



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. ROBERTO PELUSO

Procedura Esecutiva..... [REDACTED]
R.G. Esec. N°..... 27/2021
Custode Giudiziario..... Avv. Ilaria Malagrida
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



L'esperto stimato [REDACTED]

18/05/2022





Sommario

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	5
Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;.....	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	6
LOTTO1	6
LOTTO2	9
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	12
Premessa alla formazione dei lotti.....	12
LOTTO1	13
LOTTO2	28
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;.....	30
LOTTO1	30
LOTTO2	38
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;	39
LOTTO1	39
LOTTO2	42
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;	43
LOTTO1	43
LOTTO2	45
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;	47
Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI.....	48
Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI)	55
Requisiti minimi di abitabilità LOTTO1 (fabbricato rurale).....	55
Regolarità edilizia LOTTO1 (fabbricato rurale particelle 126-148-149-150 e capanno insistente su particella 125).....	56
Abitabilità/Agibilità fabbricato rurale (LOTTO1)	59
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;.....	60
LOTTO 1	60
LOTTO 2	61



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; 62

 LOTTO1 62

 LOTTO2 63

Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale. 64

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo. 64

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso; 64

 LOTTO1 64

 LOTTO2 64

Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni 65

 Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1 69

 Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2 77

Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 79

Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio 79

Conclusioni 80



[REDACTED]

[REDACTED]





Premessa

In data 19 Dicembre 2021 l'ill.mo Giudice Dott. Roberto Peluso, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 27/2021 Ruolo Gen. Esec. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'ing. [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli [REDACTED]

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Ing. [REDACTED] accettava in data [REDACTED] l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Comune di Teano ecc.) ed a servirsi di tecnici specializzati in rilievi che il sottoscritto C.T.U. individuava nella figura del Geom. [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di [REDACTED]

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



[REDACTED]

[REDACTED]





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali avvenivano in data [REDACTED] con l'accesso unitamente all'avvocato [REDACTED] delegato del custode avvocato Ilaria Malagrida presso gli immobili oggetto di pignoramento in Teano località Cantina contrada Molara (CE).

Il C.T.U. ing. [REDACTED] accedeva ai terreni con annesso fabbricato rurale presso i quali rinveniva il sig. [REDACTED] (esecutato). Dopo aver dato lettura del mandato conferito al CTU dal Giudice, si procedeva con l'ausilio del proprio collaboratore Geom. [REDACTED] all'effettiva rilevazione metrica dei terreni mediante rilievo topografico e successivamente si effettuava il rilievo metrico del fabbricato rurale; contestualmente si realizzava anche uno schizzo planimetrico dei luoghi oggetto di causa. Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

I giorni [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – ufficio Territorio per gli estratti di mappa storici e per le planimetrie catastali.

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- il [REDACTED] presso l'Archivio Notarile di Caserta-Santa Maria Capua Vetere;
- il [REDACTED] presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teano.





Risposte ai quesiti posti nel mandato

Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

Nel caso di certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

- In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce i passaggi di proprietà degli immobili e risale agli atti derivativi trascritti di almeno venti anni. Si è provveduto ad effettuare le opportune verifiche mediante ispezioni ipocatastali.
- ii. Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ma i dati inseriti catastali storici nella certificazione notarile - Catasto Terreni TEANO, foglio 26 particelle 146, 152, 148, 143, 144, 150, 151, 147, 126, 145, 132, 129, 83, 149, 125 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio copia degli estratti di mappa.
- iii. Essendo l'esecutato una persona fisica non risulta allegata alla certificazione notarile il certificato di stato civile e pertanto si è richiesto agli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che: il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] è residente [REDACTED]
[REDACTED]



Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/3, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

LOTTO1

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], detiene

la piena proprietà dei seguenti immobili (di seguito indicati con i numeri 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 e 13) in

virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto

alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e dei seguenti immobili

(di seguito indicati con i numeri 1, 2, 6 e 10) in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il

[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 83**. Il cespite confina a nord con particella 145 (stessa ditta); ad ovest con particella 152 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 47 (altra proprietà).
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 125**. Il cespite confina a nord con particella 146 (stessa ditta); ad ovest con particelle 186, 185, 79 e 46 (altra



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- proprietà) e 144 (stessa ditta); a sud con particella 144, 145 e 147 (stessa ditta); ad est con particelle 42 e 123 (altra proprietà) e particelle 149 e 150 (stessa ditta).
3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 126**. Il cespite confina a nord con particella 150 (stessa ditta) e 42 (altra proprietà); ad ovest con particelle 149 e 150 (stessa ditta); a sud con particelle 148 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 42 (altra proprietà) e particelle 148 e 149 (stessa ditta).
 4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 143**. Il cespite confina a nord con particella 144 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con strada vicinale; ad est con particella 152 (altra proprietà).
 5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 144**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con particella 143 (stessa ditta); ad est con particelle 147 e 151 (stessa ditta).
 6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 145**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 151 (stessa ditta); a sud con particella 83 (stessa ditta); ad est con particelle 123 (altra proprietà).
 7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 146**. Il cespite confina a nord con particella 124 (altra proprietà); ad ovest con particelle 187 e 186 (altra proprietà); a sud con particella 125 (stessa ditta); ad est con particelle 80 e 42 (altra proprietà).



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

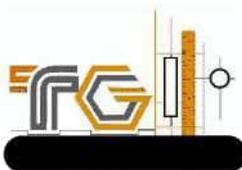
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 147**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 151 (stessa ditta); ad est con particella 125 (stessa ditta).
9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 148**. Il cespite confina a nord con particella 42 (altra proprietà); ad ovest con particella 126 (stessa ditta); a sud con particella 149 (stessa ditta); ad est con particella 123 (altra proprietà).
10. FABBRICATO RURALE in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 149**. Il cespite confina a nord con particelle 150, 126 e 148 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particella 125 (stessa ditta) e 123 (altra proprietà); ad est con particella 123 (altra proprietà).
11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 150**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particelle 126 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 126 (stessa ditta).
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 151**. Il cespite confina a nord con particella 147 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 152 (stessa ditta); ad est con particella 145 (stessa ditta).
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 152**. Il cespite



[REDACTED]

[REDACTED]





confina a nord con particella 151 (stessa ditta); ad ovest con particella 143 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 83 (stessa ditta). (figg. 1-3; Allegato A)

LOTTO2

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 129**. Il cespite confina a nord con particella 5022 (altra proprietà); ad ovest con particella 48 (altra proprietà); a sud con particella 132 (stessa ditta) e 130 (altra proprietà); ad est con particella 5022 e 130 (altra proprietà). (figg. 1-3; Allegato A)
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 132**. Il cespite confina a nord con particella 129 (stessa ditta) e 49 (altra proprietà); ad ovest con particella 49 (altra proprietà) e strada vicinale; a sud con particella 133 (altra proprietà) e strada vicinale; ad est con particella 133 (altra proprietà). (figg. 1-3; Allegato A)



[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

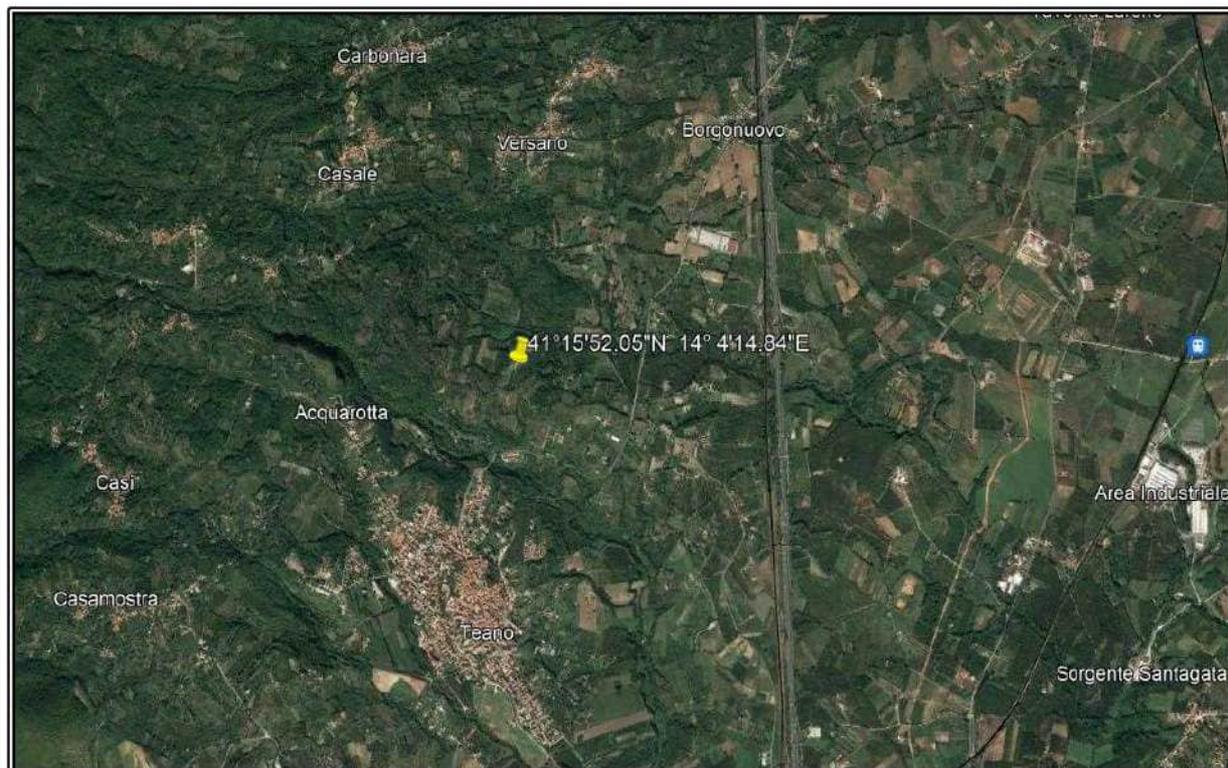


Figura 1 Aerofoto con indicazione coordinate particella 126

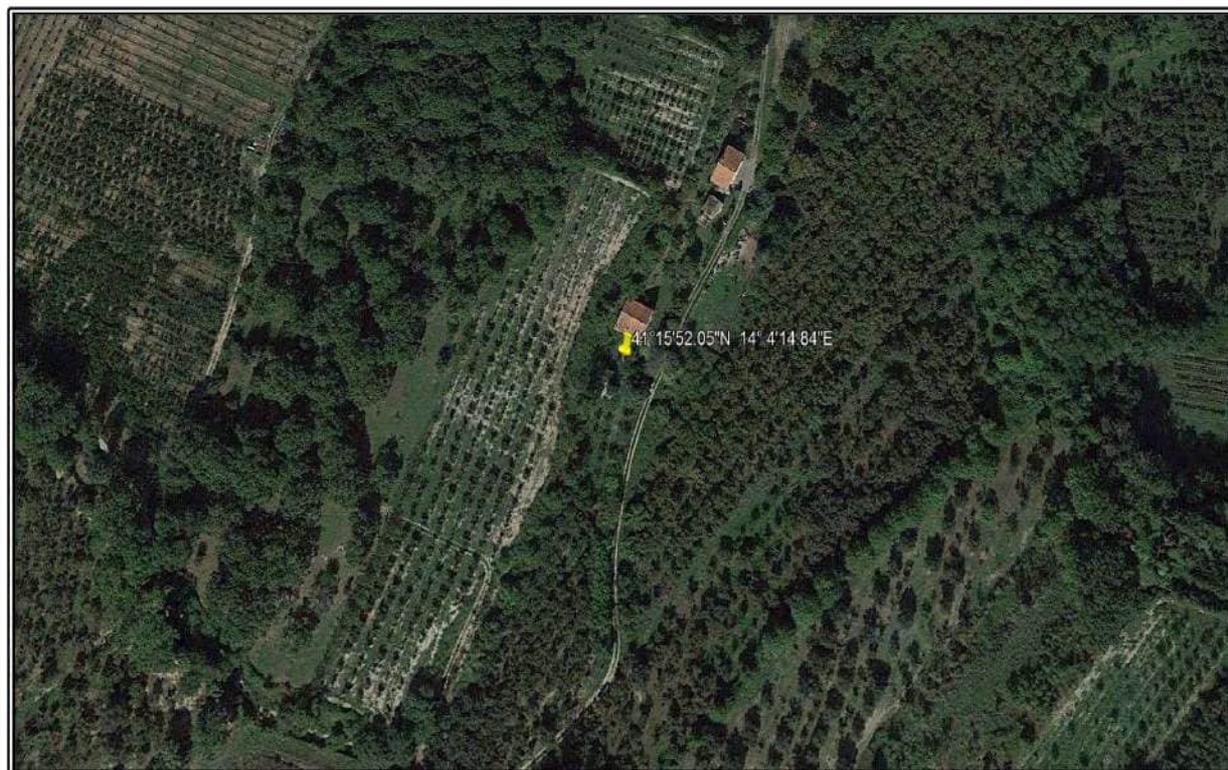


Figura 2 Aerofoto con indicazione coordinate particella 126



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021



Figura 3 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto con indicazione lotti





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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Premessa alla formazione dei lotti

La formazione dei lotti, data la specificità dei beni, deriva dalle seguenti considerazioni:

- per rendere maggiormente commerciabili i beni si è preferito definire due insiemi contigui per evitare servitù di passaggio (fig. 3);
- il fabbricato rurale è stato inserito all'interno di un lotto con terreni di superficie superiore ai 10.000 mq per non fare perdere una delle caratteristiche per il mantenimento della ruralità; tali caratteristiche sono elencate al comma 3 dell'art. 9 del D.L. 557 del 30 dicembre 1993;
- I terreni dotati di un fabbricato rurale a servizio di questi saranno da considerarsi sicuramente più appetibili e commerciabili rispetto a fondi che ne siano sprovvisti.

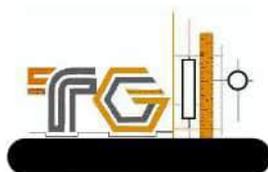




LOTTO1

Risulta composto da:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 83**. Il cespite confina a nord con particella 145 (stessa ditta); ad ovest con particella 152 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 47 (altra proprietà);
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 125**. Il cespite confina a nord con particella 146 (stessa ditta); ad ovest con particelle 186, 185, 79 e 46 (altra proprietà) e 144 (stessa ditta); a sud con particella 144, 145 e 147 (stessa ditta); ad est con particelle 42 e 123 (altra proprietà) e particelle 149 e 150 (stessa ditta);
3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 126**. Il cespite confina a nord con particella 150 (stessa ditta) e 42 (altra proprietà); ad ovest con particelle 149 e 150 (stessa ditta); a sud con particelle 148 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 42 (altra proprietà) e particelle 148 e 149 (stessa ditta);
4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 143**. Il cespite confina a nord con particella 144 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con strada vicinale; ad est con particella 152 (altra proprietà);
5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 144**. Il cespite



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con particella 143 (stessa ditta); ad est con particelle 147 e 151 (stessa ditta);
6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 145**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 151 (stessa ditta); a sud con particella 83 (stessa ditta); ad est con particelle 123 (altra proprietà);
 7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 146**. Il cespite confina a nord con particella 124 (altra proprietà); ad ovest con particelle 187 e 186 (altra proprietà); a sud con particella 125 (stessa ditta); ad est con particelle 80 e 42 (altra proprietà);
 8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 147**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 151 (stessa ditta); ad est con particella 125 (stessa ditta);
 9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 148**. Il cespite confina a nord con particella 42 (altra proprietà); ad ovest con particella 126 (stessa ditta); a sud con particella 149 (stessa ditta); ad est con particella 123 (altra proprietà);
 10. FABBRICATO RURALE in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 149**. Il cespite confina a nord con particelle 150, 126 e 148 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particella 125 (stessa ditta) e 123 (altra proprietà); ad est con particella 123 (altra proprietà);



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 150**. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particelle 126 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 126 (stessa ditta);
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 151**. Il cespite confina a nord con particella 147 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 152 (stessa ditta); ad est con particella 145 (stessa ditta);
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 152**. Il cespite confina a nord con particella 151 (stessa ditta); ad ovest con particella 143 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 83 (stessa ditta).

I cespiti sopraelencati si trovano nell'area collinare a destinazione agricola con coltivazioni prevalenti a nocciolo ed uliveto situato a nord della città di Teano a 3 km dal centro città. Ai terreni di accede da una strada vicinale secondaria non asfaltata con accesso dalla SP329. I terreni sono di origine vulcanica e non si trovano sullo stesso piano essendo presenti costoni tufacei che segnano approssimativamente il confine tra particelle diverse. Pertanto l'accesso tra una particella ed un'altra può avvenire mediante rampe carrabili. La somma delle superfici dei terreni indicati con i numeri 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12 e 13 è di circa 17.871 mq. (figg. 4-16; Allegati B1 e D1)



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

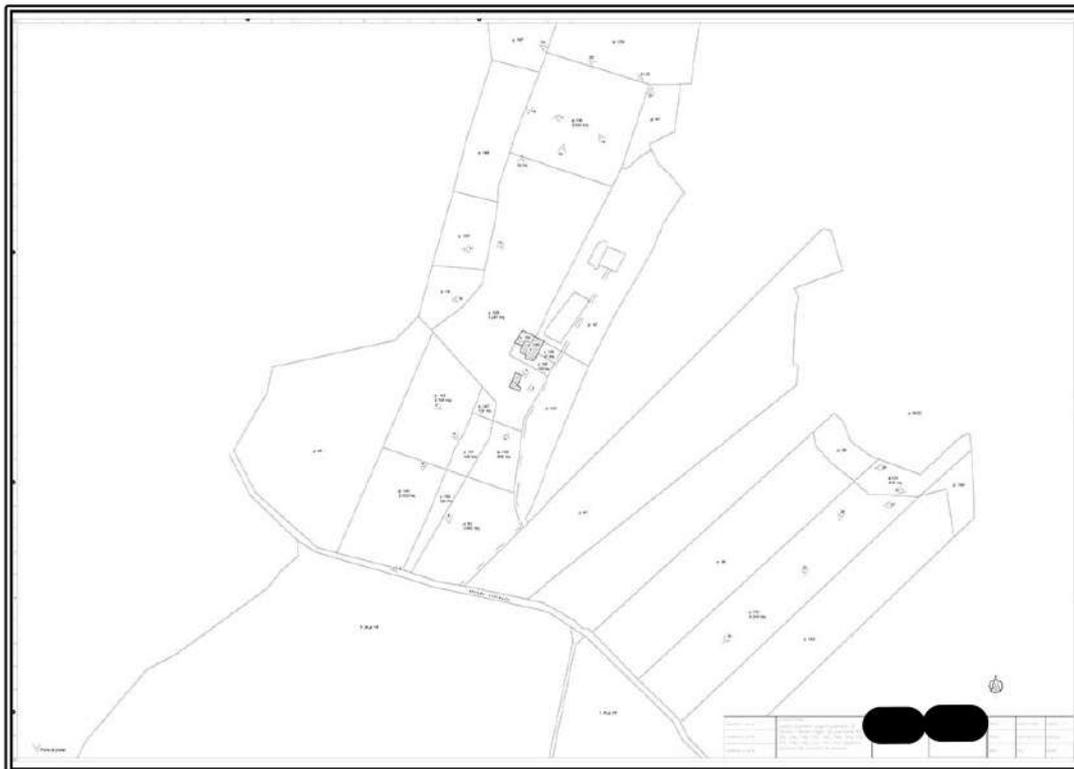


Figura 4 pianta stato attuale con riportati i confini catastali

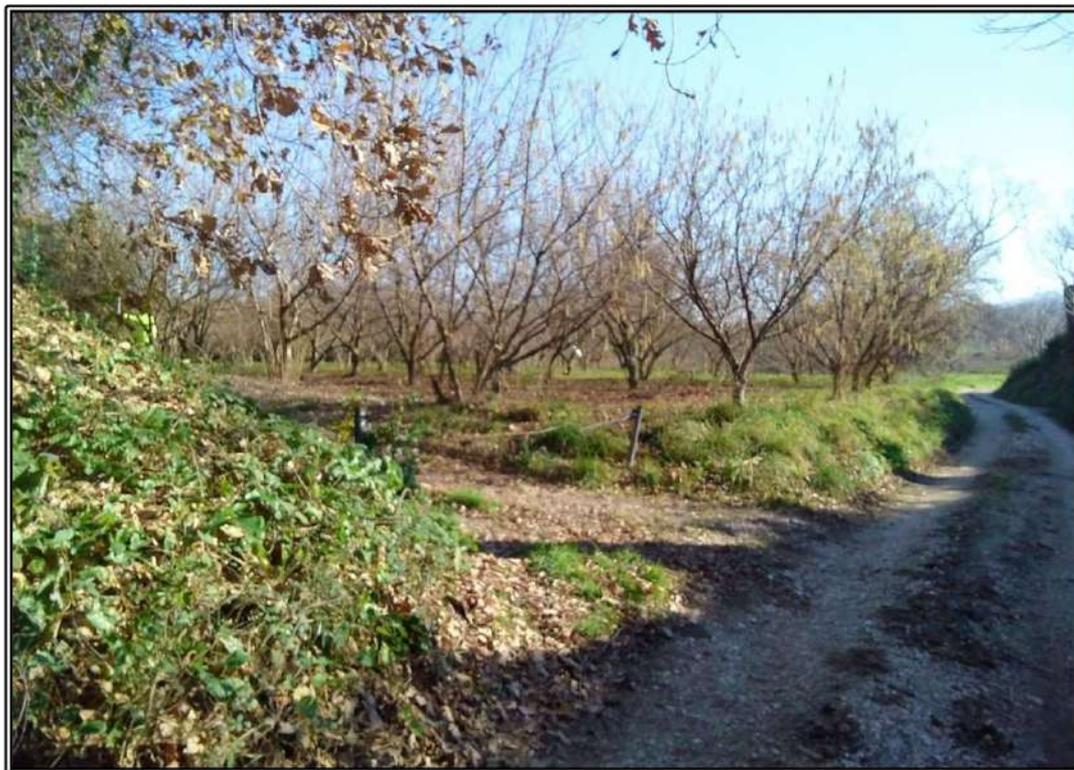


Figura 5 particella 83 con accesso dalla strada vicinale



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021



Figura 6 strada vicinale



Figura 7 particella 125



Figura 8 termine (blocco di pietra) tra particelle 125 e 185



Figura 9 particella 125



Figura 10 particella 125



Figura 11 confine tra particella 143 e 144



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021



Figura 12 particella 144



Figura 13 particella 144



Figura 14 particella 145



Figura 15 particella 146



Figura 16 particella 146



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021.

Dalle risultanze del rilievo topografico effettuato congiuntamente al sopralluogo del [REDACTED] sui luoghi di causa si è rilevato come il confine catastale tra la particella 146, la particella 124 (altra proprietà) e la particella 80 (altra proprietà) non corrisponda a quello rilevato con lo strumento topografico per la rilevazione del termine, consistente in una tubazione metallica infissa nel pendio, in una posizione più arretrata con conseguente diminuzione dell'estensione della particella 146 rispetto a quella riportata in catasto. (figg. 17-18; Allegati B1 e F)



Figura 17 rilevazione topografica del termine tra particella 146, 124 e 80



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

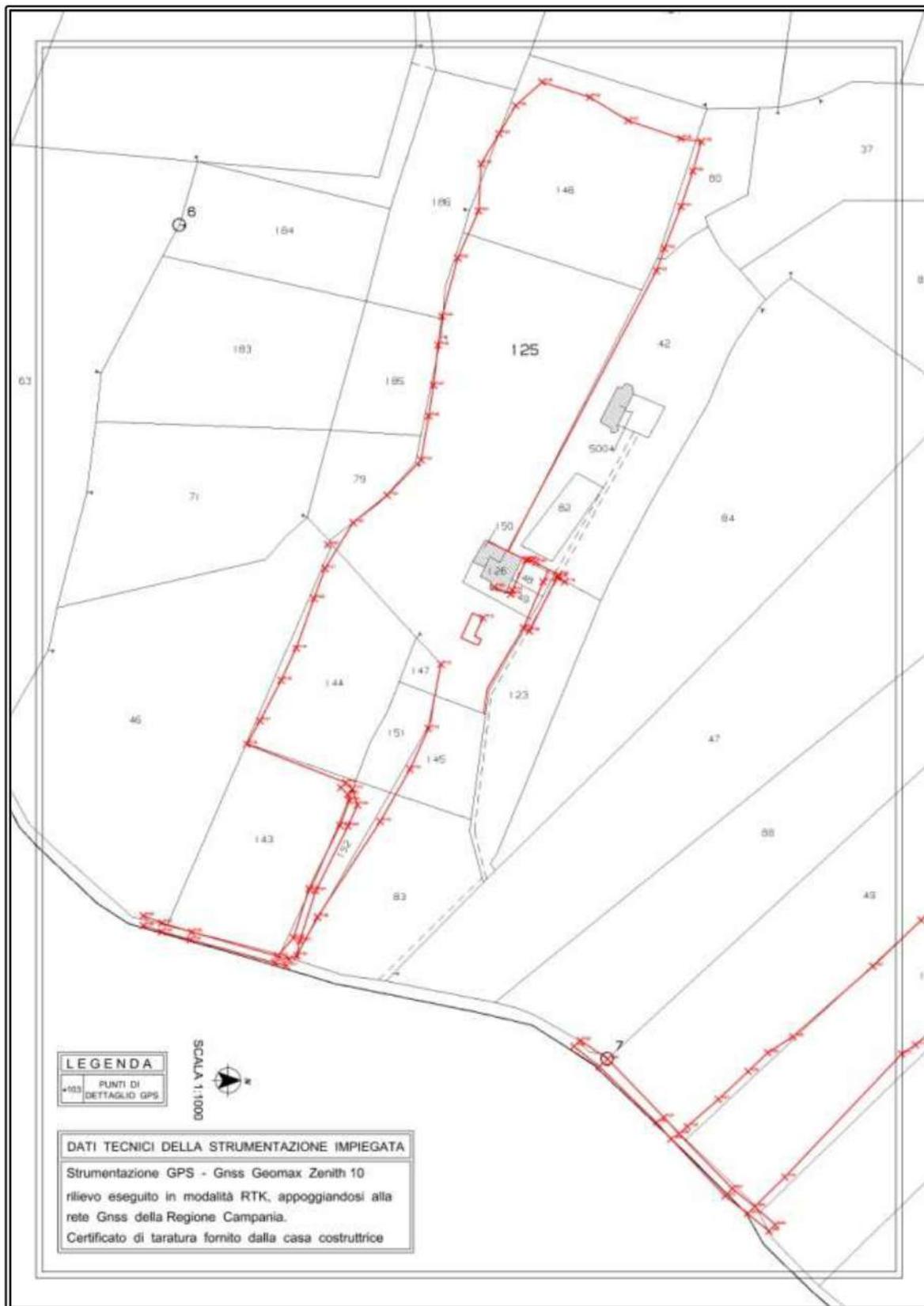


Figura 18 rilievo topografico



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Sulla particella 125 (riportata al numero 2) si trova un capanno agricolo diruto alto circa 2 m ad un livello costruito dopo il 1981 (come attestato da aerofotogrammetria IGM certificata di quell'anno) in muratura portante in pietra senza titolo abilitativo non sanabile per il mancato rispetto dai confini di altre proprietà. (figg.19-21; Allegati B2 e D2)

Il capanno realizzato sulla particella 125, pur essendo di superficie superiore agli 8 mq e di altezza utile superiore a 1,80 m, non risulta censito catastalmente; dovendo essere oggetto di demolizione tale operazione non sarà necessaria.

L'immobile presenta altezze interne (1,80 m min - 2,00 m max). Le condizioni di conservazione sono pessime e sono presenti piante e cespugli spontanei che ormai hanno invaso il corpo di fabbrica.

L'impianto distributivo ha forma di "L" con una superficie interna di 33,17 mq ed un volume lordo di circa 74,02 mc da demolire.

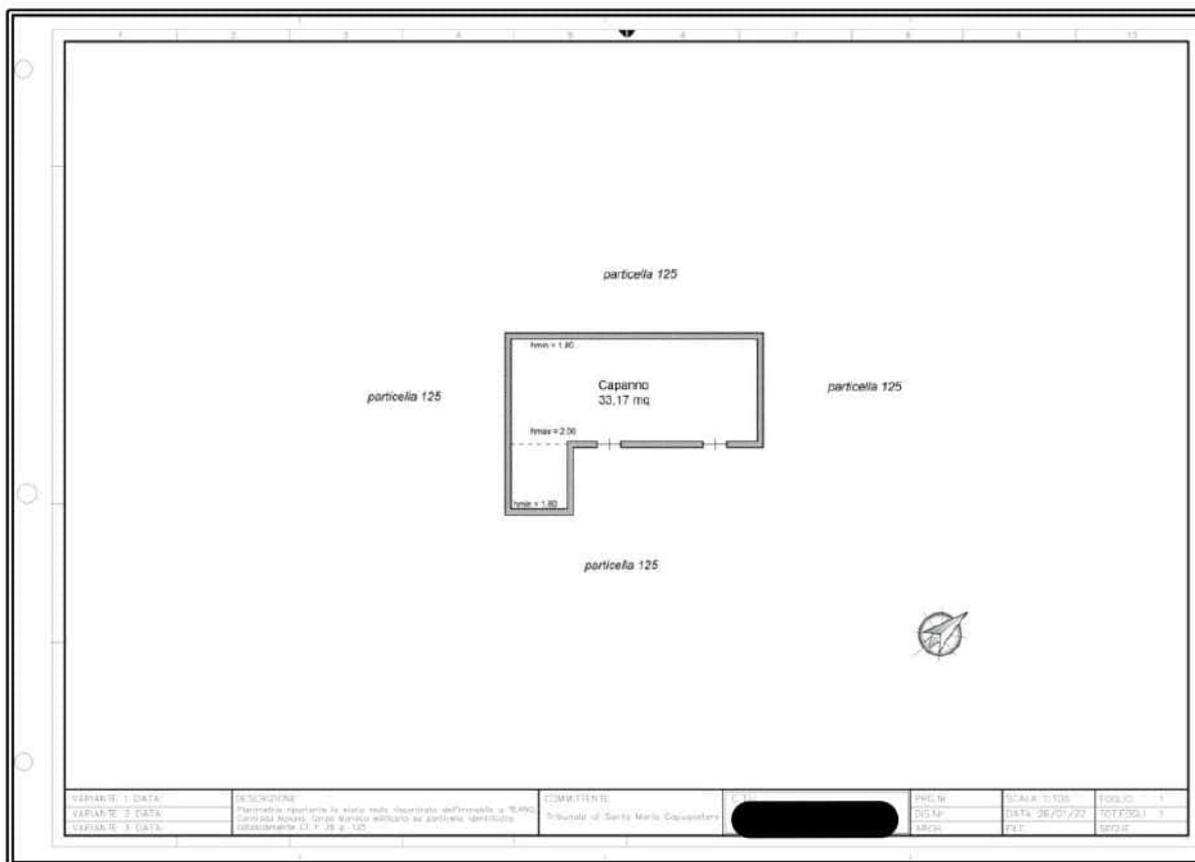


Figura 19 Rappresentazione grafica capanno



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021



Figura 20 capanno insistente su particella 125



Figura 21 Capanno diruto

Circa al centro di tale gruppo di terreni si trovano le particelle 126, 148, 149 e 150 censite come fabbricato rurale. Sulle particelle 126 e 150 si trova uno stabile realizzato su tre livelli (piano terra, primo piano e sottotetto) in muratura portante in pietra a faccia vista; le particelle 148 e 149 rappresentano l'area cortilizia circostante e adiacente al fabbricato. (figg. 22-23; Allegati B2 e D2)

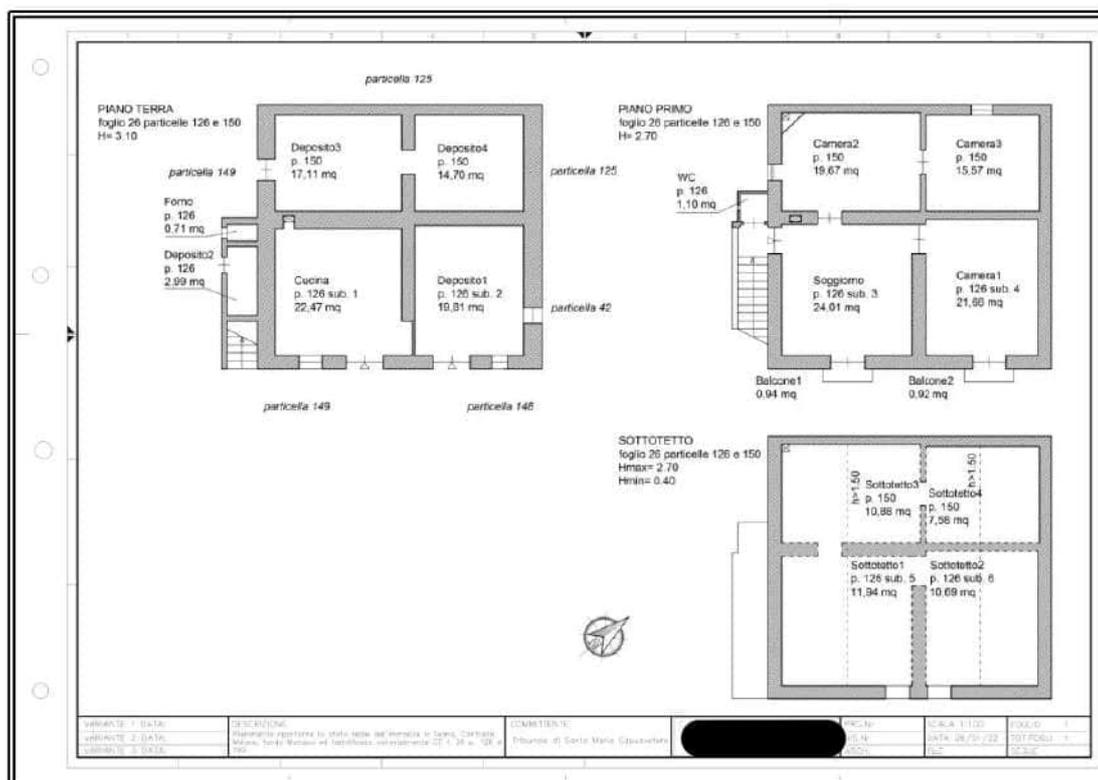


Figura 22 pianta fabbricato rurale particelle 126 e 150



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

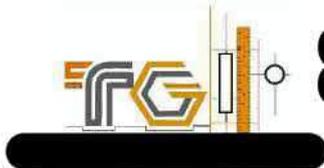
R.G.E. n° 27-2021.



Figura 23 fabbricato rurale particelle 126 e 150



Figura 24 fabbricato rurale particelle 126 e 150



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Come attestato dalle aerofotogrammetrie IGM certificate, l'edificio non era esistente nel 1955; risulta presente solo per la porzione insistente sulla particella 126 nel 1966 ossia prima della pubblicazione della cosiddetta legge Ponte n. 765 del 1967 che ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia per i fabbricati realizzati all'esterno del centro abitato. Pertanto tale porzione è da considerarsi legittima salvo variazioni della distribuzione interna ed alcuni cambi prospettici sanabili ravvisabili rispetto al frazionamento del 1984 allegato all'atto per notar [REDACTED] del 1985. La porzione realizzata sulla particella 150 non risulta presente sulla aerofotogrammetria del 1981 ed è quindi successiva sia alla legge Ponte del 1967, che ha introdotto l'obbligo di licenza per i fabbricati realizzati all'esterno del centro abitato, sia al primo strumento urbanistico adottato nel 1979 (giusta DPGRC n. 678 del 12 aprile 1979) dal Comune di Teano ossia il Programma di Fabbricazione. Inoltre per la strumentazione urbanistica di cui si dirà diffusamente al Quesito n. 6, tale porzione risulta insanabile e pertanto dovrà essere oggetto di ripristino dello stato dei luoghi il cui costo sarà decurtato dalla stima finale.

Il cespite in oggetto, essendo un fabbricato monofamiliare, non costituisce condominio.

Catastalmente si segnalano difformità nella diversa distribuzione interna della particella 126 rispetto al frazionamento del 1984 derivanti dall'ampliamento realizzato sulla particella 150 ed alcuni cambi prospettici.

Nel suo attuale assetto distributivo l'area di sedime del fabbricato realizzato sulle particelle 126 e 150 è pressoché un quadrato. Al piano terra vi sono quattro ambienti: due con accesso da est con funzione di cucina (22,47 mq) e di deposito (19,81 mq) realizzati sulla particella 126; sul lato sud vi è la scala esterna coperta da tettoia che collega con il primo piano al disotto della quale sono ricavati un deposito (2,99 mq) ed un forno esterno (0,71 mq). Nella parte posteriore, insistente sulla particella 150, con accesso unico dal lato sud vi sono due ambienti con destinazione d'uso deposito (17,11 mq e 14,70 mq). L'altezza utile interna del piano terra è di 3,10 m e quindi anche superiore agli standard per questa destinazione d'uso.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Le aperture sono dotate solo di porte e di scuri in legno per quanto riguarda la Cucina ed il Deposito1. Sono assenti altri tipi di infissi al piano terra. Sono presenti impianti precari in disuso. La cucina è dotata di camino. Il piano di calpestio è rivestito da una pavimentazione in battuto. Lo stato conservativo è mediocre.

Al termine della scala vi è la latrina (1,10 mq) con accesso dal pianerottolo; dallo stesso si accede al soggiorno (24,01 mq) e da questo alla Camera1 (21,66 mq) ed alla Camera2 (19,67) realizzata sulla particella 150 in ampliamento. Il Soggiorno e la Camera1 sono dotati entrambi di due piccoli balconi rispettivamente di 0,94 mq e di 0,92 mq. Dalla Camera2 si accede alla Camera3 (15,57 mq). L'altezza interna del primo piano è pari a 2,70 m e quindi in linea con gli standards minimi per la destinazione d'uso abitativa. Le aperture del Soggiorno e della Camera1 sono dotate di porte in legno e di infissi in legno con vetro. La Camera2 e la Camera3 sono dotate di infissi metallici. I due ambienti verso est (Cucina e Camera1) sono dotati di buon luminosità data anche l'altezza di piano e l'assenza di costruzioni antistanti. Gli altri due ambienti (Camera2 e Camera3), data anche la dimensione delle finestre, sono dotati di un rapporto aeroilluminante sfavorevole. Sono presenti impianti precari in disuso. La Camera2 (insistente sulla particella 150) è dotata di camino. La pavimentazione è realizzata in piastrelle e le finiture interne sono ad intonaco rifinito con tinteggiatura. Nella Camera3 è da segnalarsi una lesione a parete dovuta probabilmente all'assenza di cuscinetto sotto la trave ed i segni di una infiltrazione dal sottotetto. La latrina sul pianerottolo della scala è priva di finestra. Lo stato conservativo è mediocre. Al terzo livello sottotetto, realizzato con due spioventi, si trovano quattro depositi con un'altezza minima di 0,40 m ed un'altezza massima di 2,70 m non collegati direttamente con il livello sottostante. Considerata la superficie utile delle aree con altezza superiore a 1,50 m si ha che il Sottotetto1, sovrastante la particella 126, ha una superficie utile di 11,94 mq; il Sottotetto2, sovrastante la particella 126, ha una superficie utile di 10,69



[REDACTED]

[REDACTED]





mq; il Sottotetto3, sovrastante la particella 150, ha una superficie di 10,88 mq; il Sottotetto4, sovrastante la particella 150, ha una superficie di 7,58 mq. (figg. 25-40; Allegati B2 e D2)



Figura 25 piano terra fabbricato particella 126



Figura 26 Cucina



Figura 27 Cucina



Figura 28 Cucina

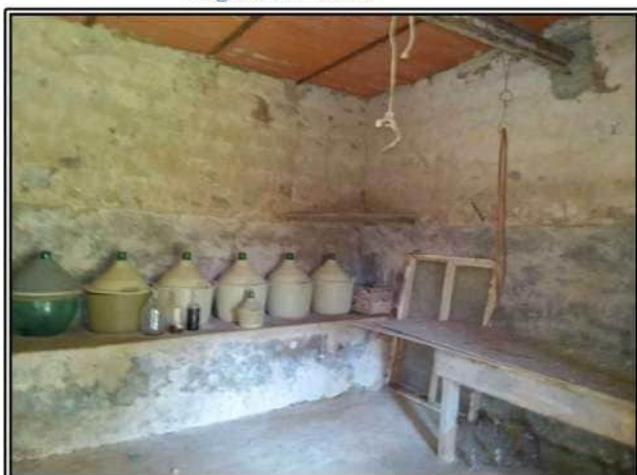


Figura 29 Depositol



Figura 30 Depositol



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021



Figura 31 esterno primo piano



Figura 32 esterno primo piano lato sud



Figura 33 WC primo piano



Figura 34 Primo piano – Soggiorno



Figura 35 Soggiorno verso Camera1



Figura 36 Camera1



Figura 37 Camera2



[REDACTED]

[REDACTED]





Figura 38 Camera2



Figura 39 Camera3



Figura 40 Camera3

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO2

Risulta composto da:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 129**. Il cespite confina a nord con particella 5022 (altra proprietà); ad ovest con particella 48 (altra proprietà); a sud con particella 132 (stessa ditta) e 130 (altra proprietà); ad est con particella 5022 e 130 (altra proprietà).
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al **foglio 26 particella 132**. Il cespite confina a nord con particella 129 (stessa ditta) e 49 (altra proprietà); ad ovest con particella 49



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

(altra proprietà) e strada vicinale; a sud con particella 133 (altra proprietà) e strada vicinale; ad est con particella 133 (altra proprietà). (fig. 4; Allegati B1 e D1)

Trattasi di due terreni. Il primo in pendio e quindi difficilmente coltivabile; il secondo in lieve pendio e con accesso diretto dalla strada vicinale; entrambi coltivati a nocciolo.

La superficie totale del lotto è di 6.021 mq calcolata dall'estratto di mappa. Il rilievo topografico ha confermato i confini della particella 132; sia la presenza di pendio sia di arbusti non ha consentito il rilievo topografico ottimale della particella 129 e pertanto si rimanda all'estratto di mappa. (figg. 41-44; Allegati B1 e F)



Figura 41 particella 132



Figura 42 particella 132



Figura 43 particella 132



Figura 44 particella 129



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi

(predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

LOTTO1

Risulta composto da:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 83, qualità Seminativo Arboreo, Classe 3, are 19 centiare 40 Reddito Dominicale € 13,03 e Reddito Agrario € 8,52. Il cespite confina a nord con particella 145 (stessa ditta); ad ovest con particella 152 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 47 (altra proprietà); all'impianto meccanografico del 26.03.1985 risultava di superficie di 24 are e 50 centiare; a seguito di frazionamento in atti dall'[REDACTED] è stata staccata una porzione che è andata a costituire la particella 152 al punto 13. (fig. 45; Allegato H2)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

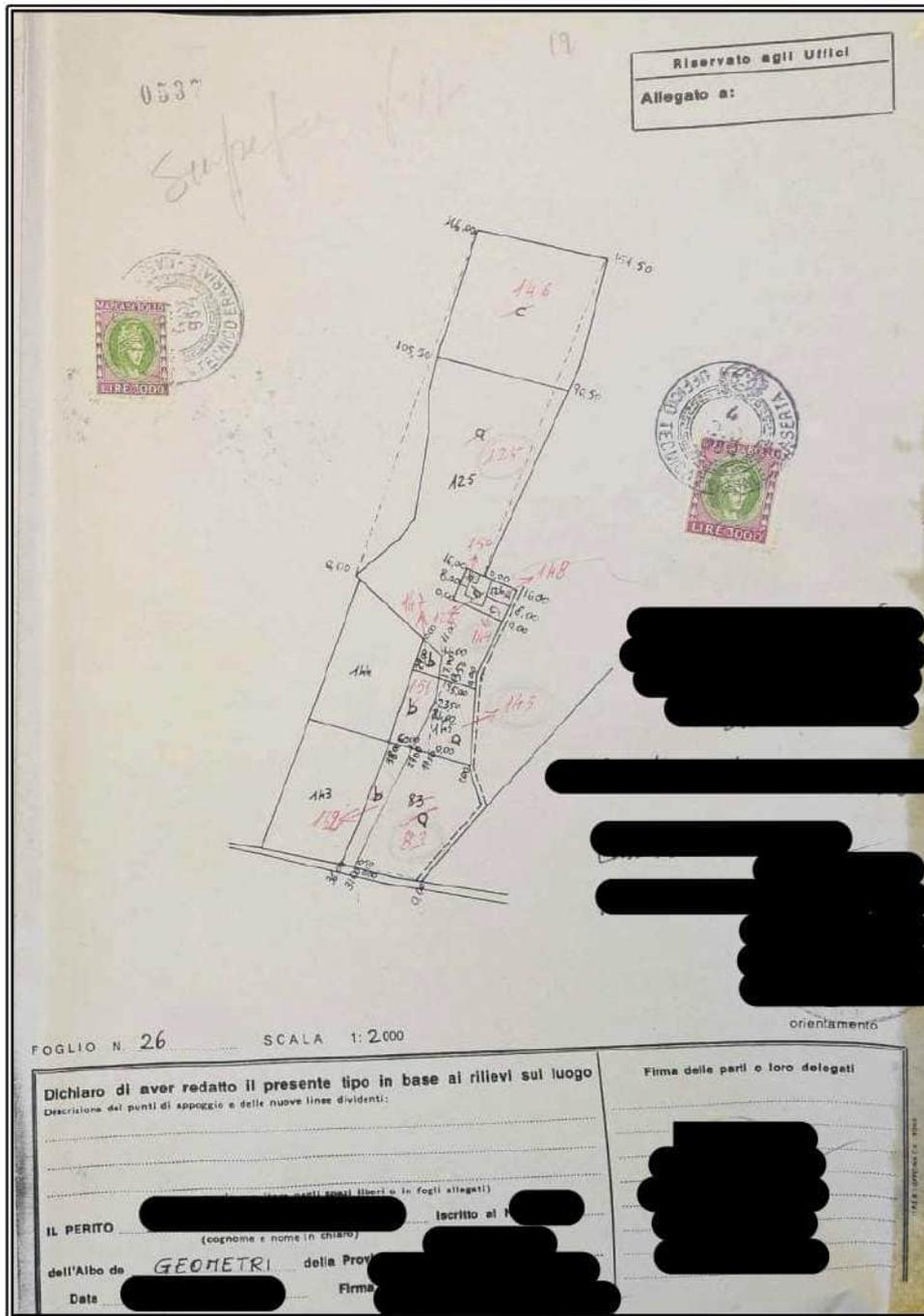


Figura 45 frazionamento del 1984 allegato all'atto per notar [REDACTED]

● TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 125, qualità Uliveto, Classe 2, are 64 centiare 40 Reddito Dominicale 31,60 Reddito Agrario 11,64; all'impianto meccanografico del 26.03.1985 la particella risulta essere di 1 ettaro e 64 centiare e con qualità



[REDACTED]

[REDACTED]



Seminativo Arboreo; a seguito di frazionamento in atti dall' [REDACTED] sono state staccate due porzioni che sono andate a costituire le particelle 146 e 147 (ai numeri 7 e 8) e pertanto la superficie è stata ridotta all'attuale (fig.45); con Trasmissione [REDACTED] è stata eseguita variazione colturale da Seminativo Arboreo a Uliveto. Il cespite confina a nord con particella 146 (stessa ditta); ad ovest con particelle 186, 185, 79 e 46 (altra proprietà) e 144 (stessa ditta); a sud con particella 144, 145 e 147 (stessa ditta); ad est con particelle 42 e 123 (altra proprietà) e particelle 149 e 150 (stessa ditta).

3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 126 con qualità Fabbricato Rurale di 1 ara. Il cespite confina a nord con particella 150 (stessa ditta) e 42 (altra proprietà); ad ovest con particelle 149 e 150 (stessa ditta); a sud con particelle 148 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 42 (altra proprietà) e particelle 148 e 149 (stessa ditta).

Per tale immobile è stata avviata la procedura d'ufficio per il censimento nel Catasto Urbano non essendo stata effettuata dal titolare come specificato nell'annotazione "di stadio; per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244". Il fabbricato deriva da frazionamento del [REDACTED] da una maggiore consistenza, riportata all'Impianto meccanografico del 26.03.1985; tale frazionamento ha comportato la generazione delle particelle 148, 149 e 150 (ai numeri 9, 10 e 11). Tale frazionamento, riportato nell'atto per notar [REDACTED] suddivideva inoltre il fabbricato alla particella 126 in vari subalterni. Tale documento grafico rappresenta lo stato dell'immobile nel 1984; non vi risulta rappresentato l'ampliamento insistente sulla particella 150 né il collegamento con lo stesso. (Allegato H2; figg. 46-48).



[REDACTED]

[REDACTED]





Oltre al problema del mancato censimento al Catasto Urbano sopra descritto, dal confronto tra tale frazionamento e lo stato attuale si evidenzia:

- a. una sostanziale conformità del piano terra della particella 126.
- b. una diversa distribuzione interna per l'abbattimento di un tramezzo e per l'apertura di un varco per accedere all'ampliamento realizzato sulla particella 150.
- c. variazioni prospettiche probabilmente dovute ad un errore di rappresentazione nella posizione delle aperture del sottotetto oltre ad una variazione nella distribuzione interna per l'apertura nel varco di passaggio per accedere alla porzione realizzata sulla particella 150 (Allegato H2; fig. 49).

Tali difformità, a ripristini avvenuti sulla particella 150, richiederanno degli aggiornamenti catastale con il censimento al Catasto Urbano della particella e la presentazione delle planimetrie mediante procedure DOCFA; le particelle 148,149 e 150 dovranno essere fuse ed accorpate alla 126 in quanto area cortilizia pertinenziale al fabbricato. Si stima per tutte le procedure elencate un costo che si stima in € 1.200,00 da detrarsi al valore dell'immobile.

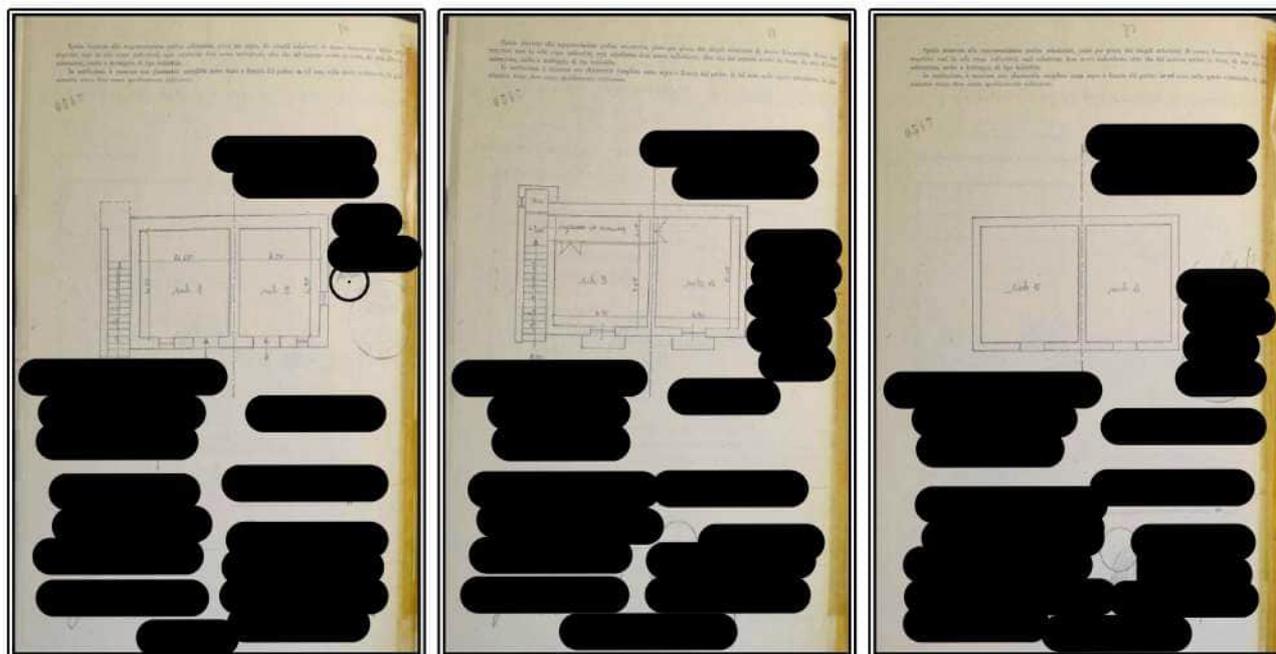


Figure 46-47-48 frazionamento particella 126 del 1984



[REDACTED]

[REDACTED]



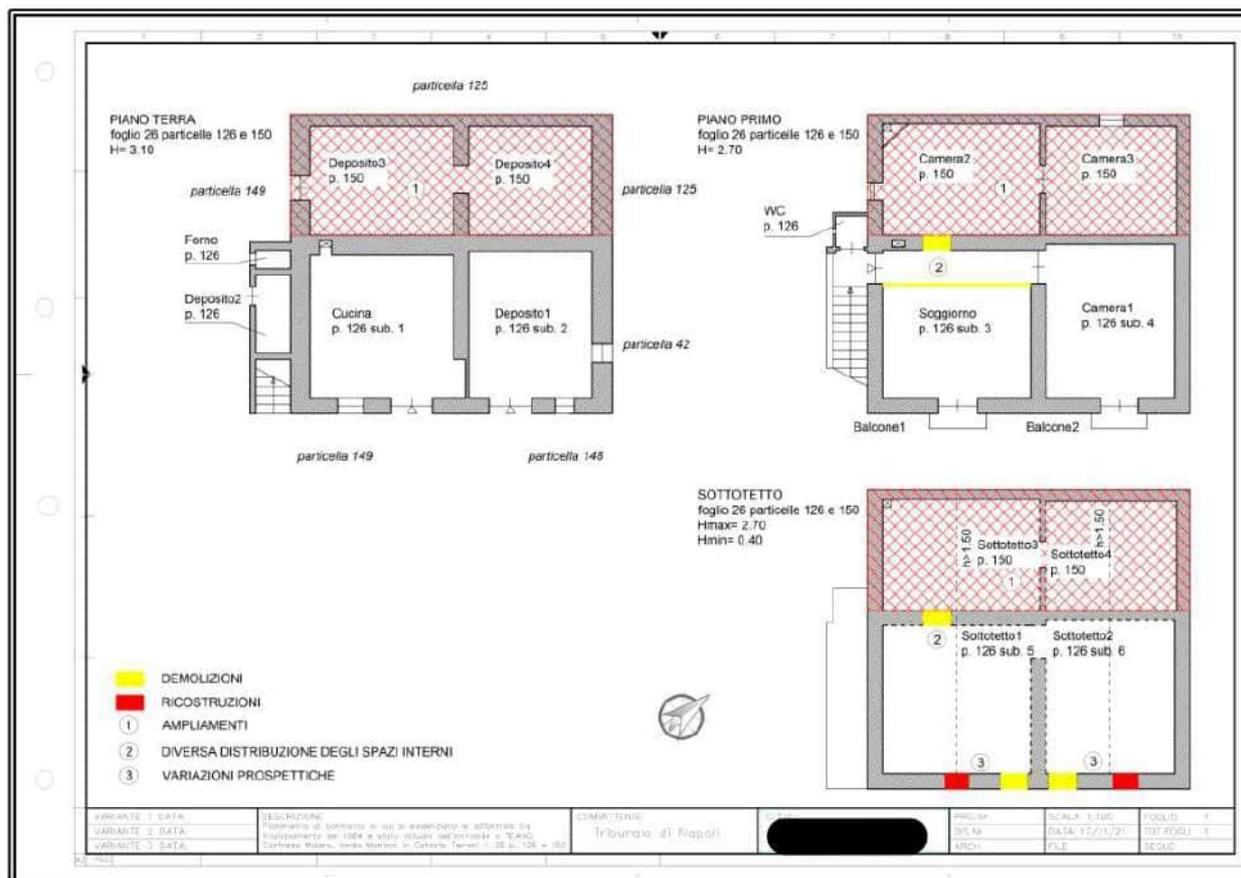


Figura 47 schema di confronto tra piante allegate al frazionamento del 1984 e stato attuale

Il cespite confina a nord con particella 150 (stessa ditta) e 42 (altra proprietà); ad ovest con particelle 149 e 150 (stessa ditta); a sud con particelle 148 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 42 (altra proprietà) e particelle 148 e 149 (stessa ditta).

4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 143, con qualità Seminativo Arboreo di classe 2 di superficie 22 are 50 centiare Reddito Dominicale € 17,43 Reddito Agrario € 11,04. La particella non presenta variazioni dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Il cespite confina a nord con particella 144 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con strada vicinale; ad est con particella 152 (altra proprietà).



[REDACTED]

[REDACTED]





5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 144, Qualità Seminativo Arboreo di classe 2 di superficie 21 are 35 centiare Reddito Dominicale € 16,54 Reddito Agrario € 10,48. La particella non presenta variazioni dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con particella 143 (stessa ditta); ad est con particelle 147 e 151 (stessa ditta).
6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 145, qualità Seminativo Arboreo di Classe 3 di superficie 6 are e 70 centiare Reddito Dominicale € 4,50 Reddito Agrario € 2,94. L'attuale consistenza deriva da frazionamento [REDACTED] con il quale è stata staccata la particella 151 di cui al punto 12 (fig. 45). Precedentemente la superficie della particella all'impianto meccanografico del 26.03.1985 era di are 11 centiare 20. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 151 (stessa ditta); a sud con particella 83 (stessa ditta); ad est con particelle 123 (altra proprietà).
7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 146, qualità Seminativo Arboreo di Classe 3 di superficie 34 are e 84 centiare, Reddito Dominicale € 23,39, Reddito Agrario € 15,29. Il cespite deriva da frazionamento [REDACTED] della particella 125 descritto al punto 2 (fig. 45). Il cespite confina a nord con particella 124 (altra proprietà); ad ovest con particelle 187 e 186 (altra proprietà); a sud con particella 125 (stessa ditta); ad est con particelle 80 e 42 (altra proprietà).



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 147. Il cespite deriva da frazionamento n. 4484 in atti dal 11.09.1990 della particella 125 descritto al punto 2 (fig. 45). Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 151 (stessa ditta); ad est con particella 125 (stessa ditta).
9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 148. Il cespite deriva da frazionamento [REDACTED] della particella 125 descritto al punto 3 (fig. 45). Per gli aggiornamenti catastali necessari si rimanda al punto 3. Il cespite confina a nord con particella 42 (altra proprietà); ad ovest con particella 126 (stessa ditta); a sud con particella 149 (stessa ditta); ad est con particella 123 (altra proprietà).
10. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 149. Il cespite deriva da frazionamento n. 4484 in atti dal 11.09.1990 della particella 125 descritto al punto 3 (fig. 45). Per gli aggiornamenti catastali necessari si rimanda al punto 3. Il cespite confina a nord con particelle 150, 126 e 148 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particella 125 (stessa ditta) e 123 (altra proprietà); ad est con particella 123 (altra proprietà).
11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 150. Il cespite deriva da frazionamento [REDACTED] della particella 125 descritto al



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- punto 3 (fig. 45). Per gli aggiornamenti catastali necessari si rimanda al punto 3. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particelle 126 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 126 (stessa ditta).
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 151 qualità seminativo arboreo classe 3 di superficie are 4 centiare 50 Reddito Dominicale € 3,02 Reddito Agrario € 1,98. L'attuale consistenza deriva da frazionamento [REDACTED] con il quale è stata staccata la particella 151 dalla particella 146 al punto 6 (fig. 45). Il cespite confina a nord con particella 147 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 152 (stessa ditta); ad est con particella 145 (stessa ditta).
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 152 qualità seminativo arboreo di classe 3 di superficie are 5 centiare 10 reddito dominicale € 3,42 reddito agrario € 2,24. La particella deriva da frazionamento in atti dall [REDACTED] con il quale è stata staccata una porzione dalla particella 83 al punto 1. Il cespite confina a nord con particella 151 (stessa ditta); ad ovest con particella 143 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 83 (stessa ditta).



[REDACTED]

[REDACTED]





LOTTO2

Risulta composto da:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 129 qualità Bosco Ceduo di classe 3 di superficie 7 are 98 centiare Reddito Dominicale € 1,65 Reddito Agrario € 0,16. Il cespite non presenta variazioni dall'impianto meccanografico del 26.03.1985. Il cespite confina a nord con particella 5022 (altra proprietà); ad ovest con particella 48 (altra proprietà); a sud con particella 132 (stessa ditta) e 130 (altra proprietà); ad est con particella 5022 e 130 (altra proprietà).
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 132, Qualità Pascolo Arboreo per centiare 3 Reddito Dominicale € 0,01 e Reddito Agrario € 0,01 e Uliveto di Classe 3 per 52 are e 12 centiare con Reddito Dominicale 22,88 e Reddito Agrario 9,42. Gli attuali dati derivano da Variazione culturale della particella che all'impianto meccanografico del 26.03.1985 era censito tutto come Uliveto. Il cespite confina a nord con particella 129 (stessa ditta) e 49 (altra proprietà); ad ovest con particella 49 (altra proprietà) e strada vicinale; a sud con particella 133 (altra proprietà) e strada vicinale; ad est con particella 133 (altra proprietà).



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;

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

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

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

LOTTO1

Piena proprietà di TERRENI con annesso FABBRICATO RURALE a Teano, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329 e nello specifico:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 83. Il cespite confina a nord con particella 145 (stessa ditta); ad ovest con particella 152 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 47 (altra proprietà);
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 125. Il cespite confina a nord con particella 146 (stessa ditta); ad ovest con particelle 186, 185, 79 e 46 (altra proprietà) e 144 (stessa ditta); a sud con particella 144, 145 e 147 (stessa ditta); ad est con particelle 42 e 123 (altra proprietà) e particelle 149 e 150 (stessa ditta);
3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 126. Il cespite





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- confina a nord con particella 150 (stessa ditta) e 42 (altra proprietà); ad ovest con particelle 149 e 150 (stessa ditta); a sud con particelle 148 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 42 (altra proprietà) e particelle 148 e 149 (stessa ditta);
4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 143. Il cespite confina a nord con particella 144 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con strada vicinale; ad est con particella 152 (altra proprietà);
 5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 144. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 46 (altra proprietà); a sud con particella 143 (stessa ditta); ad est con particelle 147 e 151 (stessa ditta);
 6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 145. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 151 (stessa ditta); a sud con particella 83 (stessa ditta); ad est con particelle 123 (altra proprietà);
 7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 146. Il cespite confina a nord con particella 124 (altra proprietà); ad ovest con particelle 187 e 186 (altra proprietà); a sud con particella 125 (stessa ditta); ad est con particelle 80 e 42 (altra proprietà);
 8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 147. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 151 (stessa ditta); ad est con particella 125 (stessa ditta);



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 148. Il cespite confina a nord con particella 42 (altra proprietà); ad ovest con particella 126 (stessa ditta); a sud con particella 149 (stessa ditta); ad est con particella 123 (altra proprietà);
10. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 149. Il cespite confina a nord con particelle 150, 126 e 148 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particella 125 (stessa ditta) e 123 (altra proprietà); ad est con particella 123 (altra proprietà);
11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 150. Il cespite confina a nord con particella 125 (stessa ditta); ad ovest con particella 125 (stessa ditta); a sud con particelle 126 e 149 (stessa ditta); ad est con particella 126 (stessa ditta);
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 151. Il cespite confina a nord con particella 147 (stessa ditta); ad ovest con particella 144 (stessa ditta); a sud con particella 152 (stessa ditta); ad est con particella 145 (stessa ditta);
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 152. Il cespite confina a nord con particella 151 (stessa ditta); ad ovest con particella 143 (stessa ditta); a sud con strada vicinale; ad est con particella 83 (stessa ditta).

Il fabbricato rurale punti 3, 9, 10 e 11 è legittimo per la parte realizzata sulla particella 126 (punto 3) salvo una diversa distribuzione interna ed alcuni cambi prospettici; la porzione costruita sulla particella 150 è



[REDACTED]

[REDACTED]





illegittima ed insanabile e dovrà essere oggetto di ripristino. Si segnala inoltre sulla particella 125 un capanno diruto non sanabile che dovrà essere oggetto di demolizione.

Il descritto stato dei luoghi risulta difforme ai grafici depositati in catasto in ordine ad una diversa distribuzione interna e cambi prospettici. Il fabbricato rurale inoltre non risulta ancora censito al Catasto Urbano. Per la particella 146 si segnala la rilevazione del punto di termine in posizione diversa da quella riportata in mappa. **PREZZO BASE euro 71.500,00.**

LOTTO2

Piena proprietà di TERRENI a Teano, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329 e nello specifico:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 129. Il cespite confina a nord con particella 5022 (altra proprietà); ad ovest con particella 48 (altra proprietà); a sud con particella 132 (stessa ditta) e 130 (altra proprietà); ad est con particella 5022 e 130 (altra proprietà);
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara con accesso da strada vicinale con accesso da SP329; risulta censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 132. Il cespite confina a nord con particella 129 (stessa ditta) e 49 (altra proprietà); ad ovest con particella 49 (altra proprietà) e strada vicinale; a sud con particella 133 (altra proprietà) e strada vicinale; ad est con particella 133 (altra proprietà).

Il descritto stato dei luoghi risulta conforme all'estratto di mappa catastale. **PREZZO BASE euro 12.750,00.**





Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

LOTTO1

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], detiene

la piena proprietà dei seguenti immobili:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 83.
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 125.
3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 126.
4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 143.
5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 144.
6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 145.
7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 146.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 147.
9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 148.
10. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 149.
11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 150.
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 151.
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 152.

Gli immobili indicati con i numeri 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12 e 13, sono pervenuti al suddetto [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Ai suddetti [REDACTED] e [REDACTED] tali immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato H1)

Gli immobili indicati con i numeri 1, 2, 6 e 10 sono pervenuti al suddetto [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per la quota di 1/1 di proprietà in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Alla suddetta [REDACTED] tali immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]





[REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Allegato H2)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] rep. [REDACTED]
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato I)

LOTTO2

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], detiene la piena proprietà dei seguenti immobili in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 129.
2. TERRENO in TEANO, località Cantina censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 132.



[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]





Alla suddetta [REDACTED] tali immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep [REDACTED] trascritto alla conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato H2)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con atto rogato per notar [REDACTED] il [REDACTED] rep. [REDACTED]
2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] e notificato il [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] (Allegato I)



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Indicherà altresì:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

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

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inquadramento urbanistico comune a tutti i LOTTI

Gli strumenti urbanistici vigenti, come si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Teano: (Allegato E)





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- a. il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE approvato con modifica, giusta DPGRC n. 678 del 12.04.1979 per le particelle la destinazione d'uso agricola. (Allegato E; fig. 50)
- b. il PUC adottato con delibera di Giunta Municipale n. 85 del 24.07.2020 pubblicato sul BURC n. 176 del 14.09.2020 attualmente in regime di salvaguardia; nella tavola P.1.1 (Zonizzazione PUC) i cespiti rientrano nella zona destinata ad agricola pedemontana.
- c. il PTR (Piano Territoriale Regionale) della Campania indica il territorio del Comune di Teano nel Sistema di Sviluppo A11- Monte Santa Croce, a dominante naturalistica.
- d. il PTCP della Provincia di Caserta, approvato ai sensi del comma 7° art. 20 LR n. 16/04 con deliberazione Provinciale n. 26 del 26.04.2012, integrato e modificato a seguito delle osservazioni accolte o loro parti e dei pareri degli enti sovraordinati, giusta deliberazione di Giunta Regionale della Campania n. 312 del 28.06.2012. Nella tavola C1.1.5 "Assetto del Territorio Tutela e trasformazione" del PTCP della Provincia di Caserta, i cespiti rientrano nella zona a preminente valore paesaggistico; nella tavola B3.2.5 "Identità Culturale I Beni Paesaggistici" i cespiti rientrano nella fascia fluviale da sottoporre a tutela della profondità di 1.000 m dalle sponde dei corsi d'acqua (Fiume Savone Ptr-LGP); non rientrano nella fascia fluviale di tutela vigente di 150 m dalle due sponde.
- e. il Piano dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano Volturno pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 164 del 17.07.2006 e BURC n. 37/06.

Il Programma di Fabbricazione approvato nel 1979 individua un'area con relativi parametri urbanistici con indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq. Essendo la somma delle superfici dei terreni del Lotto 1 pari a 17.871 mq a cui si aggiungono 378 mq dell'area dei fabbricati rurali per un totale di 18.249 mq si ottiene la possibilità di realizzare un volume di 547,47 mc; considerata l'altezza dello stabile realizzato



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

sulle particelle 126 e 150 di 7,35 m, si ottiene una superficie realizzabile dell'area di sedime pari a 74,48 mq e quindi inferiore a quella effettivamente realizzata sulle particelle 126 e 150 pari a 105 mq.

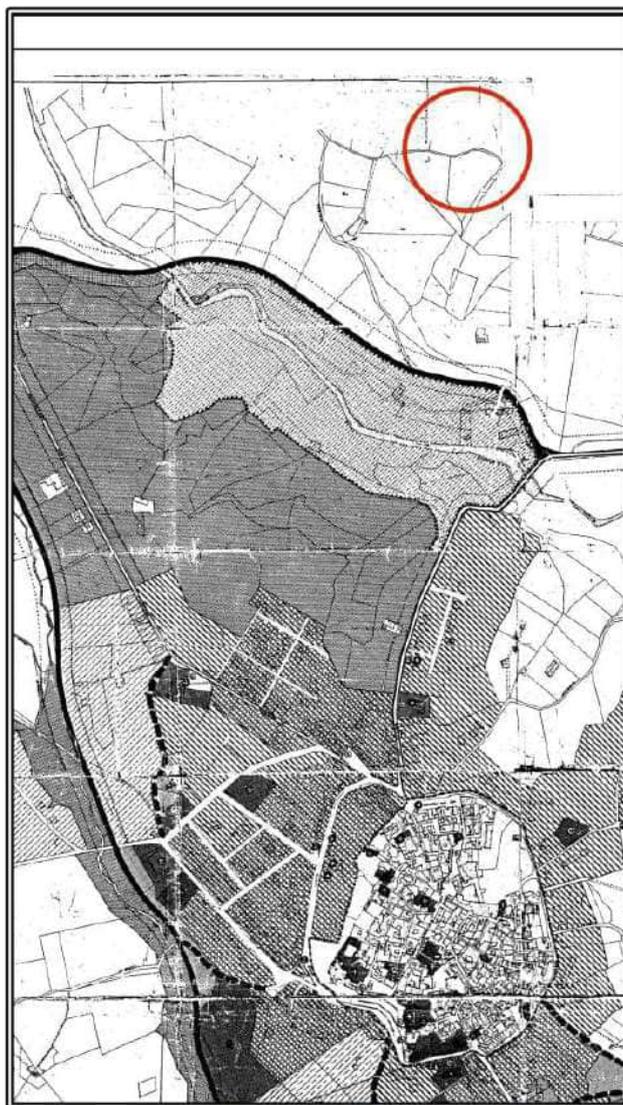


Figura 50 estratto piano di fabbricazione del 1979

Per il PUC si fa riferimento all'art. 22 che prevede per l'area Agricola Pedemontana:

al comma 4: *In detta ZTO è consentita la sola attività agricola e la coltivazione dei fondi. Sono analogamente consentite tutte le attività di trasformazione, connesse alla coltivazione ed all'allevamento (gli impianti di raccolta, trasformazione, immagazzinaggio, imballaggio nonché quelli dedicati all'allevamento di specie animali). Sono consentite altresì unità di vicinato, limitatamente ai piani terra e ai piani rialzati, finalizzate alla commercializzazione dei prodotti agricoli. Quindi*



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

l'edificabilità del territorio deve essere strettamente funzionale all'attività agricola multifunzionale, deve essere esercitata da imprenditori agricoli professionali definiti ai sensi del D.Lgs. 29/03/2004 n°99 48, e nel rispetto del principio del previo riuso dei manufatti esistenti.

Al comma 5 sono consentiti:

- *la realizzazione di strade interpoderali e rurali;*
- *le recinzioni con filo metallico e pali in legno (il filo deve essere opportunamente distanziato in modo da consentire il transito della fauna), ovvero con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo sempre che non ostacolino le libere visuali;*
- *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione dell'area e comunque in linea con le indicazioni della Carta d'uso del suolo agricolo;*
- *interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area;*
- *interventi finalizzati alla riqualificazione dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, che possono prevedere anche elementi di arredo urbano, impianti di illuminazione, panchine o sedili, muretti e spartitraffico, aiuole, alberature e giardini pubblici. Tali elementi dovranno essere compatibili con il ripristino dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario, usando in prevalenza materiali lapidei tradizionali a faccia vista e colori naturali;*
- *per gli edifici delle aziende agricole e per le pertinenze di tutti gli edifici residenziali ricadenti nell'area, le nuove recinzioni o i rifacimenti di recinzioni dei terreni prospicienti strade pubbliche dovranno essere realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio;*
- *per la costruzione di muri di contenimento di terreno dovrà essere presentata, insieme alla usuale documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni e al deflusso delle acque;*



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- *la realizzazione di parchi agricoli attraverso la piantumazione di colture tipiche e autoctone, percorsi pedonali lungo i tracciati della viabilità rurale esistente e ai margini delle vie d'acqua (alvei, canali, fossi, torrenti) ed escludendo qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei suoli. La viabilità pedonale di progetto dovrà essere affiancata da filari di essenze arboree di prima grandezza autoctone ed essenze arbustive autoctone.*

Il comma 6 indica poi una data spartiacque nel 1955 per definire gli interventi eseguibili. Si è quindi accertato mediante le aerofotogrammetrie certificate IGM che il fabbricato non fosse esistente nel 1955.

(Allegato G; figg. 51-52)



Figura 51 Estratto da aerofotogrammetria del 1955



Figura 52 Estratto da aerofotogrammetria del 1966



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Pertanto si applicano nel caso di specie le seguenti prescrizioni:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione a parità di volumetria e di impronta al suolo e demolizione con creazione di spazi liberi. Al fine di favorire la sostituzione edilizia dei fabbricati multipiano realizzati tra gli anni '60 e '70, in epoca antecedente alla normativa antisismica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume. Per edifici residenziali che necessitano di interventi di adeguamento sismico ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo della demolizione e ricostruzione, può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla adozione di tecniche costruttive volte alla sostenibilità energetico-ambientale ed alla compensazione della carenza di verde urbano (roof garden), nella misura del massimo del 10% anche con incremento dell'altezza preesistente, nei limiti degli alloggi assentibili.

Al comma 7 inoltre si prevede:

Nelle zone in cui la normativa sovraordinata vigente non lo precluda, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi per soddisfare le esigenze abitative per il coltivatore del fondo secondo i parametri di seguito riportati:

Indice di edificabilità fondiaria: IF = 0,10 mc/mq

di cui residenziale IFR = 0,03 mc/mq

di cui pertinenziale IFP = 0,07 mc/mq

Rapporto di copertura massimo Rc = 0,05 mq/mq

Numero di piani fuori terra Np = 2

Altezza massima degli edifici Hm = 8,50 m

Distacco minimo dagli edifici De = 20,00 m

Distacco minimo dai confini Dc = 10,00 m

Distacco minimo dalla strada Ds = 12,00 m

Superficie minima d'intervento Si = 10.000 mq



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

È, altresì, consentito l'accorpamento dei lotti di terreni contigui e rientranti nella medesima zona, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9/5/1975 n°153.

La destinazione culturale deve essere idoneamente certificata al momento della richiesta del permesso di costruire. Non sono rilasciati permessi di costruire per residenze che non diano luogo ad unità minime funzionali derivanti dall'applicazione dell'unità culturale minima.

Ulteriori prescrizioni sono individuate ai commi 8, 9 e 10:

8. Secondo quanto indicato all'art. 19 delle NTA del PTCP della Provincia di Caserta per le aree boscate individuate sulle tavole relative all'uso agricolo dei suoli e per un'ulteriore fascia di 100 m è vietata la realizzazione di insediamenti residenziali, industriali e discariche.

9. Sono vietate la costruzione di nuove serre e l'apertura discariche di qualunque tipo.

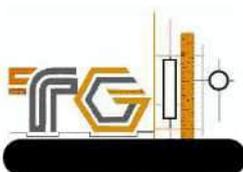
10. Tutte le opere devono essere conformi a quanto indicato dalle Normative del PTP redatto ai sensi della L. 431/85.

Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino all'entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10 della LURC.

Quest'ultime prevedono al comma 1:

Tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese:

a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione;



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

b) l'approvazione di strumenti di pianificazione sottordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati.

Il P.T.C.P. della Provincia di Caserta prevede all'art. 40 comma 3 la possibilità di realizzazione di nuove abitazioni rurali a condizione che sussistano le superfici minime per i fondi indicate nella seguente tabella:

	<i>Superficie colturale minima [mq]</i>
Colture ortofloricole protette	12.000
Vigneti	60.000
Oliveti	72.000
Castagneti da frutto	84.000
Mais	96.000
Cereali, foraggere avvicendate	120.000
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	360.000

Per tutto quanto affermato in precedenza si rileva che il fabbricato realizzato sulle particelle 126 e 150 nella sua interezza non sia compatibile con le norme suddette.

Vincoli paesaggistici e archeologici (comune a tutti i LOTTI)

Non vi sono vincoli paesaggistici o archeologici.

Requisiti minimi di abitabilità LOTTO1 (fabbricato rurale)

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei singoli locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento all'art. 38 del Regolamento Edilizio del Comune di Teano allegato al Programma di Fabbricazione. Nel caso specifico, essendo l'uso ordinario ed assentito quello residenziale per l'immobile realizzato sulle particelle 126 e 150, si dovrà fare riferimento ai parametri minimi per questo categoria di destinazione d'uso. L'art. 38 indica le altezze minime dei locali con uso abitativa (anche rurale) in 2,70 m per gli spazi destinati alle attività principali che può essere ridotta a 2,50 qualora il rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento sia pari a 1/6. Inoltre si deve fare riferimento al Decreto



[REDACTED]

[REDACTED]





ministeriale Sanità 5 luglio 1975 che prescrive 2,40 m per gli ambienti per le attività secondarie, quali gli spazi di circolazione e gli spazi destinati a bagni e spogliatoi. Ogni unità immobiliare deve essere dotata di servizio igienico con antibagno. Nel suo attuale assetto distributivo il cespite è rispondente ai parametri minimi indicati nel Regolamento Edilizio e della Norma Nazionale. (Allegato E)

Regolarità edilizia LOTTO1 (fabbricato rurale particelle 126-148-149-150 e capanno insistente su particella 125)

Dalle aerofotogrammetrie certificate IGM (figg. 51-52) si è accertato che il fabbricato rurale edificato esistente sia stato realizzato in due fasi edilizie: una prima avvenuta tra il 1955 ed il 1966 sulla particella 126; una seconda porzione è sicuramente stata realizzata dopo il 1981 in quanto non presente sulla aerofotogrammetria di quell'anno. (Allegato G; fig. 53)



Figura 53 Aerofotogrammetria certificata IGM del 1981



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Si può anche affermare che non essendo rappresentato un collegamento tra le due porzioni (particella 126 e 150) nel frazionamento del 1984, il corpo di fabbrica presente sulla particella 150 sia successivo anche al 1984. (fig. 47)

Pertanto la porzione sulla particella 126 risulta realizzata prima della approvazione del Programma di Fabbricazione e della cosiddetta Legge Ponte del 06.08.1967 che ha introdotto la licenza al di fuori dei centri abitati ed è pertanto da considerarsi legittima salvo piccole difformità nella distribuzione interna emerse dal confronto con i grafici del frazionamento del 1984 che possono essere sanati mediante la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001.

La porzione realizzata sulla particella 150 essendo realizzata dopo il 1984 era soggetta sia alle prescrizioni della Legge Ponte del 1967 sia a quelle del Programma di Fabbricazione. Il che non è coerente con quanto dichiarato nella parte venditrice nell'atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] circa la costruzione dell'intero fabbricato (particelle 126 e 150) ante 1° settembre 1967.

Avendo accertato che non sia presente alcuna concessione edilizia né sia stata presentata alcuna istanza di condono sulla porzione realizzata sulla particella 150 ed escludendosi la possibilità di applicare il comma 6 dell'art. 40 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono, si è verificato se tale porzione sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 mediante accertamento di conformità. Il volume presente è incompatibile con i parametri massimi del Programma di Fabbricazione vigente del 1979 e con le norme del PUC da applicarsi per le norme di salvaguardia. Non vengono inoltre rispettate le distanze dai confini.

La distanza dai confini non viene rispettata neanche nel caso del capanno in muratura.

Pertanto sia la porzione realizzata sulla particella 150 che il capanno realizzato all'interno della particella 125 sono da considerarsi insanabili e quindi dovranno essere oggetto di demolizione.



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Il costo di tale operazione per la porzione insistente sulla particella 150 viene stimata utilizzando la voce di Prezziario Lavori Pubblici della Regione Campania 2021 R.02.020.005.e CAM Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Considerata una superficie di 42,48 mq ed una altezza di 7,35 m si ottiene un volume di 312,22 mc che si moltiplica per il prezzo unitario di 19,43 €/mc. Si ottiene un costo per la sola demolizione di € **6.066,43** della porzione sulla particella 150. Demolita tale porzione si dovranno effettuare le opere di ricostruzione relative al tetto e di tompagno delle aperture di collegamento per ulteriori € **9.000,00** stima a corpo. Si ottiene un totale per le opere di ripristino pari € 15.000,00 per la porzione insistente sulla particella 150.

La demolizione del capanno viene computata applicando la voce di Prezziario Lavori Pubblici Regione Campania R.02.020.005.a CAM Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Considerata una superficie lorda di 38,96 mq ed un'altezza di 1,90 m si ottiene un volume lordo di 74,02 mc che si moltiplica per il prezzo unitario di 13,61 €/mc; si ottiene quindi un costo di demolizione di € 1.007,41 per il capanno insistente sulla particella 125.

A tali importi va aggiunto infine un importo stimato a corpo di € **2.000,00** per competenze tecniche, spese relative alla pratica edilizia relativa al ripristino e per la sanatoria edilizia (relativa alle diversa distribuzione interna effettuata nel fabbricato insistente sulla particella 126) ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001.



[REDACTED]

[REDACTED]





Abitabilità/Agibilità fabbricato rurale (LOTTO1)

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto». Considerato che la porzione legittima realizzata sulla particella 126 è stata realizzata dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità e prima delle successive modifiche con il D.P.R. n. 425 del 1994 e l'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013 è da rilevare come tale certificato sia assente.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione a edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

La legge infatti non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto.

A seguito dei ripristini e del rifacimento degli impianti ora in disuso, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante



[REDACTED]

[REDACTED]





la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

L'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento, date le attuali destinazioni d'uso è necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015. Il costo di tale certificazione si stima in € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore stimato del Cespite.

Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile;

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

LOTTO 1

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], detiene il possesso degli immobili di seguito elencati in funzione della propria attività di coltivatore come risulta da atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] e da verbale di sopralluogo (Allegati H1 e K):

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 83.
2. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 125.
3. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 126.
4. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 143.
5. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 144.
6. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 145.



[REDACTED]

[REDACTED]





7. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 146.
8. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 147.
9. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 148.
10. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 149.
11. FABBRICATO RURALE, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 150
12. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 151.
13. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 152.

Tali immobili risultano quindi immediatamente disponibili.

LOTTO 2

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], detiene il possesso degli immobili di seguito elencati in funzione della propria attività di coltivatore diretto come risulta da atto di compravendita per notar [REDACTED] del [REDACTED] e da verbale di sopralluogo (Allegati H1 e K):

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 129
2. TERRENO in TEANO, località Cantina censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 132.

Tali immobili risultano quindi immediatamente disponibili.



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

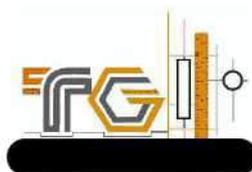
- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Differmità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione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

LOTTO1 (come identificato alla pag. 6)

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

Domande giudiziali:

- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: non esiste condominio.





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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- difformità catastali da sanarsi mediante il censimento del fabbricato rurale e relative pertinenze nel Catasto Urbano il cui costo è stato valutato in € 1.200,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.
- irregolarità e difformità urbanistico-edilizie per un ampliamento del fabbricato rurale da sanarsi mediante il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo è stato stimato in € 16.007,41 e la presentazione di un accertamento di conformità il cui costo è stato stimato in € 2.000,00 da decurtarsi dal valore dell'immobile.

LOTTO2 (come identificato alla pag. 9)

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

Domande giudiziali:

- Vincoli e limitazioni di natura condominiale: non esiste condominio.

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

Come evidenziato ai Quesiti 3 e 6, esistono:

- non vi sono difformità catastali.
- non vi sono irregolarità e difformità urbanistico-edilizie.



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione

Non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

LOTTO1 (come identificato alla pag. 6)

Non fa parte di condominio.

LOTTO2 (come identificato alla pag. 9)

Non fa parte di condominio.



[REDACTED]

[REDACTED]



Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice della Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi di confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.





Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive* "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standard* "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel



[REDACTED]

[REDACTED]





proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo *l'Appraisal Institute* “il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”.

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: *“il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo”.*

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *“agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella*



[REDACTED]

[REDACTED]





determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** degli immobili;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO1 (come identificato alla pag. 6)

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo



[REDACTED]

[REDACTED]





limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima, l'ampliamento insistente sulla particella 150 e la realizzazione del capanno sulla particella 125 del LOTTO1 non sono sanabili per quanto asserito al Quesito6. Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il *valore di trasformazione* ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino e l'adeguamento alle norme vigenti del fabbricato rurale al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$$V_{trasformazione} = V_{mercato\ bene\ trasformato} - Costi\ trasformazione$$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: *allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.*¹

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' *Highest and Best Use* (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.² Nel caso di specie, le trasformazioni non sono sanabili e quindi si necessitano opere edili che comportano un costo.

¹ M. Orefice, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, p. 205

² Mella, Negri, Vacchi, Manuale di Estimo Immobiliare, UTET, Assago, 2016, p. 12



[REDACTED]

[REDACTED]





Nell'ipotesi di un ripristino della configurazione legittima del fabbricato rurale (particelle 126, 148, 149 e 150; punti 3, 9, 10 e 11) mediante gli interventi indicati al Quesito n. 6, si è proceduto al calcolo delle superfici utili calpestabili che sono state ricalcolate e quindi trasformate in superfici commerciali ossia al lordo delle pareti perimetrali e dei tramezzi fino a 50 cm per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. Le pertinenze accessorie coperte non comunicanti con i vani principali sono state calcolate al 25% per la superficie coperta dei locali di altezza superiore a 1,50 m; le pertinenze accessorie comunicanti scoperte (balconi) al 30%; le pertinenze scoperte (area di sedime particella 150 derivante da demolizione, particella 148 e particella 149) al 10% fino ad un quintuplo della superficie dei vani principali.³ Il bagno non collegato direttamente con i vani principali è stato computato al 50%. Il fabbricato rurale a seguito della trasformazione risulterebbe costituito da:

- a. Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie di 89,05 mq utili **ossia 118,57 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.⁴
- b. Un'area dedicata alle pertinenze **non comunicanti** coperti (depositi e sottotetti), computati al 25% di 26,66 mq utili ossia 34,41 mq al lordo dei tramezzi e con pareti perimetrali fino a 50 cm, che considerati al 25% vengono computati in **8,60 mq commerciali ragguagliati**.
- c. **pertinenze accessorie comunicanti** (balconi) pari a 1,86 mq computati al 30% ossia **0,56 mq**.

³ MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011

⁴ MOSI, Manuale Operativo Stime Immobiliari a cura di (Agenzia del Territorio), Franco Angeli Editore, Milano, 2011, pp. 76-77



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- d. **pertinenze accessorie scoperte** (area cortilizia fabbricato rurale ossia particelle 148, 149 e 150) pari a 279,15 mq da computarsi al 10% ossia **27,92 mq.**

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
A) VANI PRINCIPALI	PT	Cucina	22,47	30,91	1	30,91
	PT	Deposito1	19,81	27,02	1	27,02
	P1	Soggiorno	24,01	32,17	1	32,17
	P1	Camera1	21,66	27,75	1	27,75
	P1	WC	1,10	1,44	0,5	0,72
		TOTALE VANI PRINCIPALI	89,05	119,29		118,57
B) PERTINENZE NON COMUNICANTI	PT	Deposito2	2,99	4,36	0,25	1,09
	PT	Forno	0,71	1,46	0,25	0,37
	P2	Sottotetto1	11,94	15,26	0,25	3,82
	P2	Sottotetto2	10,69	13,33	0,25	3,33
		TOTALE PERTINENZE NON COMUNICANTI	26,33	34,41		8,60
C) PERTINENZE ACCESSORIE COMUNICANTI	P1	Balcone1	0,94	0,94	0,30	0,28
	P1	Balcone2	0,92	0,92	0,30	0,28
		TOTALE ACCESSORI	1,86	1,86		0,56
D) PERTINENZE SCOPERTE	PT	Area di sedime Deposito3	23,57	23,57	0,10	2,36
	PT	Area di sedime Deposito4	20,58	20,58	0,10	2,06
	PT	particella 148	82,00	82,00	0,10	8,20
	PT	particella 149	153,00	153,00	0,10	15,3
		TOTALE PERTINENZE	279,15	279,15		27,92
TOTALE		A+B+C+D	396,39	434,71		155,65

Il totale delle superfici ragguagliate è pari a 155,65 mq.

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che non indica dei valori per immobili residenziali nella zona; sono stati adottati quindi quelli dell'area periferica contigua E2,



[REDACTED]

[REDACTED]





nella quale si rilevano valori compresi tra i 400,00 ed i 600,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico. (Allegato I)

Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo.

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 500,00 €/mq; tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a 155,65 mq x 500,00 €/mq = 77.822,75 €.

2. Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile trasformato, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Tali caratteristiche possono essere raggruppate secondo la letteratura,⁵ in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 35% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
 - i. ubicazione in relazione ai servizi;
 - ii. vicinanza agli assi principali;
 - iii. disponibilità di parcheggi;
 - iv. disponibilità esercizi commerciali;
- **caratteristiche di posizione** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
 - v. esposizione prevalente;
 - vi. luminosità;
 - vii. altezza dal piano stradale;
 - viii. panoramicità;

⁵ M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
 - ix. vetustà fabbricato;
 - x. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;
 - xi. finiture civili;
 - xii. dimensione e forma aperture;
 - xiii. stato manutentivo impianti;
 - xiv. distribuzione degli spazi;

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati periferici:
 - xv. appetibilità ai fini locativi;
 - xvi. stato di possesso dell'immobile;
 - xvii. assenza di vizi del bene venduto.

MACROCARATTERISTICHE	INCIDENZA	VALORE	FATTORI	Valore	Coeff. Correttivi	Valore ricalcolato
LOCALIZZAZIONE	35%	27.237,96	ubicazione in relazione ai servizi	27.237,96	0,80	21.790,37
			vicinanza agli assi principali	21.790,37	0,85	18.521,81
			disponibilità di parcheggio	18.521,81	1,00	18.521,81
			disponibilità es. commerciali	18.521,81	0,80	14.817,45
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
POSIZIONE	25%	19.455,69	esposizione prevalente	19.455,69	1,00	19.455,69
			luminosità	19.455,69	1,00	19.455,69
			altezza dal piano stradale	19.455,69	1,00	19.455,69
			panoramicità	19.455,69	1,00	19.455,69
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
TIPOLOGICHE	20%	15.564,55	vetustà fabbricato	15.564,55	0,90	14.008,10
			stato d'uso e manutenzione	14.008,10	0,80	11.206,48
			finiture civili	11.206,48	0,90	10.085,83
			dimensione e forma aperture	10.085,83	1,00	10.085,83
			stato manutentivo impianti	10.085,83	0,80	8.068,66
			distribuzione spazi	8.068,66	1,00	8.068,66
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
PRODUTTIVE	20%	15.564,55	appetibilità ai fini locativi	15.564,55	0,80	12.451,64
			stato di possesso immobile	12.451,64	1,00	12.451,64
			assenza di vizi del bene	12.451,64	1,00	12.451,64
			VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA			
		77.822,75	----->			54.793,44



[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da: ARUBAP/EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38018a15c849046105bb0236e4344779





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 54.793,44 per il fabbricato rurale.

Dalle misurazioni effettuate si rilevano per i terreni le seguenti superfici per un totale di 17.871 mq:

	particella	superficie mq
1	83	2.003,00
2	125	6.241,00
4	143	2.232,00
5	143	2.140,00
6	144	690,00
7	145	3.505,00
8	147	136,00
12	151	440,00
13	152	484,00
		17.871,00

Non potendosi applicare come valore di riferimento ai fini espropriativi il VAM (valore Agricolo medio) - vedi sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011- sono state effettuate indagini di mercato sulle compravendite avvenute negli ultimi tre anni restringendo l'ambito di ricerca ad un insieme omogeneo allo stesso foglio catastale (n. 26) all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto di causa, eseguendo ispezioni i conservatoria e scaricando i relativi titoli per aver dati certi di confronto con gli immobili oggetto di esecuzione.

Sono state rilevate tre compravendite avvenute tra il [REDACTED] ed il [REDACTED]

- a. atto per notar [REDACTED] del [REDACTED] per terreni di estensione di 17.222 mq venduti a € 20.000 e quindi a 1,16 €/mq; al suddetto atto è allegata perizia per motivare il prezzo di compravendita che però non indica le fonti per la costruzione del prezzo unitario applicato asserendo genericamente che tale dato era emerso da compravendite avvenute nello stesso periodo; dalle ispezioni effettuate è emerso che sullo stesso foglio catastale



[REDACTED]

[REDACTED]





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

non siano avvenute compravendite tra il [REDACTED] ed il settembre [REDACTED]. Per tali ragioni si ritiene tale dato non affidabile e quindi da scartare.

b. atto per notar [REDACTED] del [REDACTED] per terreni di estensione di 3.509 mq venduti a € 7.000,00 e quindi a 1,99 €/mq.

c. atto per notar [REDACTED] del [REDACTED] per terreni di estensione 9.062 mq venduti a € 22.500,00 e quindi a 2,48 €/mq; si precisa che questi ultimi sono in prossimità dei terreni oggetto di causa.

Sulla scorta delle compravendite effettuate ed in base alle considerazioni suddette si individua un prezzo unitario tra 1,99 €/mq e 2,48 €/mq ossia un prezzo medio di 2,24 €/mq. Si ottiene un valore potenziale di mercato per 17.871,00 mq di € 39.941,69.

La somma del valore del fabbricato rurale e del fondo è quindi di € 94.735,13.

3. A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile o in caso contrario a valutare i costi di ripristino dello stato dei luoghi. Per le considerazioni fatte al Quesito 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6, con relative pratiche. Si stima il costo per i ripristini e tali pratiche in € 18007,41 (Diciottomilasette/41) da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per censire il fabbricato rurale. Si stima il costo per tali operazioni in € 1.200,00 (Milleduecento/00) da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di € 75.527,72 per il Cespite al netto dei costi di ripristino e di sanatoria.

4. A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici; Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di € 200,00 (Duecento/00) da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza. Si ottiene quindi un totale di € 75.327,72.



[REDACTED]

[REDACTED]





5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 71.561,33 che si arrotonda in € 71.500,00 (Settantunomilacinquecento/00).

Individuazione del più probabile valore di mercato - LOTTO2

1. Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.



[REDACTED]

[REDACTED]





Nel caso specifico l'immobile oggetto di stima appartiene ad un segmento di mercato - terreno - attivo e pertanto si ritiene che la stima per comparazione diretta sia il metodo più opportuno per poter definire il più probabile valore di mercato.

Il LOTTO2 composto da:

1. TERRENO in TEANO, località Cantina contrada Molara censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 129 di 819 mq.
2. TERRENO in TEANO, località Cantina censito al Catasto Terreni di Teano al foglio 26 particella 132 di 5.202 mq.
2. Come valore di riferimento di utilizzerà quello già adottato di 2,24 €/mq non presentando tali terreni caratteristiche che lo differenzino da quelli del LOTTO1. Pertanto si ottiene un valore potenziale di mercato di € 13.456,94.
3. Non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica da decurtare.
4. Non vi sono costi relativi a vincoli ed oneri giuridici da decurtare.
5. Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato; si arriva pertanto ad un valore di € 12.784,09.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 12.784,09 che si arrotonda in **€ 12.750,00 (Dodicimilasettecentocinquanta/00)**.



[REDACTED]

[REDACTED]





Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

Dal certificato ottenuto risulta che: il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] risulta di stato libero.



[REDACTED]

[REDACTED]





Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della Sezione Civile Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, si allegano:

ALLEGATI:

- A. *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con pianta riportante i coni ottici:*
 - B1- *LOTTI 1-2 Quadro d'insieme e terreni;*
 - B2- *LOTTO1 Fabbricato rurale e capanno rurale;*
- C. *Documenti catastali:*
 - C1 - *LOTTO 1-Estratto di mappa; visure; Schema difformità catastali fabbricato rurale;*
 - C2 - *LOTTO 2: Estratto di mappa; visure;*
- D. *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
 - D1 - *LOTTI 1-2 Schema d'unione;*
 - D2 - *LOTTO 1 Fabbricato rurale e capanno;*
- E. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Certificato di destinazione urbanistica; Estratto da tavola Zonizzazione Pdf e relative norme di attuazione; Regolamento edilizio comune Teano; Estratto da Norme PUC;*
- F. *Rilievo topografico;*
- G. *Estratti da aerofotogrammetrie IGM anni 1955, 1966, 1974, 1981;*





TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dr. Roberto Peluso

Procedura: [REDACTED]

R.G.E. n° 27-2021

H. *Atti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:*

H1- LOTTO1: *Atto di compravendita notaio [REDACTED] Atto di compravendita notaio [REDACTED]*

[REDACTED] ispezione su soggetto; ispezioni su immobili;

H2- LOTTO2: *Atto di compravendita notaio [REDACTED] Atto di compravendita notaio [REDACTED]*

ispezioni su immobili;

I. *Scritture pregiudizievoli: Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*

J. *Listini Immobiliari Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2021 I° semestre Zona E2; Elenco formalità per ricerca valori terreni;*

K. *Verbali di sopralluogo;*

L. *Certificato di stato civile;*

M. *Invio produzione alle parti;*

- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 18.05.2022

L'esperto stimatore

Dott. Ing. [REDACTED]

