

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 41/2022 R.G.E.

Promossa da: CATTOLICA ASSICURAZIONI S.P.A

Contro: sig. XXXXXXXX XXXXXXXX

AGGIORNAMENTO DI PERIZIA DI STIMA - LOTTO 3

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

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

- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67
- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00

La particella 5021 è costituita da terreno che presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto. La superficie commerciale del terreno è di 60693 mq, pari a 6 ha, 6 are, 93 ca.

La particella 5022 è costituita da un fabbricato e dall'area pertinenziale. La costruzione è in muratura e si sviluppa su tre livelli (Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano secondo) con copertura a doppia falda. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a mq **1364**. Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Relativamente alla conformità urbanistica il fabbricato originario risale ad epoca remota. Negli ultimi vent'anni il fabbricato ha avuto un iter urbanistico che ha permesso la trasformazione e l'ampliamento dello stesso. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato e delle pertinenze è ottimo.

Valore attualizzato LOTTO 3 - IMMOBILE 1 (Particella 5021) + IMMOBILE 2(particella 5022)

€ 1.167.000,00 (Euro unmilionecentosessantasettemila/00)

G.E.: Dott.ssa Giuseppina Vecchione

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Prossima Udienda: 04/12/2025

1. PREMESSA

Viste le disposizioni del G.E. dott.ssa Vecchione, comunicate in data 25/09/2025, e osservato che la perizia di stima risale all'anno 2023, viene redatta la seguente relazione per l'aggiornamento dei valori dei beni pignorati costituenti il solo LOTTO 3, considerato il Verbale dell'udienza del 16.11.2022 in cui il G.E.: *"ACCOGLIE l'istanza di riduzione del pignoramento, limitatamente ai beni di cui ai lotti 1, 2 e 4 e RINVIA in prosieguo, al fine di assumere determinazioni in ordine all'ulteriore corso della procedura rispetto al lotto 3"*.

Per maggior chiarezza si riporta, in calce al presente adeguamento, copia della perizia già depositata in data **04/08/2023**. Non si riconsegnano, viceversa, tutti gli allegati, ma ci si limita a presentare la documentazione catastale aggiornata e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi attuale.

La sottoscritta ha eseguito il necessario sopralluogo, in data 07/10/2025 alle ore 10.00 presso le unità immobiliari, oggetto del suddetto aggiornamento, unitamente al Custode Giudiziario avv. Giuseppe Posillipo, all'avv. Marianna Rinaldi che rappresenta l'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e alla moglie dell'esecutato; inoltre, la verifica dei suddetti immobili è stata effettuata anche con l'ausilio di foto satellitari per i terreni, in modo tale che la valutazione aggiornata proposta tenga in conto:

- ✓ La situazione di fatto dei beni fondiari con l'ubicazione geografica e altimetrica
- ✓ Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato
- ✓ L'attuale andamento del mercato immobiliare

Il **LOTTO 3** corrisponde a due unità immobiliari identificate catastalmente al Fg. 14 P.lle 5021 e 5022; le due particelle sono limitrofe e interdipendenti tra di loro e per tale motivo si è deciso di accorparle in un unico lotto di vendita.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

La particella 5021 corrisponde ad un terreno agricolo di totali 60693 mq; mentre la particella 5022 corrisponde ad un fabbricato rurale e relativa area pertinenziale (ente urbano), con fini strumentali per l'agricoltura ed è classificato come categoria catastale D/10.

Ciò premesso si sottolinea quanto segue:

- ✓ Il terreno è catastalmente identificato al NCT del comune di Conca della Campania al Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20.

Dalle verifiche catastali, dall'esame in loco e dalle foto satellitari la suddetta particella risulta avere le medesime superfici verificate nella perizia precedente e non si sono riscontrate modifiche, frazionamenti o altri tipi di colture. Per tale motivo il valore di stima viene **confermato** rispetto ai valori VAM della precedente perizia.

- ✓ Il fabbricato è catastalmente classificato NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00; anch'esso dalle verifiche catastali e dalla osservazione in loco non risulta modificato; la struttura è immutata, e risulta tuttora in ottimo stato di manutenzione.

La stima proposta nel seguito, pertanto, manterrà la suddivisione per le due unità immobiliari dando un valore a ciascuna particella (terreno e fabbricato), ma il valore finale considerato sarà in caso di vendita di un unico lotto.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

LOTTO 3 - AGGIORNAMENTO VALORI AL 2025

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

IMMOBILE 1 (Particella 5021)

Sostanzialmente, come già definito in premessa, per il **terreno agricolo** oggetto di stima, suddiviso catastalmente in porzioni (Porz. AA SEMINATIVO 3 - ha 1 are 00 ca 93, Porz. AB ULIVETO 1- 1 ha 4 are 85 ca 99, Porz. AC FRUTTETO U - are 20 ca 01) non si modifica la valutazione effettuata nella perizia precedente, per cui i valori attribuiti alle tre porzioni restano invariati e sono:

- ✓ Porzione Seminativo valore € 30.000,00
- ✓ Porzione Uliveto valore € 95.000,00,
- ✓ Porzione frutteto € 7000,00

Nell'insieme il terreno è stato valutato per un valore complessivo pari a € **132.000,00**

IMMOBILE 2 (particella 5022)

Per quanto riguarda il **fabbricato** l'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo "oggettivo" di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico - costruttive simili, qualitative e di conservazione affini al bene oggetto di valutazione. Si sono allora presi in considerazione i valori **al metro quadro** forniti:

a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;

b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali operanti sul territorio.

Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a):

Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Conca della Campania (CE) zona suburbana

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

VEZZARA/VALLECARDI/PIANTOLI/TUORI- Dati OMI - **Al primo semestre del 2025 per abitazioni civili oscilla tra €/mq 500,00 (min) ed €/mq 750,00 (max).** Tali valori non hanno subito aumenti rispetto al primo semestre 2022 a cui ci si è riferiti per la precedente perizia.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CONCA DELLA CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VEZZARA, VALLECARDI, PIANOLI, TUORI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	750

Per quanto riguarda i dati del Borsino Immobiliare la quotazione residenziale si assesta su una media di **€ 744,00 a mq**; dunque, risulta maggiore del valore considerato nella perizia precedente.



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 565	Valore medio Euro 744	Valore massimo Euro 924	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

al punto b):

La scrivente ha effettuato altresì un'indagine consultando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale, individuando dei prezzi medi per tipologia abitativa "assimilabile", ed i prezzi medi sono risultati più alti di quelli valutati nella precedente perizia di stima:

- ✓ valore minimo pari ad €/mq 750,00
- ✓ valore massimo pari a €/mq 1200,00



Villa in Via Giglioli
Centro · Roccamonfina

€ 420.000
550 m² 10 locali 5 bagni 11

Situata in una posizione strategica, è a soli 50 minuti da Napoli e dalle splendide località circostanti, come Capri e la Costiera Amalfitana, e a un'ora da Roma. Immersa in un castagneto ...

[Vedi dettagli](#)



Villa unifamiliare via Macchina snc, Centro, Conca della Campania
Conca della Campania · Via Macchina

€ 149.000

4 locali 115 m² 2 bagni
No Ascensore Terrazzo Arredato

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esecuzione Immobiliare RGE 41/2022



Azienda Agricola - Conca della Campania

Conca della Campania (CE) **1.100.000 €**

30000 mq 8 Locali Più di 3 Bagni

Considerati tali valori la stima attualizzata si discosta leggermente dalla precedente, fino ad arrivare a un prezzo unitario più congruo pari a **€/mq 1000,00**,

La superficie commerciale del fabbricato principale e delle pertinenze, già calcolata nel quesito 2) della precedente perizia, è pari a **mq 1364** e non ha subito variazioni negli ultimi due anni.

$$\text{Valore Immobile} = \text{mq } 1364 \times \text{€/mq } 1000,00 = 1.364.000,00$$

Tale valore deve essere ragguagliato con opportuni coefficienti correttivi:

- coeff. 0,85 Ubicazione-periferica
- coeff. 0,90 Stato manutentivo e finiture interne

$$\text{Valore Immobile} = \text{€ } 1.364.000,00 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } \mathbf{1.043.460,00}$$

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Valore Immobile arrotondato = € 1.043.000,00

A questo punto rimangono da detrarre le spese occorrenti per la sanatoria urbanistica e catastale, così come indicate nella precedente stima: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a circa € **5.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica); l'immobile è mancante della Certificazione Energetica – APE - che si stima per una cifra pari a € **300,00** e la redazione dell'aggiornamento catastale per variazione planimetrica pari a circa € **2.500,00**.

Valore finale = Val.Imm. – Detr. = € 1.043.000,00 - € 7.800,00 = € 1.035.200,00

In conclusione, il valore attualizzato si discosta leggermente da quello presentato nella precedente perizia.

Valore LOTTO 3 - IMMOBILE 1 (Particella 5021) + IMMOBILE 2 (particella 5022)

€ 1.035.200,00 + € 132.000,00 = 1.167.200,00 arrotondato a € 1.167.000,00

(Euro unmilionecentosessantasettemila/00)

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

Caserta, 23/10/2025

L'Esperto Estimatore

arch. Teresa Alois



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Allegati all'aggiornamento della perizia di stima del LOTTO 3- anno 2025

- Allegato 1 - Documentazione catastale
- Allegato 2 - Documentazione fotografica



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Promossa da: CATTOLICA ASSICURAZIONI S.P.A

Contro: sig. XXXXXXXX XXXXXXXX

PERIZIA di STIMA [LOTTO 3]**NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE**

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

- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67
- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00

La particella 5021 è costituita da terreno che presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto. La superficie commerciale del terreno è di 60693 mq, pari a 6 ha, 6 are, 93 ca.

La particella 5022 è costituita da un fabbricato e dall'area pertinenziale. La costruzione è in muratura e si sviluppa su tre livelli (Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano secondo) con copertura a doppia falda. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a mq **1364**. Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Relativamente alla conformità urbanistica il fabbricato originario risale ad epoca remota. Negli ultimi vent'anni il fabbricato ha avuto un iter urbanistico che ha permesso la trasformazione e l'ampliamento dello stesso. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono; lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e delle pertinenze sono buone.

PREZZO BASE

€ 1.064.000,00 (Euro unmilionesessantaquattromila/00)

G.E.: Dott.ssa Giuseppina Vecchione

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

Prossima Udienza: 14/09/2023

Data Elaborato: 05/08/2023

Premessa

Nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare R.G.E. n.41/2022, promossa da Cattolica Assicurazioni S.p.A. rappresentata e difesa dall'avv. CARLO SCOFONE, mail: carlo.scofone@ordineavvgenova.it, elettivamente domiciliata presso l'avv. GAETANO BARBATO, mail: gaetano.barbato@avvocati.it, contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, tramite PEC in data 04/01/2023 ho ricevuto mandato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa GIUSEPPINA VECCHIONE, con provvedimento del 02/01/2023, di stimare i beni oggetto di pignoramento e, contestualmente, di giurare telematicamente, il che è coinciso con la data del 07/01/2023. Unitamente alla mia nomina è stato indicato come Custode Giudiziario dell'immobile l'avv. GIUSEPPE POSILLIPO, con il quale ho effettuato **tre** accessi.

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da diverse unità immobiliari adibite a varie destinazioni d'uso: abitazioni, appezzamenti di terreni agricoli ed anche un lotto a destinazione produttiva; alcuni di essi sono ubicati nel comune di Conca della Campania ed altri nel comune di Pietravairano, entrambi in provincia di Caserta.

Si è ritenuto opportuno redigere singole relazioni di stima distinguendole per i diversi lotti e la presente premessa costituisce introduzione comune ad ogni relazione di stima; mentre l'elenco degli allegati è suddiviso in uno generale, comune a tutto il compendio immobiliare che racchiude le informazioni per tutte le unità immobiliari costituenti i vari lotti, ed uno particolare relativo ai singoli lotti.

Svolgimento delle operazioni relative all'incarico

Preliminarmente, durante le verifiche condotte - sia presso l'Ufficio Provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia presso gli uffici dell'anagrafe e dello stato civile del Comune di Caserta (CE), non sono emersi ulteriori pignoramenti, né incongruenze in relazione alla Certificazione Notarile del 13/05/2022, del notaio

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

dott.ssa Viviana Frediani in Alba (CN). Tale certificazione in riferimento alle trascrizioni risale agli ultimi atti traslativi a titolo derivativo, precedenti il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 18/03/2022, pertanto c'è continuità nelle trascrizioni.

Successivamente, in accordo con il custode avv. Giuseppe Posillipo, si è stabilito un primo accesso in data **24/01/2023 alle ore 10.00**, in occasione del quale la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo sui due cespiti ubicati a Pietravairano (CE), e precisamente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Via Santissima Annunziata e il solo rilievo fotografico dell'appezzamento di terreno ad uso produttivo sito su Strada Provinciale n°68.

Successivamente, sempre unitamente al custode giudiziario, si è stabilito un secondo accesso per il giorno **02/02/2023 alle ore 10.00** per poter procedere al rilievo metrico e fotografico dei restanti cespiti ubicati a Conca della Campania (CE) del compendio immobiliare soggetto a pignoramento.

In seguito, si è effettuato un terzo ed ultimo accesso il giorno **23/02/2023 alle ore 10.00** sempre sulle unità immobiliari site a Conca della Campania per concludere il rilievo fotografico dei terreni circostanti l'unità immobiliare abitativa.

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

Si premette che data la tipologia e la consistenza degli immobili sottoposti a pignoramento la sottoscritta ha provveduto alla formazione di più LOTTI per la vendita e riporta qui di seguito l'elenco completo delle Relazioni di Stima redatte per ogni Lotto e gli elenchi degli Allegati:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Relazioni di Stima

- ✓ Lotto 1 - Fabbricato ubicato in Pietravairano (CE) via Santissima Annunziata;
- ✓ Lotto 2 - Appezamento di terreno ubicato nel comune di Pietravairano, Strada Provinciale n°68, in zona DIA (attività produttive e artigianali);
- ✓ Lotto 3 - Fabbricato con relative pertinenze e un appezzamento di terreno agricolo ubicati nel Comune di Conca della Campania in Località "Piantoli";
- ✓ Lotto 4 - Appezamenti di terreni agricoli ubicati nel Comune di Conca della Campania in Località "Piantoli".

Allegati Generali

- ✓ Allegato 1a - Verbali delle operazioni peritali
- ✓ Allegato 2a - Certificati Vari
- ✓ Allegato 3a - Ispezioni e Titoli
- ✓ Allegato 4a - Istanza di liquidazione e Notula delle spese
- ✓ Allegato 5a - Attestazione di invio Relazione alle parti

Allegati Particolari

- ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto x
- ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto x
- ✓ Allegato 3b - Documentazione Catastale Lotto x
- ✓ Allegato 4b - Documentazione Urbanistica Lotto x

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

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

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00
- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67

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

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

LOTTO n°3 – Conca della Campania (CE)- Loc. Piantoli snc Fg. 14 part.1le 5021-5022

Stralcio da Google Maps



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

Avendo stabilito, al punto precedente, che gli immobili pignorati costituiscono diversi Lotti per la vendita, si prosegue alla dettagliata descrizione del LOTTO n°3, mediante l'esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia degli immobili, della loro ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali, delle eventuali pertinenze, degli accessori, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

• ***Ubicazione – Accessi - Tipologia***

Gli immobili costituenti il Lotto n.3 corrispondono ad un fabbricato e ad un appezzamento di terreno agricolo adiacente, ubicati in località "Piantoli" nel comune di Conca della Campania. Il fabbricato in muratura si sviluppa su tre piani: un piano terra, un primo piano e un sottotetto. L'accesso ai cespiti avviene attraverso una strada interpodereale, alla quale si accede dalla Provinciale n.14. (Foto n. 1-2).



Foto 1



Foto 2

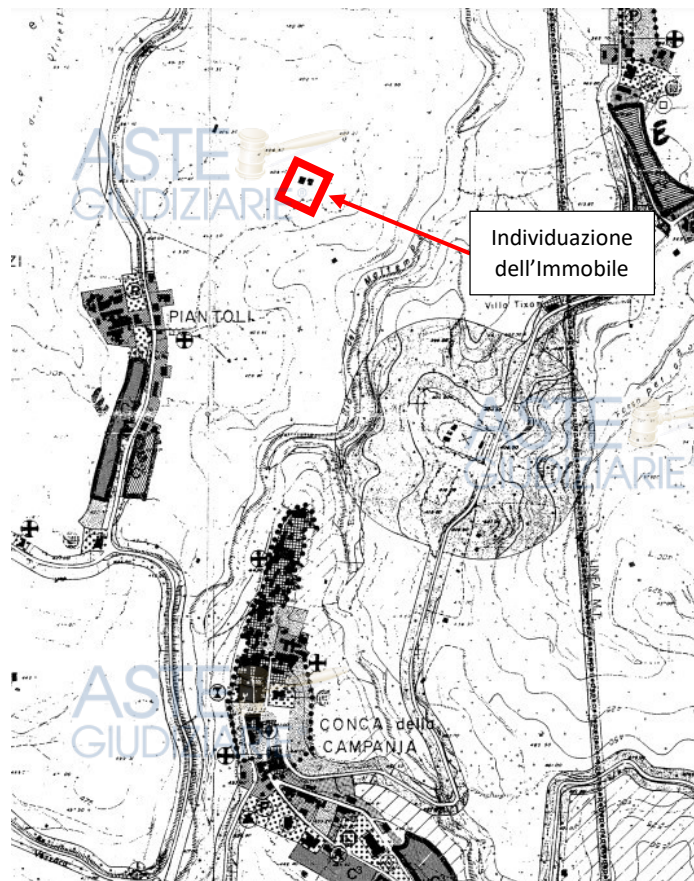
Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento è stato edificato in ZONA E 1 zona AGRICOLA semplice e all'art. 22 secondo le Norme di Attuazione del PRG si riporta quanto segue: *“Destinazioni d'uso 1) Residenza, 2 Impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli, Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0.03, Superficie minima del lotto 5000 mq, indice di copertura mq/mq 2/100, altezza 4, volume massimo mc 1000...Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente, purché siano direttamente utilizzate da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge del 09/05/1975 n.153...”*

Stralcio PRG



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

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

L'area in cui sono ubicati i beni pignorati è classificata urbanisticamente dal PRG vigente in zona "E" – Agricola, e corrisponde ad un'area periferica di Conca della Campania (CE) località "Piantoli". L'intera zona si presenta scarsamente edificata, caratterizzata da insediamenti sparsi prevalentemente ad uso agricolo. La zona è collegata attraverso la Strada Provinciale n.14 al centro abitato di Conca della Campania, da cui dista circa 2 km; mentre dista circa 10 km dalla Strada Statale Casilina n.6.

• **Esposizione**

L'esposizione del fabbricato è nord- sud. I vani del piano terra si aprono a sud verso un porticato, che affaccia su un'area cortilizia; il lato nord è cieco, così come anche il lato est al primo piano. Il piano secondo presenta degli ambienti mansardati che affacciano su un ampio terrazzo. L'illuminazione e l'areazione sono discrete (Foto n. 3-4).



Foto 3



Foto 4

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Direzione Provinciale



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
Comuni
Foglia
Lucca 5021
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ag. 8 di 36

ASTE
GIUDIZIARIE®



• ***Descrizione degli immobili***

Il **Lotto 3**, corrisponde alle unità immobiliari identificate catastalmente al Fg. 14 P.lle 5021 e 5022. Le due particelle sono limitrofe e interdipendenti tra di loro e per tale motivo si è deciso di accorparle in un unico lotto di vendita.

La particella 5021 corrisponde ad un terreno agricolo di totali 60693 mq ricavati adottando le risultanze delle visure catastali e così suddivisi:

- ✓ Porz. AA SEMINATIVO 3 - ha 1 are 00 ca 93
- ✓ Porz. AB ULIVETO 1- ha 4 are 85 ca 99
- ✓ Porz. AC FRUTTETO U - are 20 ca 01

Il terreno presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto (Foto n. 5-6).



Foto 5



Foto 6

La particella 5022 corrisponde ad un fabbricato rurale e relativa area pertinenziale (ente urbano), con fini strumentali per l'agricoltura ed è classificato D/10. Questa tipologia di immobili è destinata a supportare le attività agricole ed è considerata parte integrante di un'azienda agraria.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Nella fattispecie il fabbricato originario costruito in epoca remota è stato oggetto di una ristrutturazione importante con relativo consolidamento delle parti strutturali, ed anche un ampliamento necessario al fine di rendere l'edificio fruibile e funzionale all'attività agroturistica.

Da un punto di vista morfologico il fabbricato attualmente si presenta abbastanza compatto e di forma regolare e si sviluppa su tre piani fuori terra: il piano terra, il primo e un sottotetto, oltre a due locali seminterrati costruiti sul lato sud.

Nell'area ad est circostante il fabbricato vi è anche una piscina di forma regolare che presenta un sistema di ricambio dell'acqua a siforo. I locali tecnici della stessa sono seminterrati e sono ubicati al di sotto del gazebo/solarium della piscina.

Il piano terra è costituito da un'area cortilizia, dalla quale si accede verso nord al fabbricato principale attraverso un porticato, e verso sud ad una struttura "gazebo" coperta e chiusa sui quattro lati da vetrate; lateralmente ad esso, verso est vi è una piccola costruzione adibita a "cucina" con annesso forno. (Foto n. 7-8).



Foto 7



Foto 8

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

All'interno del fabbricato il piano terra è composto da un ingresso sul lato ovest, da un vano cucina e dispensa, da una grande sala e da un vano adiacente dove sono stati ricavati due piccoli wc (Foto n. 9-10).



Foto 8



Foto 8

Il primo piano è collegato agli altri piani attraverso una scala interna in legno, ed è dedicato alla zona notte; vi sono infatti sette camere da letto con relativi servizi igienici, collegate tra di loro da un lungo corridoio.

Le camere ubicate sui due lati corti del fabbricato (est ed ovest) sono le più grandi e sono dotate di un ulteriore vano adibito a guardaroba/ zona relax; la camera sul lato ovest accede ad una scala esterna in pietra, che faceva parte del corpo originario del fabbricato. (Foto n. 11-12).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Foto 11

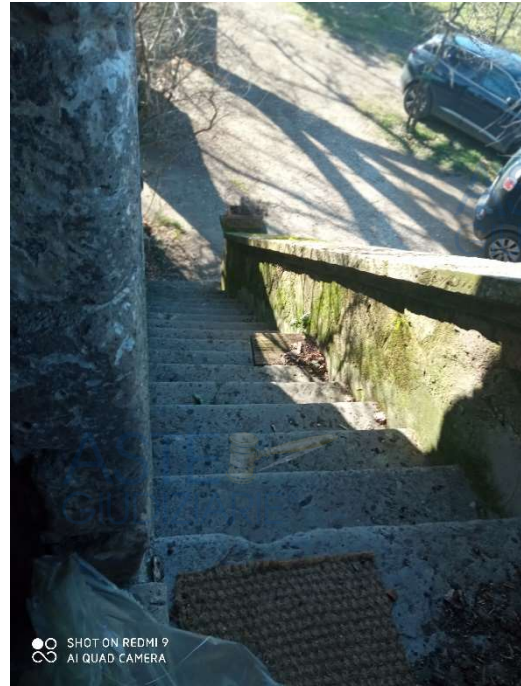


Foto 12

Nel secondo piano vi sono tre vani, di cui uno adibito ad angolo cottura e un bagno; vi è anche un ampio terrazzo che affaccia su tre lati. (Foto n. 13-14).



Foto 13



Foto 14

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

I Locali seminterrati di forma rettangolare sono ubicati al di sotto del gazebo e sono dedicati a cantina/dispensa; un locale è intonacato ed imbiancato, mentre l'altro è lasciato a "grezzo" (Foto n.15-16).



Foto 15



Foto 16

Il fabbricato e le relative pertinenze hanno ha una *Superficie interna utile* pari a 150 mq.

- ***Calcolo Superfici Commerciali***

I dati metrici del fabbricato facente parte del Lotto n.3 sono riportati nella tabella che segue, ed il criterio utilizzato ai fini del calcolo della superficie commerciale è stato il seguente:

a) la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è valutata per intero 100%;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, è computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), mentre del 25% qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze porticati e simili, di pertinenza esclusiva nell'unità immobiliare è computata nella misura del 35% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera;

d) la superficie dell'area scoperta o dei giardini di uso esclusivo è computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri sopraesposti, viene arrotondata al metro quadrato; pertanto, la **Superficie Commerciale Complessiva** del fabbricato facente parte del Lotto n. 3 è stata calcolata in funzione di quella geometrica, determinando un valore pari a mq **1364,35** mq ~ **1364 mq** così calcolati:

Piano	Ambienti	Superficie mq	Coeff. %	Sup.Comm. mq
P. S1	Cantina/Dispensa	131	25	33
P. Terra	Zona Giorno	324	100	324
P. Terra	Porticato sud	133	35/10	19,55
P. Terra	"Porticato" nord	117	25	29,25
P. Terra	Altre Pertinenze (gazebo, cucina esterna, deposito)	219	25	54,75
P. Terra	Cortile + Area pertinenziale	193+3850	10	404,30
P. Primo	Zona notte	313	100	313
P. Secondo	Mansarda	122	75	91,5

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

P.Secondo	Terrazzo	95	35/10	15,75
Superficie Commerciale Complessiva				1364,35 mq

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno agricolo limitrofo al fabbricato, e individuato al fg. 14 part.lla 5021, la superficie commerciale si è calcolata tenendo conto dei dati riportati nella visura catastale, confermati dai dati dal rilievo digitalizzato su ACME planimeter. La superficie commerciale del terreno è di 60693 mq, pari a 6 ha, 6 are, 93 ca.

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

Part.lla 5022 - Esternamente il fabbricato si presenta in blocchi di tufo giallo e grigio campano; sul lato ovest è presente una scala esterna in pietra, mentre sul lato nord è presente un "porticato" chiuso da portelloni in legno e coperto da una tettoia anch'essa in legno. Sul lato sud vi è un gazebo di forma quadrata coperto da un tetto a falde con manto di coppi e chiuso da vetrate su tutti i lati. La copertura del fabbricato ha una struttura lignea, ed è a falde, coperta da manto di coppi. Le condizioni esterne sono buone.

All'interno il fabbricato si presenta con buone finiture; altresì, si evidenzia che: gli infissi sono in legno con oscuranti interni sempre in legno; ed anche le porte interne sono in legno tipo noce. La pavimentazione è costituita da una piastrella in cotto di forma quadrata. Tranne nei bagni dove vi sono pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti in tinta. La finitura interna è anch'essa in tufo, mentre i bagni e la cucina sono imbiancati e piastrellati. (Foto n.17-18).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



Foto 17



Foto 18

Part.IIa 5021 – Il terreno presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto; una piccola area a orto.

• ***Caratteristiche strutturali***

La struttura del fabbricato risulta essere realizzata in muratura portante in blocchi di tufo giallo campano, con un solai e coperture in travi principali portanti di legno, panconcelle e soletta armata sovrapposta. La copertura è a tetto a doppia falda con struttura in legno.

• ***Rispondenza degli impianti alle vigenti norme ed eventuali costi per l'adeguamento***

Il fabbricato originario è stato costruito in epoca remota e poi trasformato attraverso una ristrutturazione importante in epoca più recente; pertanto, presenta impianti a norma: ha

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

un impianto termico autonomo, che serve sia il riscaldamento che l'impianto di ACS e sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico; il piano mansardato risulta climatizzato (Foto n.19-20-21-22).



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

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

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

- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67
- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00

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

Per quanto riguarda La particella 5021 corrisponde ad un terreno agricolo e le variazioni catastali significative sono le seguenti:

- Dall'impianto al 26/04/2010
Immobile predecessore Fg. 14 particella 17
- Dal 26/04/2010
TIPO MAPPALE del 26/04/2010 Pratica n. CE0179098 in atti dal 26/04/2010 presentato il 26/04/2010 (n. 179098.1/2010) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 5022 Foglio 14 Particella 17
- Dal 14/12/2011
TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. CE0644255 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL3.10.2006 N.262 (n. 12960.1/2011)
TABELLA DI VARIAZIONE DEL 14/12/2011 PRATICA N. CE0644255 IN ATTI DAL 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (N. 12960.1/2011)

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- Situazione degli intestati dal 28/06/1999

Atto del 28/06/1999 Pubblico ufficiale PROVITERA PAOLO Sede CARINOLA (CE) Repertorio n. 30521 - Voltura n. 5804.1/1999 in atti dal 23/09/1999.

Per quanto riguarda La particella 5022, oggetto della presente stima le variazioni catastali significative sono le seguenti:

- Dall'impianto al 26/04/2010

Immobile predecessore Fg. 14 particella 17

Dal 26/04/2010

Particella con qualità: Ente Urbano, Superficie 4893 mq

TIPO MAPPALE del 26/04/2010 Pratica n. CE0179098 in atti dal 26/04/2010 presentato il 26/04/2010 (n. 179098.2/2010) Sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 14 Particella 5021, Foglio 14 Particella 17

- Situazione degli intestati dal 28/06/1999

Atto del 28/06/1999 Pubblico ufficiale PROVITERA PAOLO Sede CARINOLA (CE) Repertorio n. 30521 - Voltura n. 5804.1/1999 in atti dal 23/09/1999.

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

Lo stato dei luoghi NON risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite (Foto n.23-24-25-26).

Vi sono alcune difformità:

- ✓ Porticato chiuso - La difformità è stata rilevata sull'area retrostante il fabbricato, dove è stato riscontrato un volume non presente sulla planimetria catastale, che è stato costruito in aderenza, ed è costituita da una sorta di "pergolato" chiuso con dei portelloni in legno intervallati da pilastri in conci di tufo; la copertura è composta da travi in legno;

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

- ✓ Piccolo vano deposito adiacente il gazebo;
- ✓ Struttura di collegamento tra il porticato del gazebo e il forno;
- ✓ Realizzazione di un bagno al secondo piano.

All'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione. A tal fine si valuta un costo di € 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e Tributi catastali.



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

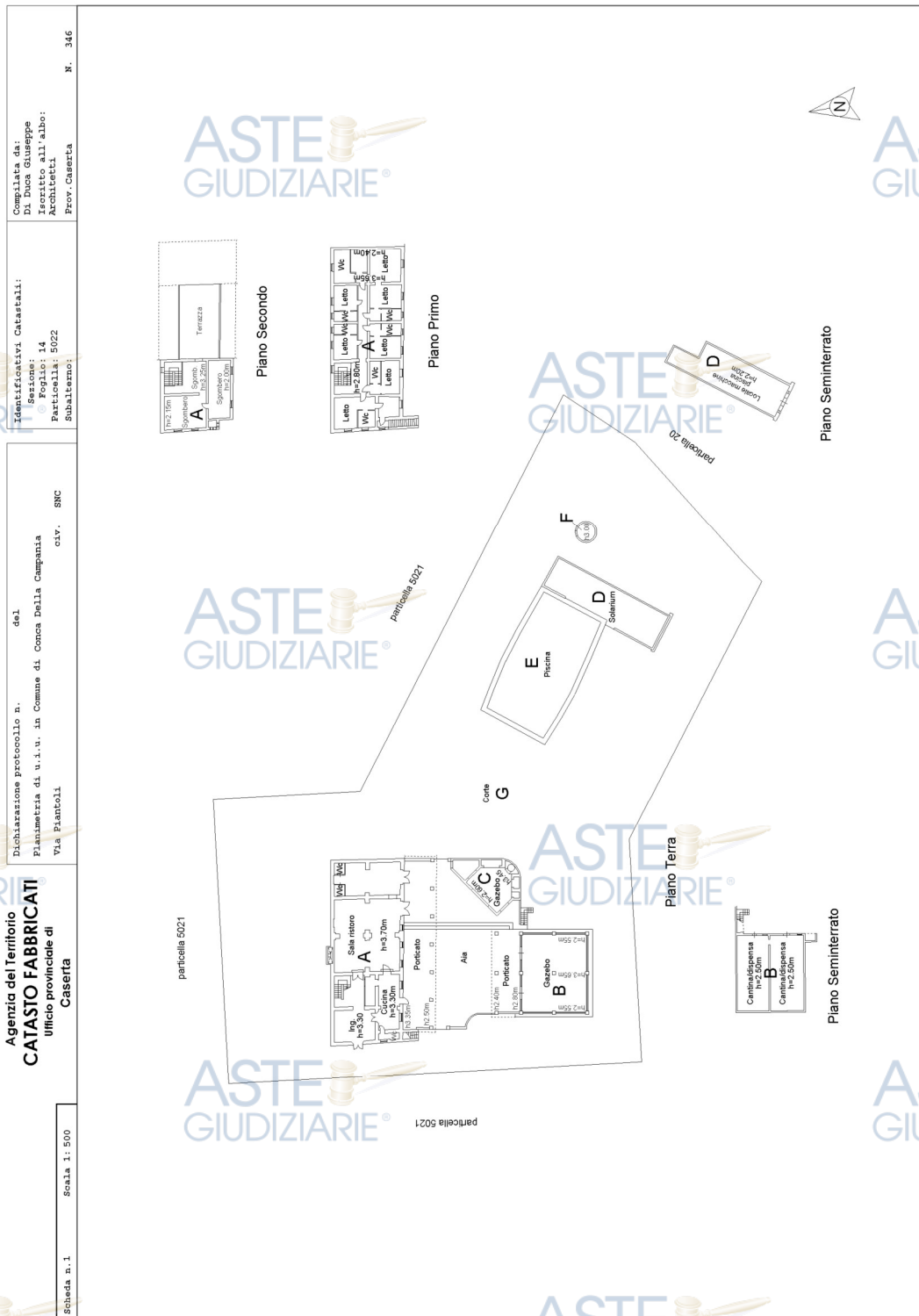
Via P. I engia n.99, 81100 - Caserta(CE) - Tel/Fax 0823 455182 Cell. 3391752334

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

LOTTO 3



ASTE GIUDIZIARIE®

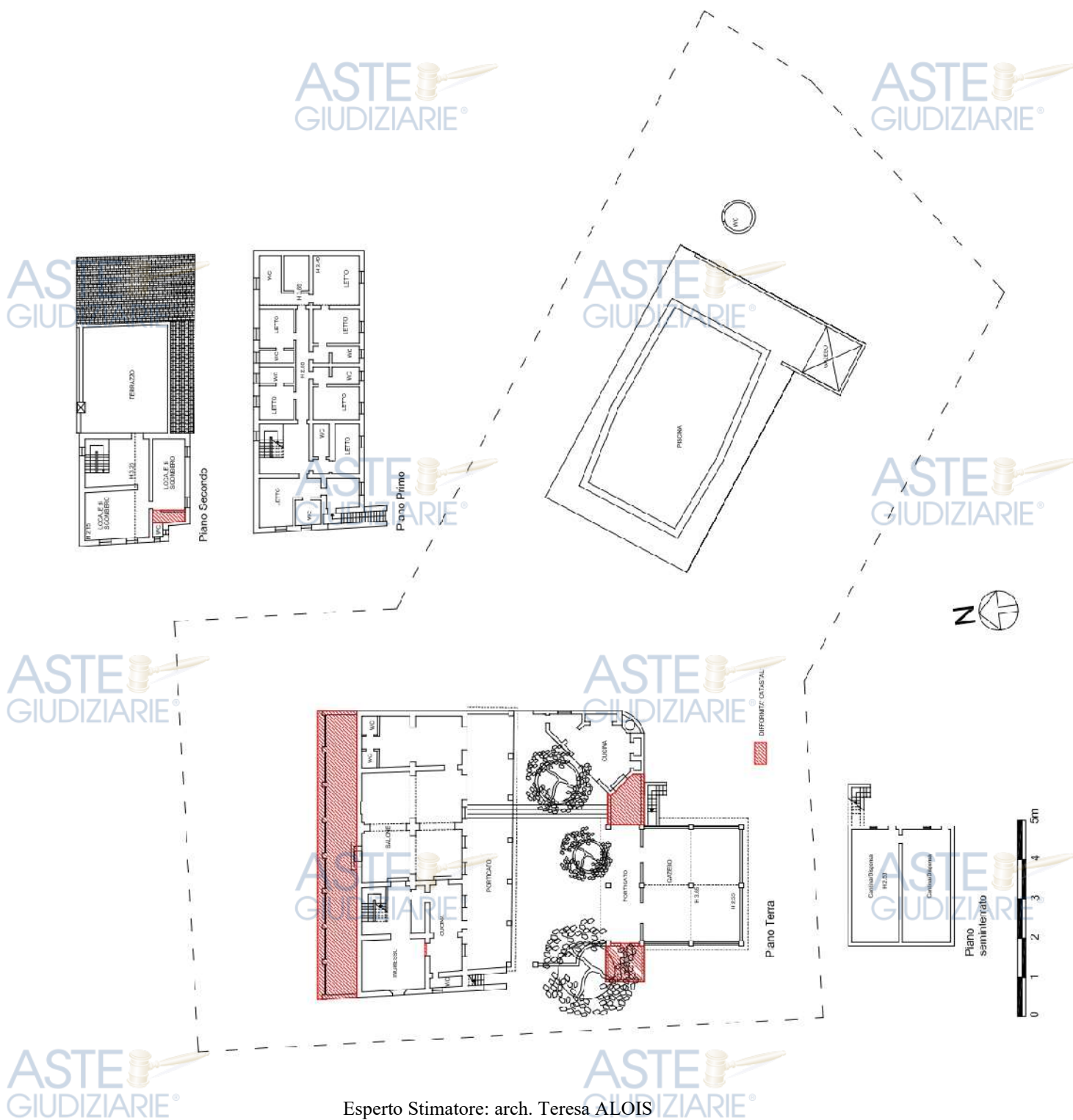
sa ALOIS

0823 455182 Cell. 339

G.E.: Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esecuzione Immobiliare RGE 41/2022

Rilievo dello Stato di Fatto – LOTTO 3



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

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

LOTTO n.3

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

- ✓ NCT Fg. 14 part. 5021 Località Piantoli, porzione AA SEMINATIVO 3, superficie ha 1 are 00 ca 93 RD Euro 39,09, RA Euro 26,06, porzione AB ULIVETO 1 superficie ha 4 are 85 ca 99 RD Euro 250,99 RA Euro 100,40, porzione AC FRUTTETO U superficie are 20 ca 01 RD Euro 37,20 RA Euro 20,67
- ✓ NCEU Fg. 14 part. 5022 Località Piantoli, categoria D10, R.C. Euro 5.332,00

La particella 5021 è costituita da terreno che presenta una conformazione abbastanza regolare planimetricamente e dal punto di vista altimetrico risulta pianeggiante. Esso è coltivato ad uliveto e a frutteto. La superficie commerciale del terreno è di 60693 mq, pari a 6 ha, 6 are, 93 ca.

La particella 5022 è costituita da un fabbricato e dall'area pertinenziale. La costruzione è in muratura e si sviluppa su tre livelli (Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano secondo) con copertura a doppia falda. Nell'insieme il cespite ha una Superficie Commerciale Complessiva pari a mq **1364**.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali acquisite.

Relativamente alla conformità urbanistica il fabbricato originario risale ad epoca remota. Negli ultimi vent'anni il fabbricato ha avuto un iter urbanistico che ha permesso la trasformazione e l'ampliamento dello stesso. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono; lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e delle pertinenze sono buone.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

PREZZO BASE

€ 1.064.000,00 (Euro unmilionesessantaquattromila/00)

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

Al fine di ricostruire ed indicare tutte le variazioni catastali e tutti i trasferimenti relativi al bene pignorato, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 18/03/2022 e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono state effettuate indagini, relative al debitore esecutato presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Caserta. L'esito delle quali è di seguito riportato (Allegato 3a – Ispezioni e Titoli):

- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 28/06/1999 Pubblico ufficiale PROVITERA PAOLO Sede CARINOLA (CE) Repertorio n. 30521 - Voltura n. 5804.1/1999 in atti dal 23/09/1999
- ✓ Atto di COMPRAVENDITA del 30/11/1936 per Notaio Maurizio Cataldi di Mignano Montelungo in data, registrato ivi il 16/12/1936 al n. 194 e trascritto il 20/01/1937 al n.1686

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

Riguardo alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, relativa ai cespiti oggetto del pignoramento, Fg. 14 p.lle 5021/5022, ubicate in Conca della Campania (CE) in Località "Piantoli", ed urbanisticamente ricadente secondo le NTA del vigente PRG in zona "E" Agricola, si precisa che, a seguito di richiesta di accesso agli atti, da parte della scrivente in data 21/03/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Conca della Campania, si è verificato che il fabbricato risulta ristrutturato ed ampliato attraverso i seguenti titoli edilizi:

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

(vedi Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 3).

- ✓ Concessione edilizia n.2 del 11/01/2000 (Ristrutturazione ed ampliamento dell'azienda agricola di "Piantoli");
- ✓ Concessione edilizia n.29 del 26/09/2001 (Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato rurale);
- ✓ Permesso di costruire in SANATORIA n.8 del 24/05/2005 (Locali seminterrati e realizzazione di un forno a servizio dell'attività agrituristica);
- ✓ DIA n.31 del 28/06/2004 (Realizzazione di una piscina).

Le difformità rilevate, relativamente ai titoli abilitativi presentati e autorizzati, riguardano essenzialmente la configurazione e posizione planimetrica dei volumi di ampliamento della prima concessione: ossia, nei progetti presentati al U.T. l'ampliamento, relativo al fabbricato originario, è ubicato nell'area retrostante a differenza di ciò che è stato rilevato sullo stato dei luoghi, dove i volumi (gazebo e forno) insistono sull'area antistante. Tali volumi non sono conformi alle planimetrie dei progetti presentati.

In ragione di tali considerazioni si definisce che vi è la possibilità di sanatoria per tali opere, considerando il largo margine edificatorio dovuto all'estensione del terreno annesso all'azienda agricola; pertanto, si ritiene opportuna la redazione di una **SCIA in sanatoria**, per la quale si prevede un costo pari ad € 5.000,00.

Infine, la sottoscritta durante l'accesso agli atti ha verificato l'esistenza dei seguenti documenti: Dichiarazione di Agibilità n.01/2004, Parere igienico-sanitario, Autorizzazione n.4/99 ai sensi della L.1497/39. L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** (APE).

QUESITO n.7: Stato di possesso dell'immobile

I cespiti pignorati corrispondono ad un fabbricato rurale con annesso terreno agricolo; essi sono ubicati in località "Piantoli" in Conca della Campania (CE).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Come verbalizzato in sede di accesso del giorno **24/01/2023** (vedi Allegato n°1a - Verbali delle operazioni peritali), i cespiti fanno parte di un'azienda agricola e il fabbricato è adibito anche ad attività agrituristica. Essi sono attualmente in possesso del debitore esecutato e della sua famiglia.

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

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

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

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

La sottoscritta, relativamente ai beni in oggetto, non ha riscontrato vincoli ed oneri giuridici che possano gravare a carico dell'acquirente, relativamente ai punti da 1) a 5).

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

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

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

1) ISCRIZIONI CONTRO

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2018 - Registro Particolare 58 Registro Generale 470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13392 del 12/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in CONCA DELLA CAMPANIA(CE), PIETRAVAIRANO(CE) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: I. Annotazione n. 1847 del 13/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2022 - Registro Particolare 7880 Registro Generale 10087 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 1482 del 11/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CONCA DELLA CAMPANIA(CE), PIETRAVAIRANO(CE)

3) DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE

Tale ipotesi ricorre. A tal riguardo, la sottoscritta specifica che il bene, è stato trasformato attraverso diversi atti urbanistici, elencati al quesito n. 6; nei quali si sono riscontrate alcune difformità con lo stato dei luoghi; pertanto, si ritiene opportuna la redazione di una **SCIA in sanatoria**, per la quale si prevede un costo pari ad € 5.000,00 (euro Cinquemila/00).

4) DIFFORMITA' CATASTALI

Tale ipotesi ricorre, in quanto il bene non corrisponde alle planimetrie catastali acquisite; all'esito delle incongruenze accertate è necessario eseguire una variazione degli atti catastali per la loro correzione. A tal fine si valuta un costo di € 2.500,00 (euro Duemilacinquecento/00) comprensivo di onorario professionale, IVA e tributi catastali

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

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Caserta e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conca della Campania (CE), a seguito di chiarimenti intercorsi congiuntamente con l'U.T. relativamente al Fg. 14 di tale comune e, nello specifico, sulle particelle oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che le stesse ricadano su suolo demaniale, né che appartengano al patrimonio indisponibile del Comune.

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

L'ipotesi non ricorre. Infatti, da informazioni reperite presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, relativamente al fg. 14 del Comune di Conca della Campania, su cui è stato edificato il cespite oggetto del pignoramento, non sussiste la condizione che lo stesso sia gravato da usi civici, così come dichiarato a seguito di richiesta formale inviata via PEC in data 25/03/2023 si comunica che: *"Gent. arch. Alois, in riscontro alla sua e-mail del 25/03/2023, di cui all'oggetto ed in qualità di esperto stimatore, si comunica che nel Decreto del R^o COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI IN NAPOLI del 18/11/1938, relativo al Comune di Conca della Campania (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al Foglio 14 per cui non risultano gravati da usi civici"*.

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

L'ipotesi non ricorre. L'immobile oggetto di stima è un'unità abitativa indipendente; ed un appezzamento di terreno agricolo limitrofo; non vi è nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO n.12: Valutazione dei beni

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

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Nel rispetto dell'**International Valuation Standard IVS** (IVS 1-3.1), che definisce *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*; si ritiene opportuno utilizzare il metodo di stima del Market Approach, comparando i valori di mercato di beni simili o analoghi a quello in oggetto per tipologia, destinazione, ubicazione e consistenza, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie commerciale, anche se nel caso in esame il terreno dovrà essere venduto a corpo e non a misura, sebbene questa sia stata indicata nella presente stima (art. 1538 c.c.).

L'indagine esperita si fonda ancora sulla ricerca del prezzo “oggettivo” di mercato, per la zona omogenea, per immobili con caratteristiche tecnico – costruttive, qualitative e di conservazione simili al bene oggetto di valutazione. Si esclude il ricorso ad atti di alienazione recente, poiché a parte le difficoltà nel reperire tali fonti, è noto che in Italia, a causa degli squilibri degli estimi catastali a cui si sembra sempre volere ovviare, ma non lo si è ancora fatto, nella stragrande maggioranza di essi, per motivi fiscali, è dichiarato il valore catastale (notoriamente inferiore a quello reale di compravendita) fornendo dati fuorvianti. Si sono allora presi in considerazione i valori dei **prezzi al metro quadro** forniti: **a) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare**, oggi abbastanza attendibili, sia in quanto sono ricavati ponderando valori desunti da compravendite reali con dati acquisiti dagli operatori del mercato immobiliare, sia perché la pesante fase recessiva che attraversa il nostro mercato immobiliare ha fatto diminuire di molto il gap con i prezzi reali di mercato; **b) dal canale commerciale delle agenzie immobiliari professionali** operanti sul territorio, quindi profondamente conoscitrici dello stesso e dal nuovo canale dell'Immobiliare on –line sia commerciale (Immobiliare.it – Idealista.it- Gabetti) che privato (subito.it).

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Per quanto riguarda i valori reperiti al punto a):

Si riportano di seguito i dati relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al Comune di Conca della Campania (CE) zona suburbana. Dati OMI - Al primo semestre del 2022 per abitazioni civili oscilla tra €/mq 500,00 (min) ed €/mq 750,00 (max)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CONCA DELLA CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/VEZZARA, VALLECARDI, PIANTOLI, TUORI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1	1,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dati Borsino Immobiliare – La Quotazione residenziale si assesta su una media di € 670,00 a mq.

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro 465	Euro 602	Euro 740	

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

al punto b):

La scrivente ha effettuato un'indagine interpellando agenzie immobiliari, che operano sul territorio locale individuando dei prezzi medi per tipologia abitativa assimilabile ed i prezzi medi forniti dalle Agenzie immobiliari esaminate sono: per la zona in analisi si assestano tra un valore minimo pari ad €/mq 420,00 e un valore massimo pari a €/mq 640,00



55 foto

Villetta bifamiliare in vendita in via Roma

Conca della Campania [Vedi mappa](#)

167.000 €

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

400 m2 | 10 locali



27 foto

Casa indipendente in vendita in via Roma, 7

Conca della Campania [Vedi mappa](#)

320.000 €

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

500 m2 | 13 locali | Garage/posto auto compreso

Bisogna sottolineare che il fabbricato oggetto di stima, viste le caratteristiche e le dimensioni, non può essere considerato ad uso esclusivamente residenziale, perché è parte integrante di un'azienda agricola, ove si possono svolgere attività complementari di ospitalità, ristorazione e vendita di prodotti tipici; detti fabbricati non costituiscono beni immobili ordinariamente reperibili sul mercato immobiliare, e generalmente rappresentano la risultante edilizia della stratificazione di esigenze produttive agrozootecniche ed agroindustriali.

Beni immobili di sì fatte specificità, che appaiono episodicamente sul mercato delle compravendite, sono apprezzati più in ragione delle caratteristiche estrinseche e della destinazione d'uso. Per tale motivo la valutazione non può limitarsi alla sola qualità

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

residenziale del fabbricato, ma il valore finale può discostarsi dai precedenti fino ad arrivare a un prezzo unitario congruo di **€/mq 900,00**, che rettificato successivamente con *coefficienti correttivi* sulla base delle effettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione darà un valore definitivo.

La superficie commerciale è stata già calcolata nel quesito 2) ed è pari a **mq 1364**.

- Ubicazione-periferica coeff. 0,85;
- stato manutentivo e finiture interne coeff. 0,90;

$$\begin{aligned}\text{Valore Immobile} &= \text{mq } 1364 \times \text{€/mq } 900,00 \times 0,85 \times 0,90 = \\ &= \text{€ } 939.114,00 \text{ arrotondato a € } 940.000,00\end{aligned}$$

Valore Immobile (particella 5022) = € 940.000,00

A questo punto rimangono da valutare le opportune detrazioni: il bene necessita di una pratica in sanatoria comprensiva di spese fisse pari a **€ 5.000,00** (onorario professionale, spese comunali - istruttoria e segreteria urbanistica); è mancante anche la Certificazione Energetica – APE - che si stima per una cifra pari a **€ 300,00** e la redazione del Docfa per variazione planimetrica pari a circa **€ 2.500,00**.

$$\text{Vfinale} = \text{Val.Imm.} - \text{Detr.} = \text{€ } 940.000,00 - \text{€ } 7.800,00 = \text{€ } 932.200,00$$

Per quanto riguarda il terreno agricolo (particella 5021) facente parte del Lotto 3, la stima effettuata ha tenuto conto delle caratteristiche dell'appezzamento e dei valori di terreni simili e dei Valori Agricoli Medi della provincia annualità 2022

Prezzo:	70.000€	Calcola il Mutuo
Locali:	0	mq: 20000
Contratto:	Vendita	Uso: Commerciale
Tipologia:	Terreno	Condizioni:
Città:	Conca della Campania	Quartiere:
Indirizzo:		Piano:
Classe Energetica	ND	IPE: Non Definito
Fonte:	Portali24.it	Data: 14/10/2021

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

ZONA n°2 - Comprende i Comuni di Caianello, Conca della Campania, Galluccio, Marzano Appio, Mignano Monte Lungo, Rocca d'Evandro, Roccamonfina, San Pietro Infine, Teano e Tora e Piccilli.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	21.145,00
Seminativo irriguo	27.427,00
Seminativo arborato	23.132,00
Seminativo arborato irriguo	23.550,00
Prato	14.861,00
Pascolo	6.865,00
Pascolo erborato	7.436,00
Prato cespugliato	5.152,00
Orto irriguo	36.577,00
Agrumeto	42.288,00
Vigneto	23.315,00
Frutteto	32.579,00
Frutteto irriguo	38.291,00
Oliveto	18.954,00
Nocciolo	35.054,00
Castagneto da frutto	20.573,00
Bosco alto fusto	9.831,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.263,00
Incolto sterile	3.888,00

Visti i dati acquisiti si può verosimilmente affermare che il terreno agricolo oggetto di stima, suddiviso in porzioni (Porz. AA SEMINATIVO 3 - ha 1 are 00 ca 93, Porz. AB ULIVETO 1- 1 ha 4 are 85 ca 99, Porz. AC FRUTTETO U - are 20 ca 01) si può così di seguito stimare:

- ✓ Porzione Seminativo valore € 30.000,00
- ✓ Porzione Uliveto valore € 95.000,00,
- ✓ Porzione frutteto € 7000,00

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

Nell'insieme il terreno è stato valutato per un valore complessivo pari a € **132.000,00**

Valore LOTTO 3 - IMMOBILE 1 (Particella 5021) + IMMOBILE 2(particella 5022)

€ 932.200,00 + € 132.000,00 = arrotondato a € 1.064.000,00

(Euro unmilionesessantaquattromila/00)

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa

Tale ipotesi non ricorre, in quanto sono state pignorate le intere unità immobiliari costituenti il Lotto 3 di vendita.

Dalla disamina dei documenti inerenti al bene pignorato ed appartenente al compendio immobiliare ed indicato come LOTTO n.3 per la vendita, la scrivente conferma che il soggetto esecutato risulta proprietario degli interi beni pignorati. Pertanto, non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione delle intere consistenze dei cespiti.

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

- 1) Dal Certificato di Residenza storico del 23/01/2023, rilasciato dal Comune di Pietravairano (CE) – Ufficio Anagrafe, risulta che il debitore esecutato sig. **XXXXXXX XXXXXX** in qualità di proprietario del cespite oggetto di pignoramento, risiede dal 11/02/2011 in Pietravairano alla Via Sant' Antonio Abate n.138/A e dalla nascita, avvenuta il 10/09/1955, in Via San Sebastiano n.21 Pietravairano (CE).
- 2) Dall'Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio dell'anno 1994 Num.2 parte II Serie A, Ufficio Stato Civile, rilasciato dal Comune di Pietravairano (CE), risulta che il debitore esecutato sig. **XXXXXXX XXXXXX**, ha contratto matrimonio in data 30/05/1994, con la sig.ra **XXXXXXX XXXXXX**. A margine alla

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

sezione “annotazioni” risulta indicato: con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio contro scritto che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.” (Allegato 2a – Certificati Vari)

CONCLUSIONI

Il valore finale di stima degli immobili costituenti il Lotto 3, al netto degli adeguamenti e delle decurtazioni, è pari a:

€ 1.064.000,00 (Euro unmilionesessantaquattromila/00)

Alla presente relazione sono allegati i seguenti files su supporto digitale:

- Copia della relazione in formato word e pdf ;
- Copia della relazione in word e pdf senza riferimenti;
- Allegati Generali
- Allegati particolari - LOTTO 3
 - ✓ Allegato 1b - Rilievo Fotografico Lotto 3
 - ✓ Allegato 2b - Rilievo metrico Lotto 3
 - ✓ Allegato 3b – Documentazione Catastale Lotto 3
 - ✓ Allegato 4b – Documentazione Urbanistica Lotto 3

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

N.B.: Copia della presente perizia è stata inviata a mezzo mail all’avvocato Giuseppe Posillipo (Custode giudiziario) alla pec: avvocatogiuseppeposillipo@pec.giuffre.it, e all’avvocato Gaetano Barbato alla mail gaetano.barbato@avvocato.it, all’avvocato Carlo Scofone carlo.scofone@ordineavvgenova.it, ed infine al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX a mezzo pec tramite l’avvocato avv. Marianna Rinaldi marianna.rinaldi@avvocatismcv.it il tutto come da ricevute allegate.

Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it

G.E.: Dott.ssa Giuseppina VECCHIONE

Esecuzione Immobiliare RGE 41/2022



Caserta, 05/08///2023

L'Esperto Estimatore

arch. Teresa Alois



Esperto Stimatore: arch. Teresa ALOIS

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

PEC: teresa.alois@archiworldpec.it



pag. 36 di 36

