

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

\*\*\* G.O.T. Dott. Emilio Caputo \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
LOTTO 1

### Riferimenti:

**Debitore:** Xxx Xxx e Xxx Xxx

**Creditore procedente:** Banco di Napoli S.p.a.

**R.G.E.:** n. 311/2016

Tora e Picilli, 21 settembre 2017

**Dott. Ing. Angela Di Petrillo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

INDICE

PREMESSA.....	
RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:.....	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	
2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO 1).....	
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	
4. PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO (LOTTO 1).....	
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.....	
6. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	
7. STATO DI POSSESSO.....	
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE.....	
9. VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ.....	
10. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	
11. ALTRE INFORMAZIONI.....	
12. VALUTAZIONE IMMOBILIARE.....	
12.1. CRITERIO DI STIMA.....	
VALUTAZIONE:.....	102
13. QUOTA INDIVISA.....	103
14. CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE.....	103
CONCLUSIONI.....	103

- Allegati

- n°1: Verbali di accesso
- n°2: Comunicazioni
- n°3: Elaborati grafici
- n°4: Rilievo fotografico
- n°5: Documentazione catastale
- n°6: Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE)
- n°7: Ricerca di mercato
- n°8: Ispezioni ipotecarie
- n°9: Contratti d'affitto
- n°10: Stato civile, estratto di matrimonio con annotazioni, certificato di residenza storico
- n°11: Atti notarili
- n°12: Fascicolo AGEA
- n°13: Ricevute invio copia perizia

## RELAZIONE

Ill.mo Sig. G.O.T. Dott. Emilio Caputo della Sezione  
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria C.V.



### PREMESSA

Il 30 dicembre 2016 Ella nominava me sottoscritta Dott.  
Ing. Angela Di Petrillo, con studio professionale in Tora e Piccilli  
(Ce) alla via San Pietro n°108, Esperto stimatore nella causa  
promossa da Banco di Napoli S.p.a. contro Xxx Xxx e Xxx Xxx, e  
mi invitava ad effettuare il giuramento di rito per l'affidamento  
dell'incarico di cui al **MANDATO**.....

**Preliminarmente è stata eseguita la verifica della  
documentazione in atti. In particolare, con riferimento alla  
documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c., è stato verificato  
che risulta in atti il certificato notarile sostitutivo.**

Nella dichiarazione notarile depositata agli atti dal creditore  
precedente, si evince, con riferimento agli immobili espropriati,  
che i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore  
che contro) si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione  
del pignoramento, a partire dall'ultimo titolo di proprietà; che i  
dati catastali identificativi degli immobili pignorati sono quelli  
indicati nell'atto di pignoramento; che è stata rispettata nel  
periodo consultato la continuità delle trascrizioni.

**La ditta suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli  
immobili pignorati.**



Facendo seguito al mandato conferitole, la sottoscritta

effettuava le seguenti operazioni ed attività peritali:

**1.** N° 2 Sopralluoghi nei luoghi oggetto di causa, in Teano (CE) alla località Casaquinta, per effettuare i dettagliati rilievi metrici (anche mediante strumentazione elettronica di precisione - Disto Classic PD25 della Hilti) e fotografici (allegati n° 3 e 4).  
Si precisa che, l'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 25 gennaio 2017 alle ore 10:00.

**2.** Ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta (catasto urbano), l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE), altri pp. uu. (allegati 5, 6, 8, 10 );

**3.** Indagini di mercato (allegato 7);

**4.** Ispezioni ipotecarie (allegato 8);

**5.** Invio della copia della perizia alle parti (ricevute di invio in allegato 12).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO:

### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, la ditta Xxx suindicata risulta piena ed esclusiva proprietaria degli immobili pignorati, mentre la ditta Xxx ha alcuni immobili pignorati in regime di comunione legale con il proprio coniuge, come in seguito specificato.

I cespiti oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Teano (CE) alla località Casaquinta e più precisamente, sono:

A) di proprietà del signor Xxx Xxx le seguenti unità immobiliari:

- *"Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:*

*1. Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha. 0.44.61), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 13, Bosco ceduo, classe 1, are 44.61, R.D. € 13,82, R.A. € 1,38;*

*2. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha. 0.25.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 12, Pasc. Cespug., classe U, are 25.80, R.D. € 2,00, R.A. € 0,93;*

**3. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha. 0.35.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 13, Bosco Alto, classe 1, are 35.79, R.D. € 3,70, R.A. € 1,11;**

**4. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha. 1.18.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 14, Bosco ceduo, classe 4, ha 1.18.79, R.D. € 11,04, R.A. € 1,23;**

**5. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha. 0.95.92), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 18, Bosco Alto, classe 1, are 95.92, R.D. € 9,91, R.A. € 2,97;**

**6. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha. 1.55.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 19, seminativo, classe 4, ha 1.55.14, R.D. € 56,09, R.A. € 44,07;**

**7. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha. 0.25.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 20, Bosco Ceduo, classe 4, are 25.83, R.D. € 2,40, R.A. € 0,27;**

**8. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha. 0.25.7),**

*riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 21, seminativo, classe 3, are 25.07, R.D. € 11,65, R.A. € 7,77;*

*9. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha. 0.24.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 22, seminativo, classe 3, are 24.15, R.D. € 11,23, R.A. € 7,48;*

*10. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha. 0.94.60), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 25, Bosco Ceduo, classe 1, are 94.60, R.D. € 29,31, R.A. € 2,93;*

*11. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha. 0.39.77), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 26, frutteto, classe 1, are 39.77, R.D. € 64,70, R.A. € 32,86;*

*12. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha. 1.20.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 27, Bosco Alto, classe 1, are 1.20.80, R.D. € 12,48, R.A. € 3,74;*

*13. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha. 1.10.22), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*

*(CE) al fol. 101, p.lla 28, frutteto, classe 1, ha  
1.10.22, R.D. € 179,31, R.A. € 91,08;*

*14. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha. 0.15.20),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 29, frutteto, classe 1, are  
15.20, R.D. € 24,73, R.A. € 12,56;*

*15. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 22 e centiare 15 (Ha. 0.22.15),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 30, frutteto, classe 1, are  
92.15, R.D. € 149,91, R.A. € 76,15 (già foglio  
101, p.lla 30/A, frutteto, are 22.15 e p.lla 30/B,  
Bosco Ceduo, are 70.00);*

*16. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha. 1.38.35),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 31, Bosco Alto, classe 1, ha  
1.38.35, R.D. € 14,29, R.A. € 4,29;*

*17. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha. 2.18.30),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano  
(CE) al fol. 101, p.lla 33, Bosco Ceduo, classe 1, ha  
2.18.30, R.D. € 67,65, R.A. € 6,76;*

*18. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha. 0.12.72),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*

*(CE) al fol. 101, p.lla 34, frutteto, classe 1, are 12.72, R.D. € 20,09, R.A. € 10,51;*

*19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha. 9.64.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 37, frutteto, classe 1, ha 9.64.00, R.D. € 1.568,27, R.A. € 796,58;*

*20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha. 9.95.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5041 porzione A, seminativo, classe 4, ha 9.95.00, R.D. € 359,71, R.A. € 282,63, porzione B frutteto, classe 1, ha 7.28.22, R.D. € 1.184,70, R.A. € 601,75, porzione C bosco ceduo, classe 1, ha 1.00.00, R.D. € 30,99, R.A. € 3,10;*

*21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.11,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 10, cat. A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 428, rendita € 391,99, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;*

*22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.12 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 11, cat. A/4, classe 1, vani 12, superficie*

*catastale mq 426, rendita € 409,03, Via Casaquinta,  
piano T-1-2;*

*23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati  
nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042,  
sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.275,  
superficie catastale mq 328, rendita € 340,86, Via  
Casaquinta snc, piano T;*

*24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati  
nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042,  
sub 14, cat. C/6, classe 1, mq. 87, superficie  
catastale mq 117, rendita € 107,84, Via Casaquinta  
snc, piano T;*

*25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati  
nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042,  
sub 13, cat. C/2, classe 1, mq.272, superficie  
catastale mq 328, rendita € 477,62, Via Casaquinta  
snc, piano T;*

B) di proprietà del signor Xxx Xxx le seguenti unità immobiliari:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località  
Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5038, a sud con  
p.lla 5041 e con territori del Comune di Francolise, ad  
est con le p.lle 25 - 13 - 28, e ad ovest con superfici  
ricadenti nei fogli catastali 112 e 96 del Comune di  
Teano, composto da:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

26. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha. 6.44.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5039, frutteto, classe 1, ha 6.44.20, R.D. € 1.048,01, R.A. € 532,32, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

27. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 3, (Ha. 3), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5002, seminativo, classe 3, ha 3.00.00, R.D. € 193,44, R.A. € 92,96, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

28. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha. 4.48.50), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5006, seminativo, classe 3, ha 4.48.50, R.D. € 208,47, R.A. € 138,98, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

29. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha. 5.58.40), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5008, uliveto, classe 3, ha 5.58.40, R.D. € 245,13, R.A. € 100,94, di piena*

*proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

**30. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha. 1.82.88), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5011, AA frutteto, classe 1, are 78.76, R.D. € 128,13, R.A. € 65,08 e AB, bosco ceduo, classe 2, ha 1.04.12, R.D. € 29,58, R.A. € 2,69 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**31. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha. 0.22.99), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 7, bosco ceduo, classe 1, are 22.99, R.D. € 7,12, R.A. € 0,71, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**32. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha. 4.96.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 8, bosco ceduo, classe 2, ha 4.96.04, R.D. € 140,90, R.A. € 12,81, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**33. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha. 0.92.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano**

*(CE) al fol. 100, p.lla 12, bosco alto, classe 1, are 92.20, R.D. € 9,52, R.A. € 2,86, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

**34. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha. 2.11.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, classe 1, ha 1.20.00, R.D. € 195,22, R.A. € 99,16, AB, pasc. cespug., classe U, are 91,04, R.D. € 7,05, R.A. € 3,29 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**35. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha. 1.39.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5006, frutteto, classe 1, ha 1.39.15, R.D. € 226,37, R.A. € 114,98, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 - 14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:**

**36. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha. 1.14.86), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5009, frutteto, classe 1, ha 1.14.86, R.D. € 186,86, R.A. € 94,91, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**37. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha. 0.4.72), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5010, frutteto, classe 1, are 4.72, R.D. € 7,68, R.A. € 3,90, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**38. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha. 0.00.73), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5014, fabbr. Rurale, are 00.73, partita 15419, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore**

*corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

**39. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha. 1.05.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5015, frutteto, classe 1, ha 1.05.83, R.D. € 172,17, R.A. € 87,45, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**40. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha. 2.23.28), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5021, frutteto, classe 1, ha 2.23.28, R.D. € 363,24, R.A. € 184,50, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**41. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 20 e centiare 14 (Ha. 4.20.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5028, ente urbano, ha 13.26.41, partita 1, derivante dalla soppressione della p.lla 4 del foglio 97, di proprietà del medesimo**

*in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato.*

Nel corso dell'attività di ricerca per la stesura della consulenza tecnica, la sottoscritta ha appurato che l'appezzamento di terreno di cui al punto 41, identificato catastalmente nel Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5028, derivante dalla soppressione della p.lla 4, non è di proprietà degli esecutati. Chiaro è l'errore di trascrizione nell'atto di pignoramento dei dati catastali di detto bene, in quanto il signor Xxx Xxx risulta invece proprietario della p.lla 4 del foglio 98 e non del foglio 97, particella della stessa estensione di quella riportata al punto 41 di cui sopra, e precisamente di ha 4.20.14.. A dimostrazione di quanto affermato la sottoscritta produce visure della p.lla 4 e della p.lla 5028 del foglio 98 in allegato n.5. A seguito di colloquio col G.O.T. Dott. Emilio Caputo in merito a tale scoperta, la sottoscritta veniva autorizzata a proseguire l'operazione di stima escludendo il bene riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5028.

Di seguito ed in allegato n.3 si riporta la foto satellitare al fine dell' esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

Date le caratteristiche edilizie e architettoniche, nonché per motivi di maggiore opportunità di vendita, l'oggetto del pignoramento è da considerarsi divisibile e, pertanto, saranno

costituiti **TRE LOTTI** di vendita, evitando servitù di passaggio, così composti:

**LOTTO 1:**

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di proprietà del signor Xxx Xxx:

- "Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:

- 1. Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha 0.44.61),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 13;
- 2. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha 0.25.80),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 12;
- 3. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha 0.35.79),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 13;
- 4. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha 1.18.79),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 14;
- 5. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha 0.95.92),**

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 18;

**6. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha 1.55.14),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 19;

**7. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha 0.25.83),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 20;

**8. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha 0.25.7),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 21;

**9. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha 0.24.15),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 22;

**10. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha 0.94.60),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 25;

**11. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha 0.39.77),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 26;

**12. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha 1.20.80),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 27;

**13. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha 1.10.22),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 28;

**14. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha 0.15.20),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 29;

**15. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 15 (Ha 0.22.15),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 30 (già foglio 101, p.lla 30/A di are 22.15 e p.lla 30/B di are 70.00);

**16. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha 1.38.35),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 31;

**17. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha 2.18.30),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 33;

**18. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha 0.12.72),**

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 34;

**19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha 9.64.00),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 37;

**20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale  
di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha 9.95.00),**  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 5041 porzione A di ha 9.95.00,  
porzione B di ha 7.28.22, porzione C di ha 1.00.00;

**21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via  
Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da  
n.11,5 vani catastali,** riportato nel Catasto Fabbricati  
nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub  
10, superficie catastale mq 428;

**22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via  
Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da  
n.12 vani catastali,** riportato nel Catasto Fabbricati  
nel Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub  
11, superficie catastale mq 426;

**23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T,** riportato nel Catasto Fabbricati nel  
Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 12,  
superficie catastale mq 328;

**24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T,** riportato nel Catasto Fabbricati nel

Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 14,  
superficie catastale mq 117;

- 25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc,  
ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel  
Comune di Teano (CE) al foglio 101, p.lla 5042, sub 13,  
superficie catastale mq 328;**

**LOTTO 2:**

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di  
proprietà del signor Xxx per acquisto fattone in REGIME DI  
SEPARAZIONE DEI BENI con il proprio coniuge:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta,  
confinante a nord con p.lla 5038, a sud con p.lla 5041 e con  
territori del Comune di Francolise, ad est con le p.lle 25 -  
13 - 28, e ad ovest con superfici ricadenti nei fogli  
catastali 112 e 96 del Comune di Teano, composto da:
  1. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di  
ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha 6.44.20),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 101, p.lla 5039;**
  2. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di  
ettari 3, (Ha 3),** riportato nel Catasto Terreni del  
Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5002;
  3. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di  
ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha 4.48.50),  
riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 100, p.lla 5006;**

4. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha 5.58.40),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5008;
5. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha 1.82.88),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 5011, AA frutteto, are 78.76 e AB, bosco ceduo, ha 1.04.12;
6. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha 0.22.99),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 7;
7. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha 4.96.04),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 8;
8. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha 0.92.20),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 100, p.lla 12;
9. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha 2.11.04),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, ha 1.20.00, AB, pasc. cespug., are 91,04;

**LOTTO 3:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Costituito dalle seguenti unità immobiliari attualmente di proprietà del signor Xxx in regime di **COMUNIONE LEGALE DEI BENI** col proprio coniuge:

**1. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha 1.39.15),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5006;

• Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 - 14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:

**2. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha 1.14.86),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5009;

**3. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha 0.4.72),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5010;

**4. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha 0.00.73),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5014;

**5. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha 1.05.83),**

riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE)  
al foglio 97, p.lla 5015;

6. **appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha 2.23.28),** riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al foglio 97, p.lla 5021.

Nel corso della presente relazione si fa riferimento e si valutano i cespiti del **LOTTO 1.**

## **ELENCO, INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO (LOTTO 1)**

**LOTTO 1.** Il lotto in parola è costituito da un fondo rustico composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito attrezzi, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, sito in **Teano (CE) alla località Casaquinta snc.**

Le strutture sono precisamente così costituite (v. planimetria corpi di fabbrica scala 1:100 - All. n. 3):

- 1) casale;
- 2) stalla adiacente al casale;
- 3) capannone adibito a locali deposito;
- 4) stalla con pollaio e corte.

Il casale di circa 23,5 vani, un tempo adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna.

Gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e

sono costituiti da locali terranei adibiti a depositi e stalle.

Le strutture in totale stato di abbandono con impianti non funzionanti sono in muratura.

Il casale non è dotato di attestato di prestazione energetica ed i costi per l'acquisizione dello stesso sono di circa € 500,00.

Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Teano (Ce) al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel N.C.T. del Comune di Teano (Ce) al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041 (vedasi visure in Allegato n. 5).

I terreni sono adiacenti e funzionali al casale e agli altri corpi di fabbrica (v. mappa catastale - All. n. 5), il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008.

La viabilità è buona in quanto i fondi sono serviti anche da strade interpoderali.

Il clima di tipo mediterraneo, temperato, non presenta gradienti termici eccessivamente elevati. Il fondo rustico è ad indirizzo prettamente agricolo e zootecnico e copre con le strutture una superficie di 1645 mq circa (parti coperte e scoperte), mentre circa 418'043,00 mq sono di terreno funzionale alle stesse strutture, di cui 383'349 mq sono destinati a pescheto ed i restanti 34'694 mq sono incolti e bosco. Tali superfici sono scaturite dallo studio del fascicolo aziendale dell'AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) riportato in allegato n. 12, che specifica gli effettivi mq e la loro destinazione agricola.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nell'atto di pignoramento sono indicati come beni da sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

A) di proprietà del signor Xxx Xxx le seguenti unità immobiliari:

- *"Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008, composto da:*

- 1. Appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 44 e centiare 61 (Ha. 0.44.61), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 13, Bosco ceduo, classe 1, are 44.61, R.D. € 13,82, R.A. € 1,38;*
- 2. appezamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 80 (Ha. 0.25.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano*

*(CE) al fol. 101, p.lla 12, Pasc. Cespug., classe U, are 25.80, R.D. € 2,00, R.A. € 0,93;*

*3. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 35 e centiare 79 (Ha. 0.35.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 13, Bosco Alto, classe 1, are 35.79, R.D. € 3,70, R.A. € 1,11;*

*4. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 18 e centiare 79 (Ha. 1.18.79), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 14, Bosco ceduo, classe 4, ha 1.18.79, R.D. € 11,04, R.A. € 1,23;*

*5. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 95 e centiare 92 (Ha. 0.95.92), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 18, Bosco Alto, classe 1, are 95.92, R.D. € 9,91, R.A. € 2,97;*

*6. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 55 e centiare 14 (Ha. 1.55.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 19, seminativo, classe 4, ha 1.55.14, R.D. € 56,09, R.A. € 44,07;*

*7. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 83 (Ha. 0.25.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 20, Bosco Ceduo, classe 4, are 25.83, R.D. € 2,40, R.A. € 0,27;*

8. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 25 e centiare 7 (Ha. 0.25.07), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 21, seminativo, classe 3, are 25.07, R.D. € 11,65, R.A. € 7,77;*

9. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 24 e centiare 15 (Ha. 0.24.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 22, seminativo, classe 3, are 24.15, R.D. € 11,23, R.A. € 7,48;*

10. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 94 e centiare 60 (Ha. 0.94.60), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 25, Bosco Ceduo, classe 1, are 94.60, R.D. € 29,31, R.A. € 2,93;*

11. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 39 e centiare 77 (Ha. 0.39.77), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 26, frutteto, classe 1, are 39.77, R.D. € 64,70, R.A. € 32,86;*

12. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 20 e centiare 80 (Ha. 1.20.80), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 27, Bosco Alto, classe 1, are 1.20.80, R.D. € 12,48, R.A. € 3,74;*

13. *appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 10 e centiare 22 (Ha. 1.10.22),*

*riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 28, frutteto, classe 1, ha 1.10.22, R.D. € 179,31, R.A. € 91,08;*

**14. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 15 e centiare 20 (Ha. 0.15.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 29, frutteto, classe 1, are 15.20, R.D. € 24,73, R.A. € 12,56;**

**15. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 15 (Ha. 0.92.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 30, frutteto, classe 1, are 92.15, R.D. € 149,91, R.A. € 76,15 (già foglio 101, p.lla 30/A, frutteto, are 22.15 e p.lla 30/B, Bosco Ceduo, are 70.00);**

**16. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 38 e centiare 35 (Ha. 1.38.35), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 31, Bosco Alto, classe 1, ha 1.38.35, R.D. € 14,29, R.A. € 4,29;**

**17. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 18 e centiare 30 (Ha. 2.18.30), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 33, Bosco Ceduo, classe 1, ha 2.18.30, R.D. € 67,65, R.A. € 6,76;**

**18. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 12 e centiare 72 (Ha. 0.12.72),**

*riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 34, frutteto, classe 1, are 12.72, R.D. € 20,09, R.A. € 10,51;*

*19. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 64 e centiare 00 (Ha. 9.64.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 37, frutteto, classe 1, ha 9.64.00, R.D. € 1.568,27, R.A. € 796,58;*

*20. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 9, are 95 e centiare 00 (Ha. 9.95.00), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5041 porzione A, seminativo, classe 4, ha 9.95.00, R.D. € 359,71, R.A. € 282,63, porzione B frutteto, classe 1, ha 7.28.22, R.D. € 1.184,70, R.A. € 601,75, porzione C bosco ceduo, classe 1, ha 1.00.00, R.D. € 30,99, R.A. € 3,10;*

*21. fabbricato rurale sito in Teano (CE), via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.11,5 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 10, cat. A/4, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 428, rendita € 391,99, Via Casaquinta sns, piano T-1-2;*

*22. fabbricato rurale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T-1-2, composto da n.12 vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042,*

*sub 11, cat. A/4, classe 1, vani 12, superficie catastale mq 426, rendita € 409,03, Via Casaquinta, piano T-1-2;*

*23. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 12, cat. C/6, classe 1, consistenza mq.275, superficie catastale mq 328, rendita € 340,86, Via Casaquinta snc, piano T;*

*24. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 14, cat. C/6, classe 1, mq. 87, superficie catastale mq 117, rendita € 107,84, Via Casaquinta snc, piano T;*

*25. locale sito in Teano (CE), Via Casaquinta snc, ubicato al piano T, riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5042, sub 13, cat. C/2, classe 1, mq.272, superficie catastale mq 328, rendita € 477,62, Via Casaquinta snc, piano T;*

B) di proprietà del signor Xxx le seguenti unità immobiliari:

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con p.lla 5038, a sud con p.lla 5041 e con territori del Comune di Francolise, ad est con le p.lle 25 - 13 - 28, e ad ovest con superfici*

*ricadenti nei fogli catastali 112 e 96 del Comune di Teano, composto da:*

*26. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 6, are 44 e centiare 20 (Ha. 6.44.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 101, p.lla 5039, frutteto, classe 1, ha 6.44.20, R.D. € 1.048,01, R.A. € 532,32, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*27. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 3, (Ha. 3), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5002, seminativo, classe 3, ha 3.00.00, R.D. € 193,44, R.A. € 92,96, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*28. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 48 e centiare 50 (Ha. 4.48.50), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5006, seminativo, classe 3, ha 4.48.50, R.D. € 208,47, R.A. € 138,98, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

*29. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 5, are 58 e centiare 40 (Ha. 5.58.40), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5008, uliveto, classe 3, ha 5.58.40, R.D. € 245,13, R.A. € 100,94, di piena*

*proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

**30. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 82 e centiare 88 (Ha. 1.82.88), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 5011, AA frutteto, classe 1, are 78.76, R.D. € 128,13, R.A. € 65,08 e AB, bosco ceduo, classe 2, ha 1.04.12, R.D. € 29,58, R.A. € 2,69 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**31. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 22 e centiare 99 (Ha. 0.22.99), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 7, bosco ceduo, classe 1, are 22.99, R.D. € 7,12, R.A. € 0,71, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**32. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 96 e centiare 4 (Ha. 4.96.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 8, bosco ceduo, classe 2, ha 4.96.04, R.D. € 140,90, R.A. € 12,81, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**33. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 92 e centiare 20 (Ha. 0.92.20), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano**

*(CE) al fol. 100, p.lla 12, bosco alto, classe 1, are 92.20, R.D. € 9,52, R.A. € 2,86, di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;*

**34. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 11 e centiare 4 (Ha. 2.11.04), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 100, p.lla 14, AA frutteto, classe 1, ha 1.20.00, R.D. € 195,22, R.A. € 99,16, AB, pasc. cespug., classe U, are 91,04, R.D. € 7,05, R.A. € 3,29 di piena proprietà del medesimo per acquisto fattone in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge;**

**35. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 39 e centiare 15 (Ha. 1.39.15), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5006, frutteto, classe 1, ha 1.39.15, R.D. € 226,37, R.A. € 114,98, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

- Fondo rustico sito in Teano (CE) alla Località Casaquinta, confinante a nord con Ferrovia di Stato Roma-Napoli e strada S. Monaca, ad est con p.lle 10 - 14 - 11 quest'ultima delimita i confini anche a sud, e ad ovest con p.lle 17 - 29, composto da:**

**36. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 14 e centiare 86 (Ha. 1.14.86), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5009, frutteto, classe 1, ha 1.14.86, R.D. € 186,86, R.A. € 94,91, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**37. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 4 e centiare 72 (Ha. 0.04.72), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5010, frutteto, classe 1, are 4.72, R.D. € 7,68, R.A. € 3,90, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**38. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 0, are 0 e centiare 73 (Ha. 0.00.73), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5014, fabbr. Rurale, are 00.73, partita 15419, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore**

*corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;*

**39. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 1, are 5 e centiare 83 (Ha. 1.05.83), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5015, frutteto, classe 1, ha 1.05.83, R.D. € 172,17, R.A. € 87,45, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**40. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 2, are 23 e centiare 28 (Ha. 2.23.28), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5021, frutteto, classe 1, ha 2.23.28, R.D. € 363,24, R.A. € 184,50, di proprietà del medesimo in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato;**

**41. appezzamento di terreno dell'estensione catastale di ettari 4, are 20 e centiare 14 (Ha. 4.20.14), riportato nel Catasto Terreni del Comune di Teano (CE) al fol. 97, p.lla 5028, ente urbano, ha 13.26.41, partita 1, derivante dalla soppressione della p.lla 4 del foglio 97, di proprietà del medesimo**

*in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge signora Xxx, XXX, C.F.:XXX, al fine di soddisfare il proprio credito fino al valore corrispondente alla quota ideale del coniuge obbligato". (Quest'ultimo bene è escluso dalla stima in quanto non di proprietà degli esecutati).*

E' stata, inoltre, verificata la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nelle nota di trascrizione, nonché nel titolo di provenienza, con le risultanze catastali.

Le visure catastali attuali al Catasto Fabbricati del Comune di Teano (vedasi allegato 5), riportano unità immobiliari identificate al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; al Catasto Terreni del Comune di Teano (Ce) riportano immobili al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041, dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 in atti dal 07/06/2006 Repertorio n. 45356 Rogante: FARINARO DOMENICO, intestato: XXX nato a XXX.

Le planimetrie catastali associate al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13 (riportata in allegato 5) sono conformi sostanzialmente allo stato dei luoghi.



**PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL  
LOTTO (LOTTO 1)**

***LOTTO 1:** piena ed intera proprietà di **fondo rustico** composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, ubicato in Teano (CE) alla località Casaquinta snc; il casale di circa 23,5 vani, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna; gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito e stalle; il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008. Il tutto è identificato nel **N.C.E.U.** del **Comune di Teano (Ce)** al foglio 101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel **N.C.T.** del **Comune di Teano (Ce)** al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico e non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere; l'esperto precisa, in base alle sue esperienze e conoscenze e alla tipologia costruttiva utilizzata, che la presumibile epoca di realizzazione del casale e dei fabbricati annessi è fine '800 e al fine di dimostrare l'epoca di costruzione, rimette in allegato la planimetria del Catasto Terreni dove i fabbricati già erano riportati all'impianto che risale al 1936, data che permette di dimostrare che le costruzioni sono risalenti a data precedente. Rispetto alla planimetria catastale dei fabbricati, non sono state riscontrate difformità e modifiche.*

I cespiti in oggetto risultano regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

I terreni ricadono in ZONA AGRICOLA.

**PREZZO BASE € 1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila/00)**



## **RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Gli immobili del LOTTO 1, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 100, p.lla 13, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041, nel Catasto Fabbricati al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14; sono pervenuti al sig. **Xxx Xxx** nato a XXX dal sig. Xxx nato a XXXXX, a mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n.45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33431 del registro generale e 15876 del registro particolare.

Anche il terreno sito in Teano (CE) alla località Casaquinta identificato al foglio 101 p.lla 5039, facente parte del LOTTO 2, è pervenuto al signor **Xxx Xxx** nato a XXXXX in regime di separazione dei beni, dal sig. Xxx Xxx nato a XXXXX, a mezzo di **Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n.45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33432 del registro generale e 15877 del registro particolare.



Al sig. Xxx Xxx le predette unità immobiliari sono state attribuite con **Atto di divisione del Notaio Vittorino Squillaci del 9/11/1968**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 2/12/1968 ai nn. 39992 del registro generale e 35659 del registro particolare; atto intervenuto tra lo stesso signor Xxx Xxx ed i signori Xxx Xxx nata a XXXXX e Xxx Xxx nato a XXXXX.

I restanti beni del **LOTTO 2**, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 100, p.lle 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, sono pervenuti al signor **Xxx Xxx** nato a XXXXX in regime di separazione dei beni, dai sigg. Xxx Xxx nato a XXXXX, Xxx Xxx nato a XXXXX, Xxx nata a XXXXX per la quota di due noni di proprietà ciascuno e dalla signora Xxx Xxx nata a XXXXX per la quota di tre noni di proprietà, con l'**Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 1/6/2006**, Rep. n. 45356, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 6/6/2006 ai nn. 33429 del registro generale e 15874 del registro particolare. Ai sigg. Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx e Xxx Xxx Xxx, l'intera proprietà di cui fanno parte i beni sopra descritti, è pervenuta dal signor Xxx Xxx nato a XXXXX, deceduto in data XXXXX, in virtù di denuncia di successione n. 10/4 dell'Ufficio del Registro di Teano del 4/2/2002, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 1/9/2004 ai nn. 40376 del registro generale e 30427 del registro particolare; eredità devoluta per legge a favore del coniuge Xxx

per la quota di un terzo di proprietà e dei tre figli Xxx , Xxx e Xxx Xxx per la quota di due noni di proprietà ciascuno.

Al signor Xxx Xxx le proprietà di cui sopra sono state attribuite con **Atto di divisione del Notaio Vittorino Squillaci del 9/11/1968**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 2/12/1968 ai nn. 39992 del registro generale e 35659 del registro particolare; atto intervenuto tra lo stesso signor Xxx Xxx ed i signori Xxx Xxx nata a XXXXX e Xxx Xxx nato a XXXXX.

Gli immobili del LOTTO 3, siti in Teano (CE) alla località Casaquinta, oggetto di esecuzione e più precisamente le unità immobiliari identificate nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 sono pervenuti al signor Xxx Xxx nato a XXXXX in regime di comunione legale dei beni, dalla signora Xxx Xxx nata a XXXXX in regime di separazione dei beni, con l'**Atto di compravendita del Notaio Domenico Farinaro di Aversa del 25/6/1998**, Rep. n. 38240, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 14/7/1998 ai nn. 15928 del registro generale e 13000 del registro particolare. Alla signora Xxx Xxx le proprietà di cui sopra sono state attribuite con **Atto di divisione del Notaio Vittorino Squillaci del 9/11/1968**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 2/12/1968 ai nn. 39992 del registro generale e 35659 del registro particolare; atto intervenuto tra la stessa signora Xxx Xxx ed i signori Xxx Xxx nato a XXXXX e Xxx Xxx nato a XXXXX.

Dalle ricerche catastali e, in particolare, dalla lettura delle visure catastali (riportate in allegato n°5), risulta l'identificazione dei beni nel Catasto Terreni al foglio 100, p.lla 13, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041, nel Catasto Fabbricati al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, attualmente intestati al sig. XXX XXX nato a XXX, che ne risulta **proprietario esclusivo**; nel Catasto Terreni al foglio 101, p.lla 5039, al foglio 1005002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 97 p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021, attualmente intestati al sig. XXX XXX nato a XXXXX, che ne risulta **proprietario esclusivo**.

## VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di richieste inoltrate all' Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE) del 04/04/2017 protocollo n.5777 e n.5778 (copia delle richieste protocollate in allegato 2), il responsabile dell'Ufficio Tecnico in merito ai fabbricati pignorati ha dichiarato verbalmente l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico e che per tali immobili non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere; ha inoltre rilasciato certificazione in cui attesta nel Comune di Teano è vigente il Programma di Fabbricazione approvato con modifica D.P. della Giunta Regionale della Campania n°678 del 12 aprile 1979, il quale prevede che le particelle oggetto di pignoramento rientrano in **ZONA AGRICOLA**.

Poiché l'ufficio tecnico comunale ha comunicato l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico

per i fabbricati pignorati, l'esperto precisa, in base alle sue esperienze e conoscenze, in base alla tipologia costruttiva utilizzata, che la presumibile epoca di realizzazione del casale e dei fabbricati annessi è fine '800. A tal riguardo, al fine di dimostrare l'epoca di costruzione, rimette in allegato la planimetria del Catasto Terreni dove i fabbricati già erano riportati all'impianto che risale al 1936, data che permette di dimostrare che la costruzione è risalente a data precedente.

Rispetto alla planimetria catastale dei fabbricati, non sono state riscontrate difformità e modifiche.

Da quanto certificato e dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teano, si può desumere che, i cespiti in oggetto risultano regolare dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

## STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo la sottoscritta è venuta a conoscenza che i beni oggetto di pignoramento del **LOTTO 1**, di proprietà XXX XXX sono occupati dalla signora XXX XXX nata a XXXXX in base ad un contratto di affitto di fondi rustici, contratto della durata di quindici anni a decorrere dal 01/01/2015 e fino al 31/12/2030, registrato a Sessa Aurunca (CE) il 03/03/2015 al n. 679. Il canone annuo concordato per l'affitto dei beni in oggetto è la somma di 41'800,00 euro, importo pagato in dodici rate mensili di 3'483,33 euro, entro il 30 di ogni mese.

I beni oggetto di pignoramento del **LOTTO 2** e del **LOTTO 3**, di proprietà XXX XXX sono occupati dal signor XXX XXX nata a XXXXX in base ad un contratto di affitto di fondi

rustici, contratto della durata di quindici anni a decorrere dal 01/01/2015 e fino al 01/01/2030, registrato a Sessa Aurunca (CE) il 03/03/2015 al n. 678 ser. 3T. Il canone annuo concordato per l'affitto dei beni in oggetto è la somma di 52'000,00 euro, importo pagato in dodici rate mensili di 4'333,33 euro, entro il 30 di ogni mese.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE**

Dalle indagini espletate risulta che non ci sono vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Saranno cancellati, al momento della vendita:

- ✓ Iscrizione del 07/06/2006, Registro Particolare 13347 Registro Generale 33827 Pubblico Ufficiale: FARINARO DOMENICO Repertorio 45357 del 01/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);
- ✓ Iscrizione del 07/06/2006, Registro Particolare 13348 Registro Generale 33828 Pubblico Ufficiale: FARINARO DOMENICO Repertorio 45358 del 01/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);

✓ Iscrizione del 10/09/2014, Registro Particolare 2348 Registro Generale 33922 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 1876 del 15/04/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021, in allegato 8);

✓ Trascrizione del 18/07/2016, Registro Particolare 17637 Registro Generale 23771, pubblico ufficiale: UFFICIALE TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5817 DEL 04/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili in Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13, 5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.lla 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041-5039, al foglio 97, p.lla 5006-5009-5010-5014-5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.lla 5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8);

✓ Trascrizione del 18/07/2016, Registro Particolare 17638  
Registro Generale 23772, pubblico ufficiale: UFFICIALE  
TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V. Repertorio 5818  
DEL 04/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili in  
Teano (CE) (Vedasi ispezione ipotecaria sui beni  
identificati al **CATASTO TERRENI** al foglio 100, p.lle 13,  
5002-5006-5008-5011-7-8-12-14, al foglio 101, p.la 12-  
13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-  
5041-5039, al foglio 97, p.la 5006-5009-5010-5014-  
5015-5021 al **CATASTO FABBRICATI** al foglio 101, p.la  
5042 sub 10-11-12-13-14, in allegato 8).

#### VERIFICA DELLA DEMANIALITÀ

Gli immobili oggetto di pignoramento **non ricadono su suolo demaniale** come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano (CE).

#### VERIFICA DELL'ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Gli immobili oggetto di pignoramento **non risultano** essere gravati da censo, livello o uso civico come da riscontro effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano.

Il diritto che il debitore pignorato ha sui beni oggetto di pignoramento è di piena proprietà, ovvero non è di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra menzionati.

## ALTRE INFORMAZIONI

Non risultano informazioni circa:

- ✓ spese fisse di gestione o manutenzione, o spese straordinarie già deliberate, non scadute etc.;
- ✓ eventuali cause in corso.

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### CRITERIO DI STIMA

#### Stima dei terreni:

Lo strumento metodologico per eccellenza dell'economia applicata alla stima è, come unanimemente riconosciuto, l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, rappresenta, quindi, la base della metodologia estimativa. Tra i vari procedimenti che possono distinguersi nei metodi "di comparazione diretta", quello che risulta essere di più facile lettura ed universalmente adottato è la stima comparativa sintetica.

Il **valore dei terreni** è regolato da alcune caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche, di cui si esprimono di seguito, quelle principali.

#### ***Le caratteristiche estrinseche***

La posizione;

La presenza di infrastrutture;

Una classificazione zonale: **Zona centrale:** che è il nucleo centrale della città nel quale sono presenti tutte le attività private fornitrici di servizi; **Zona periferica:** che è la fascia di più recente insediamento e sono presenti le attività private

fornitrici di servizi ma in minor misura rispetto alla zona centrale; **Zona di espansione:** che è la fascia in cui si sta attuando l'urbanizzazione anche se numerosi terreni sono ancora agricoli e le attività private fornitrici di servizi sono inesistenti o limitate; **Zona agricola:** che è quella con costruzioni rurali è assente di servizi privati e non esclude qualche richiesta di urbanizzazione; **Zona industriale:** che è la zona destinata alle costruzioni industriali e la domanda di aree dipende dall'espansione dell'attività industriale.

#### ***Le caratteristiche intrinseche***

La grandezza cioè i terreni più piccoli valgono di più dei terreni più grossi; La forma geometrica cioè le forme regolari valgono di più in quanto quelle irregolari danno meno spazio alla eventuale costruzione architettonica;

Lo sviluppo sul fronte pubblico cioè i terreni che si affacciano su zone più affollate valgono di più di terreni che si affacciano in zone meno affollate;

Giacitura ed esposizione cioè le aree pianeggianti valgono di più perché comportano minor costo di produzione, l'esposizione è invece legata all'orientamento verso i punti cardinali;

Natura del terreno cioè i più apprezzati sono quelli solidi e portanti;

Distanza dalle reti pubbliche che influiscono sul valore in quanto gli allacciamenti comportano dei costi;

#### ***Le caratteristiche giuridiche***

La rispondenza dei fabbricati a tipici caratteri architettonici;

L'altezza massima dei fabbricati costruibili;

L'obbligo d'uso di certi materiali;

L'indice di utilizzazione o rapporto di copertura;

L'indice di edificabilità;

Il tempo necessario ad ottenere l'eventuale concessione edilizia.

A tale scopo è stato eseguito dall' Esperto Stimatore, un'approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore, nel Comune di Teano e nelle zone circostanti.

È importante osservare anche che, la possibilità di reperire dati storici obiettivi nei cui confronti operare la comparazione può risultare talvolta non facile soprattutto per la costante abitudine dei soggetti economici a falsare (sovente a fini fiscali) i prezzi effettivamente concordati. Utili elementi di riferimento vengono anche forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari che appaiono da qualche tempo in rapida espansione e che vanno man mano occupando uno spazio sempre crescente sulle pagine dei quotidiani, dei periodici e del web. L'informazione appare talvolta generica e, per ovvie motivazioni commerciali, tende a rimarcare i soli aspetti positivi degli immobili offerti. Nonostante tali limitazioni, va riconosciuto, comunque, che la ricerca di informazioni di questo tipo conduce sovente ad avere un quadro sufficientemente ampio di ciascun particolare mercato urbano anche perché può facilmente constatarsi che le cifre offerte dalle agenzie immobiliari spesso corrispondono sostanzialmente agli effettivi prezzi che si determinano nello scambio (cfr. Estimo civile, Prof. M. Orefice ed. UTET Libreria). Si è, pertanto, estesa l'indagine anche alle offerte di mercato per terreni analoghi, estendendo il territorio di indagine anche ai Comuni circostanti e tenendo conto della variazione di mercato negli ultimi anni. I dati ricavati da tali

indagini sono stati poi confrontati con i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nella 2^ Regione agraria della Provincia di Caserta valevoli per l'anno 2014 e determinati, a norma dell'art. 19 della legge 18/1/1977 n. 10, dal competente U.T.E..

**Sulla base delle informazioni acquisite e delle considerazioni eseguite, si stima che la più esatta quotazione di mercato per i terreni in oggetto è di € 3,4505/mq per la superficie destinata a frutteto (pescheto), di € 0,5466/mq per quella incolta e a bosco.**

**Stima delle strutture rurali:**

Per quanto riguarda le strutture rurali, nella determinazione del più probabile valore venale, si è fatto riferimento ai costi correnti di ricostruzione di strutture analoghe, tenendo, ovviamente, in debito conto dello stato di vetustà delle stesse, dello stato di manutenzione e dei criteri tecnici che influenzano la razionalità delle stesse. In definitiva, si procederà per la struttura, partendo dal valore di ricostruzione rilevato dai prezzi correnti di costruzione, ed applicando un abbattimento di una quota percentuale variabile dal 20% al 40%. **Pertanto, il più probabile valore venale delle strutture dell'azienda agricola si può ritenere il seguente: € 300/mq.**

**VALUTAZIONE:**

**STIMA degli immobili (LOTTO 1)**  
**(grafici stato di fatto in allegato n°3)**

**STIMA SINTETICA**

prezzo unitario di applicazione x la superficie convenzionale =  
valore cespite.

Quotazione terreni: € 3,4505/mq (frutteto)

€ 0,5466/mq (incolto-bosco);

Superficie terreni: 418'043 mq di cui 383'349 mq di pescheto e  
34'694 mq incolto

Quotazione struttura: € 300,00/mq ;

Superficie: 1'645 mq (fabbricati)

Valore terreni = € 1.322.746,00 + € 18'964,00 = € 1.341.710,00;

Valore strutture = € 493.500,00;

Valore degli immobili = (Valore terreno + valore struttura)

⇒ Valore degli immobili pari a € 1.835.210,00

Valore che si arrotonda a € 1.800.000//00

(unmilioneottocentomila//00 euro)

**Valore finale degli Immobili: € 1.800.000,00**

(Euro unmilioneottocentomila/00)

## QUOTA INDIVISA

Non si tratta di quota indivisa.

## CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE

In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile  
del Comune di Villaricca e di Mignano Montelungo (copia della  
richiesta riportata in allegato n°2), la sottoscritta ha acquisito il

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

certificato di Stato Civile, da cui si evince che il sig. Xxx Xxx nato a XXXXX è di STATO CIVILE LIBERO, il sig. Xxx Xxx nato a XXXXX ha contratto matrimonio con la signora Xxx nata a XXXXX il XXXXX, che il 26.09.2001 con atto del Notaio Alfonso Monda hanno scelto il REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito il certificato di residenza storico anagrafico degli esecutati, riportati in allegato n.10, da cui risulta che dal 01.07.2015 il sig. Xxx Xxx, è residente in XXXXX; che il sig. Xxx Xxx, è XXXXX.

#### **CONCLUSIONI.**

**Il lotto oggetto di valutazione è un fondo rustico composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone con locali adibiti a deposito attrezzi, una stalla con corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni, sito in Teano (CE) alla località Casaquinta snc.**

Le strutture sono precisamente così costituite:

- 1) casale;
- 2) stalla adiacente al casale;
- 3) capannone adibito a locali deposito;
- 4) stalla con pollaio e corte.

Il casale di circa 23,5 vani, un tempo adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre piani collegati tra loro tramite una scala interna ed una esterna.

Gli altri tre corpi di fabbrica si sviluppano su un unico livello e sono costituiti da locali terranei adibiti a deposito, e stalle.

Le strutture in totale stato di abbandono con impianti non funzionanti sono in muratura.

Il tutto è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Teano (Ce) al foglio 2101, particelle 5042 sub 10-11-12-14-13; nel N.C.T. del Comune di Teano (Ce) al foglio 100 particella 13, al foglio 101 particelle 12-13-14-18-19-20-21-22-25-26-27-28-29-30-31-33-34-37-5041.

I terreni sono adiacenti e funzionali al casale e agli altri corpi di fabbrica, il tutto confina a nord con p.lla 5039, a sud con superfici dei Comuni di Francolise e Calvi Risorta, ad est con le p.lle 15-23-24-4-41, e ad ovest con le p.lle 14 e 5008.

La viabilità è buona in quanto i fondi sono serviti anche da strade interpoderali.

Il clima di tipo mediterraneo, temperato, non presenta gradienti termici eccessivamente elevati. Il fondo rustico è ad indirizzo prettamente agricolo e zootecnico e copre con le strutture una superficie di 1645 mq circa (parti coperte e scoperte), mentre circa 418'043,00 mq sono di terreno funzionale alle stesse strutture, di cui 383'349 mq sono destinati a pescheto ed i restanti 34'694 mq sono incolti e bosco. Tali superfici sono scaturite dallo studio del fascicolo aziendale dell'AGEA (Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura) riportato in allegato n. 12, che specifica gli effettivi mq e la loro destinazione agricola.

Facendo seguito ad indagini di mercato e ad alcune elaborazioni preliminari, è stata eseguita la valutazione dei cespiti.

Pertanto, tenuto conto degli opportuni adeguamenti, si valuta quale LOTTO 1, il fondo rustico composto da un casale di tre piani con una stalla, un capannone

con locali adibiti a deposito attrezzi, una stalla con  
corte e pollaio, e da venti appezzamenti di terreni,  
sito in Teano (CE) alla località Casaquinta snc  
in € 1.800.000,00 (Euro unmilioneottocentomila/00).



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.



Tora e Piccilli, 21 settembre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Ing. Angela Di Petrillo)



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it