqua: pozzi, fiumi, canali ne accrescono il valore.

Un elemento sempre utile, e da cui partire per valutare un terreno, è la sua superficie, è importante considerare sia l'estensione che la forma. È fondamentale la qualità della terra che da un'idea della fertilità del terreno, dello strato che sarà possibile coltivare, della capacità del terreno di trattenere l'acqua.

Un elemento sempre utile, e da cui partire per valutare un terreno, è la sua superficie, è importante considerare sia l'estensione che la forma. È fondamentale la qualità della terra che da un'idea della fertilità del terreno, dello strato che sarà possibile coltivare, della capacità del terreno di trattenere l'acqua.

Ma due terreni con le stesse caratteristiche possono avere valori molto differenti perché bisogna considerare anche la presenza di piantagioni arboree già in atto, che ne aumentano il valore, e di queste considerare la loro età, il tipo di piantagione (*per esempio se si tratta di ulivi, castagni, viti, o piante di frutto di un'unica tipologia*) ed il relativo ciclo produttivo (*ad esempio: annuale o poliennale*).

Un altro elemento che concorre ad aumentare il valore del terreno agricolo è se su questo si trova un fabbricato rurale, in questo caso va considerata l'ampiezza del fabbricato e lo stato di conservazione in cui si trova. Il valore potrebbe invece scendere se il terreno ha dei vincoli o goda di servitù passive.

La stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezzi immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

Occorre evidenziare la necessità di valutare un bene mediante il ricorso ad una pluralità di borsini immobiliari.

Occorre analizzare come il bene oggetto di stima e di contrattazione prossima si differenzi dal valore medio offerto dai diversi borsini. Per far questo, ogni estimatore può intervenire applicando al valore medio un'ampia gamma di **coefficienti di differenziazione**.

Massima attenzione quindi nell'applicazione dei diversi coefficienti di differenziazione. Si valuta innanzitutto se il criterio sintetico comparativo adottato è quello giusto.

Tra i principali coefficienti di differenziazione capaci di incidere profondamente sul valore del bene, assume notevole rilevanza la cosiddetta **sovraordinarietà** del bene. Massima attenzione nel verificare la compatibilità del bene con il tessuto circostante e soprattutto massima attenzione nel recepire l'effettiva richiesta del mercato.

Occorre valutare il bene in ragione del migliore utilizzo ottenibile e in ragione della ricerca della massimizzazione del reddito.

INDAGINI INDIRETTE

A tal fine si riportano di seguito i valori unitari di riferimento per terreno agricolo in ragione della qualità colturale:

VALORI FONDARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITÀ DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA

Ai sensi dell'ART 4 della Legge 590/65 la Regione Campania - Dipartimento della Salute e delle risorse naturali ha pubblicato per l'anno 2022 i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura e per zona.

ZONA n. 2

COLTURA	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)
SEMINATIVO ARBORATO	23.132,00	2,31
PASCOLO ARBORATO	7.436,00	0,74
NOCCIOLETO	35.054,00	3,50
VIGNETO	23.315,00	2,33

VALORI AGRICOLI MEDI

A corredo delle indagini effettuate si è proceduto ad un confronto, esaminando le risultanze che emergono dai valori agricoli medi.

Il Comune di Caianello (CE) ricade nella regione agraria n° 2 (*Colline di Caserta*). In tale regione agricola, la Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta, ha fissato, per l'anno 2018, un valore agricolo medio (V.A.M.) in base al tipo di coltura, che in questo caso è:

COLTURA	VALORE AGRICOLO (€/Ha)	VALORE AGRICOLO (€/mq)
SEMINATIVO ARBORATO	33.070,00	3,30
PASCOLO ARBORATO	8.195,00	0,82
NOCCIOLETO	39.395,00	3,94
VIGNETO	26.542,00	2,65

INDAGINI DIRETTE O DI MERCATO

In relazione alle peculiarità riconoscibili al fondo rustico, tenuto conto altresì sia dell'appetibilità che della potenzialità caratterizzante lo stesso, ci si è riferiti sugli esiti delle indagini effettuate con riferimento a fondi rustici con destinazione prevalentemente agricola. Nelle precitate indagini sono stati presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti a terreni agricoli di media e piccola estensione.

La capacità produttiva di un terreno agricolo, a parità di altri fattori ambientali, dipende dal *suolo*, dalla *topografia* e dal *drenaggio*.

I parametri da considerare per caratterizzare tali fattori sono generalmente rappresentati:

- per il **Suolo**: la profondità, il contenuto in scheletro, la tessitura, la reazioni in ph, la salinità, la fertilità, la permeabilità, la erosione;
- per il **Drenaggio**: la profondità, l'ampiezza di oscillazione, la composizione chimica della falda acquifera, la possibilità di inondazione per straripamento di corsi d'acqua e per pioggia, mancanza di deflusso delle acque stagnanti in superficie;
- per la **Topografia**: la pendenza, la quota, l'esposizione, il rilievo e il micro-rilievo, la copertura pietrosa e vegetale.

Da quanto precede, sulla base della potenzialità del terreno, si evince che debbono essere individuate e messe a confronto:

- la zona climatica,
- la fertilità,
- la pendenza,
- i difetti relativi al suolo, alla sua giacitura e permeabilità,
- la profondità della falda acquifera,
- la bonifica dei terreni,
- l'irrigazione.

In conclusione il valore unitario da attribuire al terreno risulta determinato ponderando i dati delle indagini, opportunamente incrementati o decrementati, in ragione delle caratteristiche dei beni presi a confronto.

Sono state poi effettuate interviste sul mercato locale dei terreni, a diversi soggetti tra cui soprattutto agricoltori del luogo e professionisti operanti in campo agrario. I dati ricavati da queste interviste sono stati confrontati da quelli espressi da intermediatori ed agenzie immobiliari, trovando ampio riscontro.

Nel caso specifico, tenendo presente i vari elementi cosiddetti intrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- L'esposizione;
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



- La presenza di acqua;
- Superficie dell'immobile;
- L' esistenza di servitù varie;
- Edificabilità dei suoli;
- Presenza di recinzione ed altri aspetti funzionali;
- Presenza di impianti tecnologici;
- Contesto urbano e commerciale.




I terreni oggetto di valutazione in sostanza sono individuate da due tipologie di destinazione urbanistica quella di:

- "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"
- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante *parte*"

Pertanto è stata fatta una ricerca di mercato per terreni con destinazione urbanistica Dp-Produttiva e una per quelli con destinazione urbanistica E1-Area agricola

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Valore Offerta	Mq	Destinazione	€/mq	Valore medio
€ 80.000	2.616	Dp-Produttiva Via Ceraselle	30,00	€ 765,00
€ 240.000	8.000	Dp-Produttiva Via Montano	30,00	

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Valore Offerta	Mq	Destinazione	€/mq	Valore medio
€ 60.000	30.000	E1-Area agricola Via Vecchia Magnaro	2,00	€ 5,78
€ 17.000	3.780	E1-Area agricola Strada Comunale Boschetto	4,50	
€ 65.000	6.000	E1-Area agricola Strada Comunale Santo Spirito	10,83	

E 'opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non sempre rappresentano un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile. Comunque costituiscono un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Questi valori indicano certamente un limite inferiore di stima per metro quadro di terreno in oggetto; è pur vero che il valore commerciale unitario è spesso diverso da quello indicato dal V.A.M e/o V.F.M. applicato in caso di espropriazione per pubblica utilità.

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello

normale ed usuale dell'estimo che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile del fondo agricolo in questione, con riferimento ai prezzi unitari derivati dalle indagini di mercato.

Per quanto sopra esposto, nella ipotesi pregiudiziale che il fondo risulti libero da affittanze e da ogni vincolo od onere e sulla base dei dati e delle considerazioni esposte, si deve ora tener conto della situazione economica e finanziaria attuale, delle condizioni intrinseche quali l'accesso all'appezzamento, l'orografia, la scarsa fertilità la poca presenza d'acqua, ed anche le condizioni estrinseche quale la presenza di servitù passive (metanodotto e asservimenti urbanistici).

Le quotazioni ricercate sono suscettibili di variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche possono quindi far variare considerevolmente i valori precitati, con scostamenti sia nei valori minimi, sia in quelli massimi.

STIMA DEI LOTTI

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella 5096, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

Riepilogando dal paragrafo precedente si determina che per i manufatti simili a quello in esame, **il prezzo medio di mercato è di € 643,67 al metro quadro.**

Tale valore sarà aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi, sia intrinseci che estrinseci e delle caratteristiche della zona dell'unità immobiliare oggetto della stima.

PARAMETRI CORRETTIVI

TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento di medie dimensioni	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	scadenti	0,75
DOTAZIONI IMPIANTI	scadenti	0,75
ALTEZZA SOFFITTI	Altezza soffitti	1,10
LIVELLO DI FINITURA DELL'UNITA'	scadente	0,75
PROSPETTI	Su tre lati	1,00
VISTA	Buona	0,95
ESPOSIZIONE	Buona	0,95
DOTAZIONI CONDOMINIALI	Presenti (Cortile)	1,10
RECINZIONE	presente in parte	0,90
STATO OCCUPAZIONE	Libero	1,10

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,43**.

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 643,67 al m² e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui alla tabella precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € 278,89**.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **261,19** avremo un valore di € **72.884,20**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, le unità immobiliari, individuate come **LOTTO 1: APPARTAMENTI: PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO + PERTINENZE**, situati in Caianello (CE), in Via Zanni n. 7, distinti al N.C.E.U.:

- al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58
- al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

per il diritto di **piena proprietà quale bene personale** del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 72.844,20**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 600,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 2.500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 10.000,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 59.700,00 (cinquantanovemilasettecento/00 euro).

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

Esaminando il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello è possibile verificare che il terreno in esame costituente il 1° lotto risulta riportare, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Caianello"

- "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"
- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte"

si ritiene di poter attribuire alle colture un valore unitario ed un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento di terreno come di seguito riportato in tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COMM. [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE TOTALE [€]
TERRENO fg 5 part 108 parte a destinazione Agricola	4010,00	10,00	0,70	28.070,00
TERRENO fg 5 part 108 parte a destinazione Produttiva	800,00	30,00	0,70	16.800,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE				44.870,00

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** appartenente al **LOTTO N° 1**, sito in Caianello alla Via Zanni n. 7, identificato NCT:

- al foglio 5, alla particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la somma dei singoli valori individuati e pari a € 44.870,00. (quarantaquattromilaottocentosettanta/00 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 38.000,00 (trentottomila/00 euro).

Sommano i due valori è possibile relazione che il **LOTTO 1** oggetto di stima e assoggettato a procedura espropriativa riporterà un valore arrotondato, a base di vendita totale di

€ 97.700,00 (novantasettemilasettecento/00 euro).

2) **LOTTO 2: terreno via zanni**

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

Esaminando il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello è possibile verificare che il terreno in esame costituente il 2° lotto identificato secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Caianello"

- "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq"
- "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte"

si ritiene di poter attribuire alle colture un valore unitario ed un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento di terreno come di seguito riportato in tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COMM. [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE TOTALE [€]
TERRENO fg 5 part 41 parte a destinazione Agricola	2100,00	10,00	0,80	16.800,00
TERRENO fg 5 part 41 parte a destinazione Produttiva	900,00	30,00	0,80	21.600,00
TOTALE VALORE COMMERCIALE				38.400,00

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** individuato come **LOTTO N° 2**, sito in Caianello alla Via Zanni identificato NCT

- al foglio 5, alla particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra pari a € 38.400,00. (trentottomilaquattrocento/00 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 32.600,00 (trentaduemilaseicento/00 euro).

3) **LOTTO 3: appezzamento sp 85**

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

Esaminando il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello è possibile verificare che il terreno in esame costituente il 3° lotto identificato secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Caianello"

— "Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore paesaggistico)"

si ritiene di poter attribuire alle colture un valore unitario ed un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento di terreno come di seguito riportato in tabella:

DESCRIZIONE	SUP. COMM. [m ²]	VALORE UNITARIO [€/m ²]	COEFF. CORRETTIVO	VALORE TOTALE [€]
TERRENO fg 7 part 125	1.475,00	3,00	0,65	2.876,25
TERRENO fg 7 part 526	1.463,00	3,00	0,65	2.852,85
TOTALE VALORE COMMERCIALE				5.729,10

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** individuato come **LOTTO N° 3**, sito in Caianello identificato NCT:

- al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra pari a € 5.729,10. (cinquemilasettecentoventinove/10 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 4.850,00 (quattromilaottocentocinquanta/00 euro).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

C.E.:

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

Gli immobili pignorati sono rappresentati da:

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posio al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7, facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;
- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7c con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La quota in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la suscettibilità di separazione in natura.

2) LOTTO 2: terreno via zanni

L'immobile pignorato è rappresentato da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella 41, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La quota in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la suscettibilità di separazione in natura.

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

Gli immobili pignorati sono rappresentati da:

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 125, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella 526, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

I beni oggetto della seguente relazione peritale sono per il diritto di piena ed intera proprietà quale bene personale del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La quota in titolarità dell'esecutato è pari all'intero della piena proprietà pertanto non necessita indicare la suscettibilità di separazione in natura.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE

verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio.**

C.E.:

Dal certificato rilasciato dal Comune di Roma Capitale – Settore Anagrafe – si accerta che:

- l'esecutato sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta essere residente in Caianello alla Via Zanni n. 7, alla data del 13/06/2024;

Dal certificato rilasciato dal Comune di Caianello, Settore Servizi Demografici, si accerta che:

- l'esecutato sig. **XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta essere celibe.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Ing. Fabrizio GENTILE



CONCLUSIONI

1) LOTTO 1: intero edificio con pertinenze e terreno retrostante

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n.7 facenti parte di un edificio a più livelli posti al piano terra e primo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **2**, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord – sub 3 - part. 108	Est – corte comune- part 5053
Ovest – corte comune	Sud – corte comune –

- **appartamento** e relative **pertinenze** siti in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 facenti parte di un edificio a più livelli post al piano terra e secondo, identificati al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

confinante a:

Nord – corte comune - part. 108	Est – corte comune- part 5053
Ovest – corte comune	Sud – sub 2 – corte comune

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7 con accesso dall'antistante fabbricato, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;

confinante a:

Nord – part 119	Est – part 5118
Ovest – part 5168	Sud – part 5096

DESCRIZIONE:

*Piena ed intera proprietà quale bene personale di un **edificio di tipo rurale e relative pertinenze con annesso appezzamento di terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni n. 7; l'edificio è costituito da primo appartamento distribuito su due livelli tra il piano terra e il piano primo, un altro appartamento al piano secondo, due locali deposito, quattro piccoli corpi di fabbrica destinati a ricovero di animali da cortile al piano terra, infine una piccola cantina al piano interrato. La prima unità immobiliare riporta un vano cucina al piano terra e la zona notte al piano primo in cui trovano posto un connettivo che disimpegna tre camere da letto e un servizio igienico oltre un balcone nella parte antistante e un grande terrazzo allo stato grezzo nella parte retrostante; la seconda unità al piano secondo riporta un ampio vano soggiorno/cucina, e una zona notte con un corridoio che collega due camere da letto e un servizio igienico oltre un balcone nella parte antistante il tutto distinto al NCEU al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **2**, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, confinante a Nord con sub 3 e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part 5053 al foglio n. 5, particella **5096**, sub. **3**, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58, confinante a Nord con corte comune e part. 108, a Sud e a Ovest con corte comune, a Est con corte comune e part 5053; il terreno distinto al NCT al foglio n. 5, particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54; confinante a Nord con part. 119, a Sud con part. 5096, ad Ovest con part. 5168, a Est con part. 5118; la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di "Zona **Dp-Produttiva** (Commerciale- Artigianale -Turistica – Servizi per circa 800,00 mq" Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore agronomico produttivo per la restante parte". Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.*

Le unità immobiliari sono state edificate parzialmente in assenza di titolo abilitativo e per le stesse è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85 in data in data 30/09/1986 prot. 3326 rubricata al n. 160/86 cui lo stato dei luoghi non risulta conforme per diversa distribuzione interna, ampliamento e maggiori altezze utili interne. Non risulta alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE Lotto Unico: € 97.700.00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

• **SENTENZA DI DIVISIONE** emessa dal Tribunale di Roma in data **19/12/2016** repertorio n. **2930**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **25/11/2024** ai nn. **44847/35902**, con il quale gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati in piena ed intera proprietà:

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (CXX il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **25/11/2024** ai nn. **35902/44847**.

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (CXX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/10/2005** ai nn. **52605/19726**.

FAVORE: GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli c.f. 07843060638

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

VALUTAZIONE DEL BENE:

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in m² **261,19** avremo un valore di € **72.884,20**.

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, le unità immobiliari, individuate come **LOTTO 1: APPARTAMENTI: PIANO TERRA- PRIMO E SECONDO + PERTINENZE**, situati in Caianello (CE), in Via Zanni n. 7, distinti al N.C.E.U.:

- al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 2, piano T, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58
- al foglio n. 5, particella **5096**, sub. 3, piano 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 6 vani, r.c. € 300,58;

per il diritto di **piena proprietà quale bene personale** del sig. **XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 72.844,20**.

A tale importo così determinato vanno detratte:

- Le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 600,00.
- Le spese tecniche ed oneri per regolarizzare la situazione catastale pari a € 2.500,00.
- Le spese tecniche ed oneri concessori necessari per la presentazione della pratica urbanistica al fine di rendere conforme quanto rilevato con i titoli abilitativi pari a € 10.000,00.

Infine, considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 59.700,00 (cinquantanovemilasettecento/00 euro).

A conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** appartenente al **LOTTO N° 1**, sito in Caianello alla Via Zanni n. 7, identificato NCT:

• al foglio 5, alla particella **108**, qual. Vigneto, cl. U, sup. 4.810 mq, r.d. € 33,54;
 in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la somma dei singoli valori individuati e pari a € 44.870,00. (quarantaquattromilaottocentosettanta/00 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 38.000,00 (trentottomila/00 euro).

Sommano i due valori è possibile relazione che il **LOTTO 1** oggetto di stima e assoggettato a procedura espropriativa riporterà un valore arrotondato, a base di vendita totale di

€ 97.700,00 (novantasettemilasettecento/00 euro).

2) **LOTTO 2: terreno via zanni**

- **terreno** sito in Caianello (CE) alla Via Zanni snc con accesso prospiciente sulla stessa via, identificato al NCT al foglio n. 5, particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;

confinante a:

Nord - part 5276 - 5275

Est - part 5063 - 36

Ovest - part 5023 - 5118

Sud - via Zanni

DESCRIZIONE:

*Piena proprietà quale bene personale di un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE) in posizione montuosa e periferica rispetto al centro costituito da due terreni limitrofi. Ai suddetti fondi l'accesso è possibile per il tramite di una strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale SP85; l'accesso è consentito per un breve tratto in modo carrabile percorrendo una stradina vicinale e poi solo a piedi ed in modo tutt'altro che agevole. Pur esistendo una strada interpoderale che dipartendosi dalla strada provinciale SP85 giunge in prossimità dell'intero compendio, la stessa risulta impervia e di difficile percorrenza in quanto sia la strada come l'intero lotto di terreno risultano abbastanza acclivi e dissestati. Al momento gli appezzamenti si presentano incolti, con presenza di alcune piante di nocelle e castagne. Le particelle in questione non si presentano recintate. Distinti al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24; confinante a Nord con part. 526, a Sud con part. 478, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124 e al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69, confinante a Nord con part. 117, a Sud con part. 125, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di: Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore paesaggistico)".*

PREZZO BASE Lotto Unico: € 4.850,00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

- **SENTENZA DI DIVISIONE** emessa dal Tribunale di Roma in data **19/12/2016** repertorio n. **2930**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **25/11/2024** ai nn. **44847/35902**, con il quale gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati in piena ed intera proprietà:

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **25/11/2024** ai nn. **35902/44847**.

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/10/2005** ai **nn. 52605/19726**.

FAVORE: GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli c.f. 07843060638

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

VALUTAZIONE DEL BENE:

A conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** individuato come **LOTTO N° 2**, sito in Caianello alla Via Zanni identificato NCT

• al foglio 5, alla particella **41**, qual. Pascolo Arb, cl. U, sup. 3.000 mq, r.d. € 4,65;
 in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX Xxxxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra pari a € 38.400,00. (trentottomilaquattrocento/00 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 32.600,00 (trentaduemilaseicento/00 euro).

3) LOTTO 3: appezzamento sp 85

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;

confinante a:

Nord – part 526

Est – part 124

Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio

Sud – part 478

- **terreno** sito in Caianello (CE) snc in prossimità della SP n. 85, identificato al NCT al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

confinante a:

Nord – part 117

Est – part 124

Ovest – fg 30 part 318 Marzano Appio

Sud – part 125

DESCRIZIONE:

*Piena proprietà quale bene personale di un **appezzamento di terreno** ubicato nel comune di Caianello (CE) in posizione montuosa e periferica rispetto al centro costituito da due terreni limitrofi. Ai suddetti fondi l'accesso è possibile per il tramite di una strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale SP85; l'accesso è consentito per un breve tratto in modo carrabile percorrendo una stradina vicinale e poi solo a piedi ed in modo tutt'altro che agevole. Pur esistendo una strada interpoderale che dipartendosi dalla strada provinciale SP85 giunge in prossimità dell'intero compendio, la stessa risulta impervia e di difficile percorrenza in quanto sia la strada come l'intero lotto di terreno risultano abbastanza acclivi e dissestati. Al momento gli appezzamenti si presentano incolti, con presenza di alcune piante di nocelle e castagne. Le particelle in questione non si presentano recintate. Distinti al NCT al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24; confinante a Nord con part. 526, a Sud con part. 478, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124 e al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69, confinante a Nord con part. 117, a Sud con part. 125, ad Ovest con part. fg. 30 di Marzano Appio part. 318, a Est con part. 124. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caianello (CE), si distingue che la zona interessata dall'appezzamento di terreno risulta quella di: Zona **E1-Area agricola** (a preminente valore paesaggistico)".*

PREZZO BASE Lotto Unico: € 4.850,00

NEGOZIO DI ACQUISTO:

• **SENTENZA DI DIVISIONE** emessa dal Tribunale di Roma in data **19/12/2016** repertorio n. **2930**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta in data **25/11/2024** ai nn. **44847/35902**, con il quale gli immobili oggetto della presente relazione sono stati assegnati in piena ed intera proprietà:

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **25/11/2024** ai nn. **35902/44847**.

FAVORE: XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

XX XXXXXXXX Xxxxxx nata a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

ISCRIZIONI CONTRO:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA**, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Caserta – Servizio pubblicità Immobiliare in data **04/10/2005** ai nn. **52605/19726**.

FAVORE: GEST LINE S.P.A. con sede in Napoli c.f. 07843060638

CONTRO: XX XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXX

VALUTAZIONE DEL BENE:

A conclusione della presente stima, l'immobile in esame rappresentato, da un **appezzamento di terreno** individuato come **LOTTO N° 3**, sito in Caianello identificato NCT:

- al foglio n. 7, particella **125**, qual. Nocciolo, cl. U, sup. 1.475 mq, r.d. € 15,24;
- al foglio n. 7, particella **526**, qual. Semin. Arb, cl. 3, sup. 1.463 mq, r.d. € 8,69;

in piena proprietà quale bene personale del sig. **XX XXXXXXXX Xxxxxxx nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra pari a € 5.729,10. (cinquemilasettecentoventinove/10 euro)**

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di

€ 4.850,00 (quattromilaottocentocinquanta/00 euro).

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto

Ing. Fabrizio GENTILE

