

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

G.E. dott.ssa L. CATAGNA

RELAZIONE DI STIMA R.G.E. 144/2020

XXXX
c/
XXXXX

LOTTO 1 via Tronara n. 648- Catasto Fabbricati Cancellò ed Arnone, F.37, p.lla 5095-sub 1, D/10

LOTTO 2 Catasto TERRENI Cancellò ed Arnone, F.37,p.lla 91

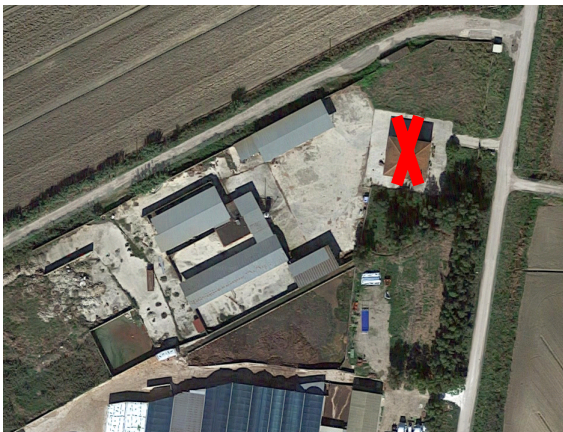
LOTTO 3 Catasto TERRENI Cancellò ed Arnone, F.37,p.lla 5091

LOTTO 4 Catasto TERRENI Cancellò ed Arnone, F.37,p.lla 5093



Foglio di mappa plla.5095 Foglio di mappa plla.5091-5093-91

Sovrapposizione stato reale con mappale



Vista dell'area destinata alle bufale-esclusa l'abitazione(non pignorata)



Ingresso all'azienda

Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. XXX
Iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Napoli al n. xxxx
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore civile al n. xxxx
P.IVA IT07852131213
email: XXX@archiworldpec.it
Tel. xxxx cell. xxxx

PREMESSA

Nella causa civile xxxx, notata al **n.140/2020**, il G.E., **dott.ssa Linda Catagna**, nomina in data 18.10.2020 come E.S. l' arch. xxxx, con studio in Napoli alla via xxxx, iscritta all' ordine degli architetti di Napoli al n. xxxx, e all'albo dei periti del Tribunale di Napoli al n. xxxx dal 2008. La quale, sottoscritto con firma digitale il giuramento, accettava l'incarico in data 21/10/2020. In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V. e sulla base degli accertamenti svolti presso il catasto, il comune e gli altri enti preposti l'Esperto Stimatore redigeva la presente relazione che per comodità espositiva veniva divisa nei capitoli che seguono corrispondenti ai quesiti posti dal mandato.

Incarico dell'Esperto Stimatore

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

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

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

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

Oppure

*Se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*

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

se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

Nel secondo caso certificazione notarile sostitutiva l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati e la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivato 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** e l'estratto **catastale storico** attuale [...]*

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 alla immediata acquisizione dello stesso [...]

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo [...] deve acquisire certificato di matrimonio

Laddove risulti che ... l'esecutato...in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: *procedere alla valutazione dei beni*

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

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

CAPITOLO 0 PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEI BENI

adempimenti ex **art. 173 bis disp. Att. c.p.c.** e di seguito indicati:

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto “necessario e funzionale” ad un procedimento soggetto a contributo unificato (Art 18 D.P.R. 115/2002) del dott. xxxx, Notaio in Messina, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta.

Procedura esecutiva a carico di xxxx

che in relazione ai Debitori Esecutati:

Oggetto: oggetto pignoramento del 17/07/2020 notificato Dall'ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord Aversa (CE) e trascritto in data 27/07/2020 ai nn. 20821/15652, a favore xxxx con sede in Roma, cod. fisc. xxxx, sui seguenti immobili:

* immobile di tipo D10 in Cancellò Ed Arnone, via Tronara n. 648, in catasto foglio 37 particella 5095 subalterno 1.

*Terreno in Cancellò Ed Arnone, in catasto foglio 37 particella 91.

* Terreno in Cancellò Ed Arnone, in catasto foglio 37 particella 5091.

* Terreno in Cancellò Ed Arnone, in catasto foglio 37 particella 5093.

CERTIFICA CHE

In ordine a quanto in oggetto, alla data del 08/09/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità: Gli immobili **fg.37 part. 5095 sub 1 (già costruito su ente urbano di ha 1,31,20 part. 5095 (ex 5092 ex 96) e che accorpava la particella 5094 (ex 5038) - part.5091 (ex 96) – part.5093 (ex 5038)**

* al sig xxxx per l'intera piena proprietà gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

- la part.91 giusta atto di donazione in Notar xxxx del 03/03/1987 trascritto il 25/03/1987 ai nn. 6465/5436 da potere di xxxx nato a [REDACTED]

- la part. 5038 giusta atto di permuta in Notar xxxx del 17/09/1999 rep n. 21142 trascritto il 14/10/1999 ai nn. 27220/21302 con il sig xxxx [REDACTED] il xxxx cod fisc.

- la part. 96 giusta atto di permuta in Notar xxxx del 17/09/1999 rep n. 21142 trascritto il 14/10/1999 ai nn. 27221/21303 con il sig xxxx nato a [REDACTED]

SI SEGNALE: costituzione di diritti reali a titolo gratuito in Notar xxxx del 17/09/1999 rep. 21142 trascritto il 14/10/1999 ai nn. 27224/21306 a favore dei sig.ri xxxx [REDACTED]

i [REDACTED] (servitù di presa d'acqua), xxxx nato a [REDACTED] cod fisc. (servitù di presa d'acqua) e xxxx nato a [REDACTED] (servitù di presa d'acqua)

contro xxxx nato a [REDACTED] (servitù di presa d'acqua), dal quadro “D” si riporta quanto segue: “il signor xxxx costituisce la seguente servitù di presa d'acqua per uso irriguo, da esercitarsi da parte dei proprietari di tutte le particelle innanzi indicate e fino ad esaurimento dello stesso, a carico del pozzo esistente sulla particella 96, in proprietà di xxxx, su cui graverà, altresì, la servitù accessoria di passaggio per l'accesso al pozzo”.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 37320/5121 del 26/10/2011 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.3605/2011 del Giudice Tribunale S. Maria C. V. sez. dist. di Aversa del 19/08/2011.

A favore: xxxx con sede in Parma codice fiscale xxxx (domicilio ipotecario eletto c/o avv. xxxx - via Pezzella n.76 – S. Maria C.V. - CE)

contro xxxx nato a [REDACTED]

-Sorte capitale di euro 132.852,62, ipoteca di euro 168.852,62 – gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N 25676/18977 del 09/07/2012 nascente da pignoramento n. 1516/2012 del 01/06/2012 – Ufficiale Giudiziario Tribunale S. Maria C. V. sez. dist. di Aversa.

A favore: xxxx con sede in Parma codice fiscale xxxx

contro: xxxx nato a [REDACTED]

Gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 20821/15652 del 27/07/2020 nascente da pignoramento n. 4420/2020 del 17/07/2020 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord sede di Aversa(CE)

a favore: xxxx con sede in Roma, cod. fisc. xxxx

contro: xxxx nato a [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva, risultano essere censiti:

- Catasto Fabbricati Comune di Cancellò Ed Arnone (CE) **Fg. 37 part. 5095 sub 1**, categoria D/10, rendita euro 6.165,00, via Leonardo da Vinci snc piano T, in ditta xxxx nato a [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Nota: detta unità immobiliare risulta edificata su area part. 5095 (ex part. 5092) trasferita all'urbano giusta variazione di ufficio del 17/01/2017 protocollo n. CE0007304 in atti dal 17/01/2017 collaudo pregego prot. 213027/2016 (n.172.1/2017)

A sua volta, la part. 5092 deriva dalla part. 96 giusta frazionamento del 04/02/2009 protocollo n. CE0049310 in atti dal 04/02/2009 (n.49310.1/2009)

a sua volta, la part. 96 deriva dalla part. 49 giusta frazionamento del 01/12/1986 in atti dal 17/07/1995 (n.19.1/1986)

-Catasto Terreni Comune di Cancellò Ed Arnone (CE) **Fg. 37 part. 91**, qualità seminativo classe uno, superficie 3 ha 11 are e 30 ca, reddito dominicale euro 506,44, reddito agrario euro 184,89, in ditta xxxx nato a [REDACTED] (proprietà per 1000/1000).

Nota: detta unità immobiliare deriva dal fg. 37 sub 47 giusta frazionamento in atti dal 13/09/1990 (n. 586)

-Catasto Terreni Comune di Cancellò Ed Arnone (CE) **Fg. 37 part. 5091, porz. AA** qualità semin irrig classe U, superficie 1 ha 17 are 75 ca, reddito dominicale euro 270,62, reddito agrario euro 76,02, **Porz.AB** qualità seminativo classe 1, superficie 27 are 25 ca, reddito dominicale euro 44,33, reddito agrario euro 16,18 in ditta xxxx nato a [REDACTED] (proprietà).

Nota: detta unità immobiliare deriva dal fg. 37 part. 96 giusta frazionamento del 04/02/2009 protocollo n. CE0049310 in atti dal 04/02/2009 (n.49310.1/2009)

a sua volta il fg 37 part. 96 deriva dal fg. 37 part. 49 giusta frazionamento del 01/12/1986 in atti dal 17/07/1995 (n. 19.1/1996)

-Catasto Terreni Comune di Cancellò Ed Arnone (CE) **Fg. 37 part. 5093**, qualità semin irrig classe U, superficie 1 ha 25 are, reddito dominicale euro 287,28, reddito agrario euro 80,70, in ditta xxxx nato a [REDACTED] (proprietà).

Nota: detta unità immobiliare deriva dal fg. 37 part. 5038 giusta frazionamento del 04/02/2009 protocollo n. CE0049310 in atti dal 04/02/2009 (n. 4931.1/2009)

A sua volta il fg 37 part. 5038 deriva dal fg 37 part.95 giusta frazionamento del 12/07/1999 in atti dal 12/07/1999 (n. 11053.2/1999).

A sua volta il fg 37 part. 95 deriva dal fg 37 part.49 giusta frazionamento del 1/12/1986 in atti dal 12/07/1995 (n. 19.1/1986).

VERIFICA:

L'E.S. sottolinea dalla certificazione notarile che:

- In merito alla p.lla 91 si risale sino all'atto di donazione trascritto in data 25/03/1987 antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- In merito alla p.lla 5093 (ex p.lla 5038) si risale sino all'atto di permuta trascritto in data 14/10/1999 antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- In merito alle p.lla 5095 e 5091 (ex p.lla 96) si risale sino all'atto di permuta trascritto in data 14/10/1999 antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

La data di trascrizione del pignoramento è **27/07/2020**

L'E.S. inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta in allegato copia delle visure catastali storiche dei lotti individuati.

L'E.S. sottolinea che come si evince dalle visure storiche al catasto terreni e al catasto fabbricati al F.37:

- La p.lla 96 (soppressa) ha generato le particelle 5091 (oggetto di pignoramento) e 5092.

- La particella 5092 (soppressa) ha generato la p.lla 5095 (oggetto di pignoramento)

- La particella 5038 (soppressa) ha generato la p.lla 5093 (oggetto di pignoramento)

L'E.S., inoltre, sottolinea che come si evince dalle visure storiche sopra riportate tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (F.37, p.lla 5095 - p.lla 5091- p.lla 5093 – p.lla 91) risultano alla data del 11/11/2020 intestate a:

xxxx nato a [REDACTED] proprietà 1000/1000.

L'E.S., evidenzia che al catasto l'immobile cat D/10 risulta essere riportato alla via Leonardo da Vinci Snc anziché alla via Tronara n. 648, dove effettivamente è situato.

L'E.S. inoltre, per completezza, per l'allineamento della proprietà riporta in allegato le visure ipotecarie richieste per ciascun immobile e per nominativo.

Dalle ispezioni ipotecarie svolte su tutti gli immobili oggetto della procedura si evidenziano:

TRASCRIZIONE del 09/07/2012 Registro Particolare 18977 Registro Generale 25676

Pubblico ufficiale Giudiziario-Tribunale di S. Maria C.V.- sez dist rep.1516/2012 del 01/06/12

Atto esecutivo Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1) Annotazione n. 687 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE BENI)

2) Annotazione n. 4202 del 07/10/2020 (RESTRIZIONE BENI)

a favore: **XXX.**

Sede PARMA Codice fiscale xxxx

Relativamente all'unità negoziale n.2 – immobili n. 2-3-5-6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro: xxxx nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 27/07/2020 Registro Particolare 15652 Registro Generale 20821

Pubblico ufficiale Giudiziale Napoli Nord rep.4420/2020 del 17/07/2020

Atto esecutivo Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: xxxx

Sede ROMA Codice fiscale xxxx

Relativamente all'unità per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1

contro: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

L'**E.S.** precisa che, dallo studio delle note ipotecarie per immobili, sugli immobili soggetti a pignoramento del 17/07/2020 oggetto di tale procedura è tutto oggi presente un pignoramento del 2012 con annotazione "Restrizione di beni" come indicato nelle note di Trascrizione.

Dalla ispezione ipotecaria per nominativo di xxxx risulta:

La nota n.1: TRASCRIZIONE del 25/03/1987 Registro Particolare 5435 Registro Generale 6464

Atto tra vivi - DONAZIONE ACCETTATA

A favore: xxxx nato a [REDACTED]

xxxx nato a [REDACTED]

xxxx nato a [REDACTED]

contro: xxxx nata a [REDACTED]

La nota n.2: TRASCRIZIONE del 25/03/1987 Registro Particolare 5436 Registro Generale 6465

Atto tra vivi - DONAZIONE ACCETTATA

A favore: xxxx nato a [REDACTED]

xxxx nato a [REDACTED]

xxxx nato a [REDACTED]

contro: xxxx nata a [REDACTED]

La nota n.6: TRASCRIZIONE del 14/10/1999 Registro Particolare 21303 Registro Generale 27221

Pubblico ufficiale xxxx rep. 21142 del 17/09/1999

Atto tra vivi – PERMUTA

A favore: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 (p.lla 96) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale

xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
in regime di bene personale

Contro: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in
regime di bene personale

xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 (p.lla 96) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
in regime di bene personale.

La nota n.7: TRASCRIZIONE del 14/10/1999 Registro Particolare 21306 Registro Generale 27224

Pubblico ufficiale xxxx rep. 21142 del 17/09/1999

Atto tra vivi – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

A favore: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.4 (p.lla 5038)- per il diritto di SERVITÙ DI PRESA
D'ACQUA in regime di bene personale

xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.2 - per il diritto di SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA
in regime di bene personale

xxxx nato a [REDACTED]

Contro: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.3 - per il diritto di SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA
in regime di bene personale

Contro: xxxx nato a [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 (p.lla 96)- per il diritto di SERVITÙ DI PRESA D'ACQUA
in regime di bene personale

Dalla Sezione D si ricava: il signor xxxx costituisce la seguente servitù di presa d'acqua per uso
irriguo, da esercitarsi da parte dei proprietari di tutte le particelle innanzi indicate e fino ad
esaurimento dello stesso, a carico del pozzo esistente sulla particella 96, in proprietà di xxxx,
su cui graverà, altresì, la servitù accessoria di passaggio per l'accesso al pozzo.

L'**E.S.**, dallo studio delle note ipotecarie per nominativo di xxxx ha riscontrato solo le
provenienze dei beni oggetto di pignoramento.

CAPITOLO I

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

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati emergenti dall'atto di pignoramento sono:

Ad istanza di "xxx", a mezzo del procuratore speciale e servicer, xxx e con il patrocinio del difensore, Avv. xxxx- in danno del sig. xxxx, nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] xxxx - [...]

Ha sottoposto a pignoramento:

LOTTO A) piena ed intera proprietà del compendio immobiliare sito in Cannello Ed Arnone - via Tronara n.648 - complesso produttivo agricolo per allevamento di bufale, che si estende su di una superficie di mq 13.120, composto da tre fienili per mq 525 – da due stalle aperte di mq 1.770; da una sala mungitura di mq 93; da una concimaia di mq 370; da area destinata a silos di mq 215 e da area pertinenziale di mq 9.960 - salvo i confini – il tutto allibrato in NCEU di Cannello Ed Arnone al foglio 37 – particella 5095 – sub1 – cat. D10 – r.c. € 6.165,00 – Via Leonardo da Vinci snc.

LOTTO B) piena ed intera proprietà del compendio immobiliare composto da:

- 1) Appezamento di terreno in Cannello Ed Arnone, salvo i confini, in NCT - foglio 37 - particella 91 di superficie mq 31.130 – seminativo - classe 1-r.d. € 506,44 – r.a. € 184,89*
- 2) Appezamento di terreno in Cannello Ed Arnone, salvo i confini, in NCT - foglio 37 - particella 5091 di superficie mq 14.500 (distinta in due porzioni, di cui una denominata AA - seminativo irriguo-classe U - di mq 11.775 - r.d. euro 270,62 + r.a. € 76,02 e l'altra denominata AB seminativo - classe 1 – di mq 2.725 -r.d. € 44,33 + r.a. € 16,18)*
- 3) Appezamento di terreno in Cannello Ed Arnone, salvo i confini, in NCT - foglio 37 - particella 5093 superficie mq 12.500 – seminativo irriguo di classe U- r.d. Euro 287,28 – r.a. € 80,70*

CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI (accesso)

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

- SOPRALLUOGO

1) il giorno 17/12/2020 recatami sui luoghi di causa siti in via Tronara senza numero civico a Cannello Ed Arnone (CE), ho rinvenuto il signor xxxx, figlio del sig. xxxx, identificato con carta d'identità n. xxxx rilasciata dal Comune di Cannello Ed Arnone con scadenza nel 2026. Il signor xxxx acconsente che l'esperto accompagnata dal custode giudiziario avvocato xxxx svolga le operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico delle aree e degli immobili pignorati.

Il verbale si chiude alle ore 11:00

DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI

Il comune di Cannello Ed Arnone è situato nella regione Campania, nella provincia di Caserta, e si estende su una superficie di circa 49 km². Questa terra è attraversata dal fiume Volturno che divide in due siti il comprensorio: una parte denominata Cannello e l'altra Arnone, confinanti con i comuni limitrofi di villa Literno, Grazzanise, Castel Volturno, Falciano del

Massico e Mondragone. La collocazione geografica rende il Comune fortemente accessibile rispetto alle grandi e importanti reti di traffico limitrofe e quindi risulta ben collegato anche con le città di Napoli e Caserta. La posizione geografica del Comune, inoltre, ha determinato le condizioni ottimali per lo sviluppo delle prevalenti attività economiche fonti di reddito della zona, quali la coltura e produzione di grano, mais, avena, patate, ecc., e l'allevamento della pregiata bufala da latte rendendo il comune tra i primi per la produzione, il commercio e l'esportazione della mozzarella e della carne di bufala.

DESCRIZIONE IMMOBILI DELL'AZIENDA BUFALINA

1. LOTTO

L'immobile indicato al catasto fabbricati al F 37, p.lla 5095 sub 1 cat. D/10

Con la categoria D/10, catastalmente si intendono i fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricole. Nello specifico il bene pignorato è un'azienda agricola per l'allevamento del bestiame che provvede all'allevamento, alla nutrizione di animali, quali bovini e bufalini e alla produzione di latte. L' E.S. sottolinea che all'interno di tale struttura è presente un fabbricato ad uso abitativo che non è oggetto di pignoramento e pertanto non rientrerà nella descrizione e nella valutazione di stima dei beni. Va altresì evidenziato che si dovrà istituire una servitù di passaggio per permettere che si possa continuare ad usufruire di tale immobile.

Al momento del sopralluogo l'azienda è risultata inattiva poiché a causa di un virus, i proprietari hanno dovuto abbattere l'intero bestiame. Pertanto le condizioni della struttura versano in uno stato di abbandono e in un mediocre stato conservativo.

Attualmente il complesso immobiliare è così composto da:

- **Un Fienile aperto**, posto sul lato destro rispetto all'ingresso della proprietà, con pavimentazione "sottostante" con battuto di cemento e tettoia di copertura a struttura metallica (montanti, capriate ed arcarecci) e a due falde spioventi, in lamiera zincata; il tutto avente un'altezza interna pari a circa m 5,50
- **Un piccolo deposito aperto**, posto di seguito al fienile, anch'esso pavimentato in cemento, formato da struttura metallica e con copertura piana in lamiera zincata; il tutto avente un'altezza interna pari a circa m 3,40
- **Un deposito attrezzi agricoli aperto**, dove attualmente sono alloggiate delle imbarcazioni, con pavimentazione in cemento, struttura in ferro e copertura piana in lamiera zincata.

Queste tre aree così distinte sulla planimetria catastale, vengono definite nell'atto di pignoramento come tre fienili. Il tutto occupa una superficie pari a circa 525 mq.

- **Una stalla aperta**, posta oltre il deposito con struttura metallica e ricoperta da una lamiera zincata piana, con un'altezza di circa 4,40 m.

- **Una seconda stalla**, posta vicino alla precedente e alla sala mungitura, è costituita da uno spazio aperto diviso in 3 parti da cordoli di cemento, con pavimentazione in cemento armato e struttura in metallo con una parte coperta da una copertura a falda con lamiera zincata.

Il tutto con una superficie pari a circa 1.770 mq

- **Una sala mungitura comprensiva di sala latte**, posta alle spalle del silos, che ha una forma pressochè rettangolare, è in cemento armato, ha pavimentazione in cemento e piastrelle sulle pareti. Il tutto con una superficie pari a circa 93 mq.

- **Una concimaia**, posta oltre le stalle con superficie pari a circa 380 mq

- **Un' area destinata a silos** la cui superficie è pari a circa 215 mq

- **Un'area pertinenziale** la cui superficie è pari a circa 9.960 mq (**L'E.S.** evidenzia che tale area deve essere intesa come area a cui è stata già detratta la superficie di suolo su cui insiste il fabbricato ad uso abitativo non oggetto di pignoramento, area su cui dovrà gravare una servitù di passaggio per non intercludere il bene).

Tutto il compendio immobiliare si estende per una **superficie totale** pari a circa **mq 13.120**

DESCRIZIONE TERRENI

2. LOTTO

1) Catasto Terreni comune di Canello Ed Arnone, **F. 37, p.lla 91**

2) Catasto Terreni comune di Canello Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5091**

3) Catasto Terreni comune di Canello Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5093**

I terreni sono localizzati nel comune di Canello Ed Arnone, località Tronara. Ad essi si accede mediante strada interpodereale che si imbecca da via Tronara. I confini risultano ben definiti sia per le particelle 5091 e 5093 che sono tra loro affiancate e poste a seguire dell'azienda bufalina, sia per la particella 91 distaccata rispetto alle altre. Gli immobili sono ben distinti nella mappa catastale come si evince anche dalla sovrapposizione di essa con lo stato reale preso da google earth. Al momento del sopralluogo si presentavano allo stato incolto,

Il terreno al F. 37, p.lla 91 Catastalmente il terreno ha come qualità Classe: Seminativo. Il proprietario lo aveva adibito al pascolo delle bufale, ma al momento del sopralluogo si presentava incolto con la presenza di vegetazione spontanea.

Il terreno di forma rettangolare presenta una **superficie pari a circa 31.130 mq.**



Il terreno al F. 37, p.lla 5091 Catastalmente è diviso in due porzioni: la porz. AA con qualità Classe: Semin Irrig U e la porz. AB con qualità Classe: Seminativo 1. Il proprietario lo aveva adibito al pascolo delle bufale, ma al momento del sopralluogo si presentava incolto con la presenza di vegetazione spontanea.

Il terreno di forma rettangolare presenta una **superficie pari a circa 14.500 mq.**



Il terreno al F. 37, p.lla 5093 Catastalmente con qualità Classe : Semin Irrig U. È affiancato all'altro terreno (p.lla 5091) e si trova al termine dell'azienda di bufale (p.lla 5095), forse adibito al pascolo delle bufale, al momento del sopralluogo si presentava incolto con la presenza di vegetazione spontanea.

Il terreno di forma rettangolare presenta una **superficie pari a circa 12.500 mq.**



CAPITOLO III IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati presso il Catasto Urbano, Comune di Cancellò Ed Arnone, per tutti i beni pignorati e sono i seguenti:

- **LOTTO 1**

Catasto Fabbricati comune di Cancellò Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5095, sub. 1**, categoria D/10, rendita Euro 6.165,00, Piano T

- **LOTTO 2 -1) -2) -3)**

- 1) Catasto Terreni comune di Cancellò Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5093**, Qualità Classe Semin Irrig U, Superficie 1ha 25are 00 ca, Reddito dominicale € 287,28, Reddito Agrario € 80,70
- 2) Catasto Terreni comune di Cancellò Ed Arnone, **F. 37, p.lla 5091**,
- **porz AA** Qualità Classe Semin Irrig U, Superficie 1ha 17 are 75 ca, Reddito dominicale € 270,62, Reddito Agrario € 76,02
- **porz AB** Qualità Classe Seminativo 1, Superficie 27 are 25 ca, Reddito dominicale € 44,33, Reddito Agrario € 16,18
- 3) Catasto Terreni comune di Cancellò Ed Arnone, **F. 37, p.lla 91**, Qualità Classe Seminativo 1, Superficie 3 ha 11 are 30 ca, Reddito dominicale € 506,44, Reddito Agrario € 184,89

L'E.S. precisa che per quanto concerne la conformità catastale le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la costruzione di una porcilaia di piccole dimensioni costruita in prossimità della stalla aperta e per una tettoia sul deposito attrezzi che nella realtà è più piccola di quella rappresentata.

Per quanto concerne i confini:

- L'intera area definita dalla **p.lla 5095 sub 1**, confina a Nord con strada interpoderale, a Sud con p.lla 5039 di proprietà aliena e ad Est con con la strada comunale di via Tronara identificata anche come SP 258-I.

- Il Terreno definito dalla **p.lla 5093**, confina a Nord con p.lla 5093, a Sud con p.lla 5112 di proprietà aliena, ad Est con p.lla 5095.

- Il Terreno definito dalla **p.lla 5091**, confina a Nord con strada interpoderale a Sud con p.lla 5091, ad Est con p.lla 5095

- Il Terreno definito dalla **p.lla 91**, confina a Nord con strada interpoderale, a Sud con p.lla 54 di proprietà aliena, ad Est con p.lla 92 di proprietà aliena e ad ovest con p.lla 47 di proprietà aliena.

CAPITOLO IV SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

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

1. LOTTO

L'immobile indicato al catasto fabbricati al F 37, p.lla 5095 sub 1 cat. D/10 è sito nel Comune di Cancellò ed Arnone in via Tronara n.648, è un compendio immobiliare destinato all'allevamento di bufale. Tale lotto attualmente non ha un buono stato manutentivo e non svolge più la funzione di azienda bufalina in quanto a causa di un virus si è dovuto abbattere l'intero allevamento di bestiame. L'immobile catastalmente presenta alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale mentre non è stato possibile confrontare lo stato attuale con i grafici di Concessione Edilizia e Permesso di Costruire.

La superficie commerciale del lotto si stima essere pari a circa 13.120 mq.

Il lotto confina a Nord con strada interpoderale, a Sud con p.lla 5039, a ovest con terreno di strada provinciale via Tronara e ad est con le p.lle 5091 e 5093.

2. LOTTO

Come da pignoramento è costituito da tre appezzamenti di terreno distinti catastalmente al F. 37 p.lla 91, p.lla 5091 e p.lla 5093.

I tre terreni con classe catastale Seminativo e Seminativo irriguo attualmente sono incolti.

Non presentano alcuna difformità urbanistica o abuso ed hanno una superficie complessiva pari a: p.lla 91 mq 31.130 – p.lla 5091 mq 14.500 – p.lla 5093 mq 12.500.

La p.lla 91 confina a Nord con strada interpoderale, ad ovest con p.lla n.47, ad est con p.lla 93.

La p.lla 5091 confina a Nord con strada interpoderale, a sud con p.lla 5093 a est con p.lla 5095.

La p.lla 5093 confina a Nord con p.lla 5091, a sud con p.lla 5112, a est con p.lla 5095.

CAPITOLO V PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

Per risalire ai passaggi di proprietà si deve premettere che parte degli immobili oggetto di pignoramento derivano dalla variazione catastale al F.37 della particella 96 che ha generato la particella 5091, la p.lla 5095 e dalla variazione della particella 5038 che ha generato la p.lla 5093, mentre l'unica particella che non ha subito variazioni è la particella 91.

Dallo studio degli atti al F.37 per la particella 91 si ha che:

- Al sig. xxxx, nato il [REDACTED]xxxx, il bene era pervenuto per atto di donazione del 03/03/1987 a rogito del notaio xxxx, , iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, e trascritto presso la conservatoria il 25/03/1987.

Con questo atto il signor xxxx di sua libera e spontanea volontà dona irrevocabilmente tra vivi ai figli xxxx, i quali accettano la paterna donazione l'intero fondo rustico con vecchio fabbricato colonico, sito in agro di Cannello Arnone, località "Tronara" [...] E precisamente dona a ciascuno di loro quanto segue: [...] a xxxx ettari 3 aree 11 e centiare 30 di terreno confinanti a nord con strada del Canneto, a sud con [REDACTED] a ovest con quota di terreno donata a xxxx e ad est con quota di terreno che qui si dona a xxxx. Andranno a distinguersi in catasto, giusta il tipo di frazionamento al foglio 37, particella 91 di ha 3.11.30 con r.d. di £2.646,05 e R.A. di £498,08; del valore di lire 45.000.000[...]

- Al sig. xxxx nato il [REDACTED]) xxxx, il bene era pervenuto per atto di acquisto rogato dal notaio xxxx di Aversa il 7 novembre 1961, reg.to ivi l'11/11/1961 al n. 994 e trascritto in Santa Maria C. V. l'11/11/1961 al nr. 32928.

Dallo studio degli atti al F.37 per la particella 96 si ha che:

- Al sig. xxxx, nato il [REDACTED] xxxx, il bene era pervenuto per atto di divisione e permuta del 17/09/1999 a rogito del notaio xxxx, notaio in Grazzanise, iscritto presso il Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere. [...] xxxx accetta e acquista a titolo personale, come confermato dalla costituita consorte, signora xxxx ed in seguito meglio precisato, la piena proprietà del seguente bene immobile in Cannello ed Arnone e precisamente: appezzamento di terreno in località "Tronara" dell'estensione catastale di metri quadrati ventunomilaquattrocentottanta (mq 21.480), censito in catasto alla partita 3538, con i seguenti dati Foglio 37 particella 96. [...]

- Ai germani xxxx gli immobili oggetto di permuta erano pervenuti per atto di donazione a del 03/03/1987 a rogito del notaio xxxx, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, e trascritto presso la conservatoria il 25/03/1987.

Con questo atto la signora xxxx di sua libera e spontanea volontà donava irrevocabilmente tra vivi ai figli le suddette proprietà [...]

- Alla sig.ra xxxx il fondo era pervenuto per atto di acquisto rogato dal notaio xxxx di Aversa il 27 febbraio 1967, registrato in Aversa il 4 marzo 1967 al n. 525 e trascritto in Santa Maria C. V. il 1 marzo 1967 al nr. 7262.

Dallo studio degli atti al F.37 per la particella 5038 si ha che:

- Al sig. xxxx, nato il [REDACTED] xxxx, il bene era pervenuto per atto di divisione e permuta del 17/09/1999 a rogito del notaio xxxx, notaio in Grazzanise, iscritto presso il Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere. [...] xxxx accetta e acquista a titolo personale, come confermato dalla costituita consorte, signora xxxx ed in seguito

meglio precisato, la piena proprietà del seguente bene immobile in Cancellò ed Arnone e precisamente: altra porzione del terreno distaccato dal maggior fondo descritto al punto 4 della lettera a) della premessa, nell'estensione complessiva di metri quadrati diciannovemilatrecentoquaranta (mq 19.340), confinante nell'insieme a nord con particella 96, ad est con strada di bonifica Tronara, a sud con particella 5039 e 5044, e ad ovest con beni xxxx, salvo altri. Censito in catasto in carico alla partita 3540, al foglio 37, con le particelle 5038 (ex 95 sub a), di ha 1.86.40, seminativo di 1^a classe, [...]

- Ai germani xxxx gli immobili oggetto di permuta erano pervenuti per atto di donazione a del 03/03/1987 a rogito del notaio xxxx, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Santa Maria Capua Vetere, e trascritto presso la conservatoria il 25/03/1987.

Con questo atto la signora xxxx di sua libera e spontanea volontà donava irrevocabilmente tra vivi ai figli le suddette proprietà [...]

- Alla si.ra xxxx il fondo era pervenuto per atto di acquisto rogato dal notaio xxxx di Aversa il 27 febbraio 1967, registrato in Aversa il 4 marzo 1967 al n. 525 e trascritto in Santa Maria C. V. il 1 marzo 1967 al nr. 7262.

CAPITOLO VI REGOLARITA' DEL BENE

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

In base alle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico di Cancellò ed Arnone in merito al compendio immobiliare e ai terreni oggetto di pignoramento siti nel Comune di Cancellò Ed Arnone, alla Via Tronara, in Catasto al foglio 37, con le p.lla 5095-5091-5093-91 (ex particelle 96-5038), si ha dalla "Certificazione Urbanistica" (rilasciata e allegata) che:

"Lo strumento urbanistico vigente, nel comune di Cancellò ed Arnone (CE), è il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, approvato dagli organi competenti in data 11/06/1973 con Decreto P.G.R.C. n° 424, e le norme tecniche di attuazione riferita alla destinazione urbanistica della zona.

Con delibera di Giunta Comunale n. 64 del 19/06/2017, ad oggetto: Adozione del PUC e del Rapporto Ambientale e con successiva Delibera di G.C. n. 1 del 19/01/2018 di "Presenza d'atto e approvazione delle modifiche grafiche e normative a seguito del recepimento delle osservazioni - Determinazioni" e non ancora approvato dagli organi competenti;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06/06/2019, ad oggetto: Approvazione P.U.C. (Piano Urbanistico comunale) e dell'Avviso di Approvazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e del Rapporto per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) pubblicato sul BURC n. 41 del 22/07/2019;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29/12/2020, ad oggetto: Deliberazione di C.C. n. 46 del 06.06.2019 ad oggetto "Approvazione P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)" – Provvedimenti, si provvedeva ad annullare Deliberazione di C.C. n. 46/2019;

Il terreno, su cui è ubicato il fabbricato distinto al catasto urbano (NCEU) di questo Comune al Foglio 37, p.lla 5095 sub. 1, risulta avere la seguente destinazione urbanistica,

Strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione approvato dagli organi competenti in data 11/06/1973 con Decreto P.G.R.C. n° 424; risultano avere la seguente DESTINAZIONE URBANISTICA: **Zona "E" - Agricola**

Strumento urbanistico adottato, lo stesso terreno con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato con delibera di G.M. n° 64 del 19/06/2017 e con la successiva Delibera di G.C. n. 1 del 19/01/2018 di **"Preso d'atto e approvazione delle modifiche grafiche e normative a seguito del recepimento delle osservazioni"** e non ancora approvato dagli organi competenti risulta avere la seguente DESTINAZIONE URBANISTICA:

Zona "E" – Agricola"

L'E.S. sottolinea che dall'esame della documentazione effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canello ed Arnone e dall'attestato rilasciato dal Ufficio alla scrivente risulta che:

" Che relativamente alla richiesta, di cui all'oggetto e limitatamente agli atti in possesso di quest'AREA, risulta che:

1) nel registro dei progetti presentati per nuove costruzioni risultano rubricate:

Pratica Edilizia n. 2 del 14/02/2000 a nome di xxx ad oggetto: Costruzione di una sala mungitrice, sala latte, vasca liquami e n. 2 paddock; per la pratica è stato rilasciato parere favorevole dalla commissione edilizia comunale con verbale n. 19 del 04/02/2000; non risulta rilasciata alcuna concessione edilizia.

2) nel registro dei progetti presentati per nuove costruzioni risultano rubricate:

Pratica Edilizia n. 23 del 25/06/2003 a nome di xxxx ad oggetto: Progetto in sanatoria di pertinenze agricole, ristrutturazione e realizzazione di nuove pertinenze.

- nel Registri delle Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire risulta rilasciata Permesso di Costruire (P.d.C) n. 24 del 17/07/2003 - Pratica Edilizia n. 23 del 25/06/2003 – intestata alla Sig. xxx, ad oggetto: Progetto in sanatoria, ai sensi dell'art. 13, di pertinenze agricole e relativa ristrutturazione di un'azienda agricola.

3) nel registro dei progetti presentati per nuove costruzioni risultano rubricate:

Pratica Edilizia n. 39 del 21/07/2004 a nome di xxx ad oggetto: Progetto di ammodernamento strutturale di un'azienda agricola bufalina ai sensi del POR CAMPANIA 2000/2006.

Inoltre:

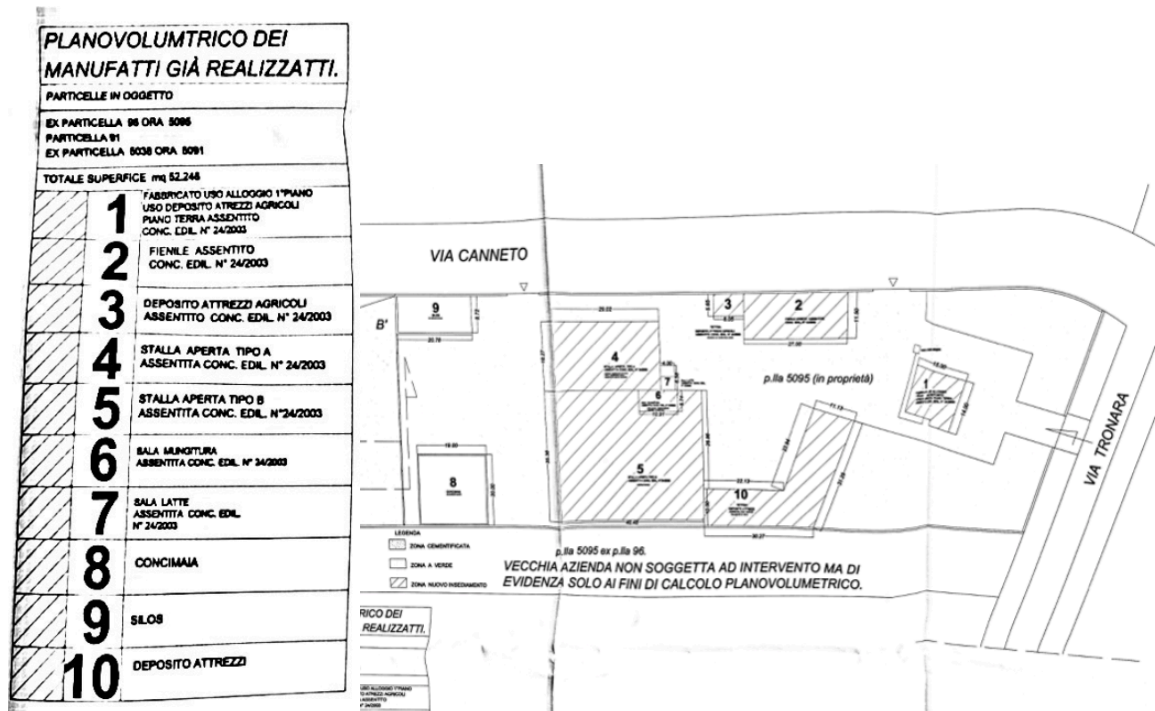
- nel Registri delle Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie/Permessi di Costruire risulta rilasciata Permesso di Costruire (P.d.C) n. 29 del 30/07/2004 - Pratica Edilizia n. 39 del 21/07/2004 – intestata alla Sig. xxx, ad oggetto: Progetto di ammodernamento di un'azienda agricola bufalina in via Tronara.”

- L'E.S. precisa che in base al ritrovamento di alcuni grafici presso l'Ufficio Tecnico sulla **p.lla 5095** risulta che è stato rilasciato **Permesso di Costruire (P.d.C) n. 24 del 17/07/2003** per:

1. Fienile
2. Deposito attrezzi agricoli
3. Stalla aperta tipo A
4. Stalla aperta tipo B
5. Sala mungitura
6. Sala latte

L'E.S. precisa che non è stato possibile reperire materiale in merito alla liceità di:

1. Concimaia
2. Silos
3. Deposito attrezzi



L'E.S. precisa inoltre che a parte i grafici sopra riportati non è stato possibile accertare la piena conformità della struttura alla licenza, per mancato ritrovamento della pratica edilizia, come è dichiarato anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica (rilasciato e allegato):

“Considerato che il Comune di Cancellò ed Arnone, ha archiviato le proprie pratiche edilizie presso l'azienda **SERVIZI AVANZATI** con sede in Cancellò ed Arnone (CE) in Via della Francesca;

- Vista la richiesta, prot. 2308 del 19/02/2021, inoltrata ai **SERVIZI AVANZATI** con la quale è stata richiesta:

- 1) Richiesta di Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 02 del 14/02/2000 intestata al sig. xxx;
- 2) Richiesta di Permesso di Costruire - Pratica Edilizia n. 23 del 25/06/2003 intestata al sig. xxx;
- 3) Richiesta di Permesso di Costruire - Pratica Edilizia n. 39 del 21/07/2004 intestata al sig. xxxx;

- Vista la comunicazione, consegnata a mano dal corriere dei **SERVIZI AVANZATI** il giorno 22/02/2021, nella quale veniva comunicato che i documenti non sono stati consegnati perché non sono in nostro possesso, e precisamente:

- 1) Richiesta di Concessione Edilizia – intestata a xxxx - Pratica Edilizia n. 02/2000;
- 2) Richiesta di Permesso di Costruire – intestato a xxxx - Pratica Edilizia n. 23/2003; 3) Richiesta di Permesso di Costruire – intestato a xxxx - Pratica Edilizia n. 39/2004”

- Sulle p.ile 5091 - 5093 – 91 attualmente non vi sono costruzioni anche se nel 2009 il sig. xxxx ha inoltrato al Comune una richiesta di Permesso di costruire, per un ampliamento della propria azienda bufalina, tale richiesta è stata poi ritirata dallo stesso.

CAPITOLO VII STATO DI POSSESSO

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

L'intero compendio immobiliare consistente in un'azienda bufalina e tre terreni destinati al pascolo del bestiame, è interamente di proprietà dell'esecutato xxxx e da esso gestito insieme al figlio xxxx.

Allo stato il compendio immobiliare che era destinato all'allevamento e al pascolo di Bufale è inutilizzato in quanto a causa di un virus si è dovuto abbattere l'intero allevamento.

CAPITOLO VIII VINCOLI ONERI GRAVANTI SUL BENE

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

I beni in oggetto non sono interessati dal Vincoli Paesaggistico, di cui all'art.142 della Legge 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii., archeologici, architettonici, storici, alberghieri d'inalienabilità e d'indivisibilità, non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici o di un livello.

CAPITOLO IX VERIFICA SE SU SUOLO DEMANIALE

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

I beni pignorati non risultano essere di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici Territoriali e non ricadono su suolo demaniale.

CAPITOLO X VERIFICA PESI ED ONERI

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

Sulla ex particella 96 che ha dato origine alle particelle 5095 – 5093 e 5091 grava una servitù di presa d'acqua per uso irriguo, a carico del pozzo esistente sulla particella 96 in proprietà di xxxx, su cui graverà altresì la servitù accessoria di passaggio per l'accesso al pozzo.

(L'E.S. evidenzia che poiché nell'area pignorata ricade un fabbricato non oggetto di pignoramento, resta inteso che poiché tale bene non potrà essere intercluso, nascerà obbligatoriamente una nuova servitù di passaggio per consentire l'accesso a tale edificio).

CAPITOLO XI SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE

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

I beni pignorati trattandosi di terreni e di aree destinate all'allevamento di bufale non sono soggette ad alcuna amministrazione condominiale.

CAPITOLO XII VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

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

Gli immobili siti nel Comune di Cancellò Ed Arnone alla via Tronara n. 648, risultano pignorati per intero.

CAPITOLO XIII CERTIFICAZIONE STATO CIVILE

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

- Il regime patrimoniale del xxxx risulta essere di comunione dei beni con la sig.ra xxxx al momento del matrimonio avvenuto il 30/11/1975, ma come si evince dall'atto di divisione e permuta del 17/09/1999 a rogito del notaio xxxx, *“Le tre costituite consorti [...] dichiarano e riconoscono che i terreni conseguiti in permuta dai rispettivi coniugi, sono stati acquistati dagli stessi con lo scambio di beni personali loro pervenuti a titolo di donazione; che pertanto detti acquisti sfuggono all'attrazione nel regime di comunione legale esistente fra essi coniugi”*.

CAPITOLO XIV PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

*QUESITO n. 12: L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.**, come modificato per l'effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (determinare il valore dell'immobile) “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, primo comma. Nella 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 regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*.

*A questo riguardo l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicitazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad es: 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.). 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. 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 tra la vendita al prezzo libero di 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 concentrarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità ...;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità ...;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Criteri di valutazione

La disciplina estimativa si sviluppa in molteplici e differenti procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare, ma anche per le differenti metodologie adottate. I vari criteri di valutazione, basati quindi sulla tipologia degli immobili, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene particolare vanno pertanto opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico. Uno stesso bene, infatti può essere valutato sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendibilità, al tipo di costruzione, alla tipologia delle rifiniture e alla tipologia edilizia, che differenziano conseguentemente i criteri di stima.

Tra i vari criteri di stima se ne distinguono due:

1. Metodo del Valore di Capitalizzazione o Metodo Analitico
Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta permettendo così di determinare il suo più probabile valore di capitalizzazione, cui si perviene calcolando al momento della stima tutti i futuri redditi che il bene è in grado di produrre.
2. Metodo del Valore di Mercato o Metodo Diretto – Comparativo
Consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi al Metodo Analitico, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

Sulla base di tali considerazioni si è ritenuto più opportuno utilizzare il Metodo Comparativo in quanto la comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta determinando un prezzo certo.

Tale Metodo prevede la rilevazione diretta, che viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Le schede sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo/valore

La stima quindi è stata effettuata attraverso un'accurata indagine conoscitiva dei valori praticati nel territorio del Comune di Caserta ove sono ubicati gli immobili, confrontati con valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con il Listino Ufficiale dei Valori del Mercato del Borsino Immobiliare e con quelli reperiti presso le locali agenzie immobiliari.

Considerando che i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione e che per i fabbricati il parametro più adoperato è il m² (metro quadro). Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali.

La stima del bene, alla luce dei novelli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis. at., è stata aggiornata conseguentemente alla attenta valutazione degli articoli citati che richiedono il dovuto apprezzamento della presenza o meno da parte del proprietario della "garanzia sui vizi occulti", e la opportuna valutazione del decremento economico scaturente dalla presenza di eventuali abusi edilizi. L'art.568 c.p. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile recita:

"Nella 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."

L'art. 173 bis dis. at. recita:

*"Al primo comma dopo il numero 6), sono inseriti i seguenti:
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"*

L'E.S., presa visione degli articoli citati precisa che al momento del sopralluogo:

- Il fabbricato con destinazione d'uso D/10 p.lla 5095

Presenta qualche difformità rispetto alla planimetria catastale in merito ad una tettoia sul deposito attrezzi che risulta più piccola di quella rappresentata in planimetria, e vi è la presenza di una piccola porcilaia abusiva alle spalle della stalla. Purtroppo non è stato possibile verificare la conformità con i grafici di concessione perché all'Ufficio Tecnico Urbanistico di Canello ed Arnone non sono riusciti a tutt'oggi a reperirli.

- Per i Terreni p.lla 91- p.lla 5091 -p.lla 5093

Non sono state riscontrate difformità o abusi.

LOTTO 1

Per il bene con categoria catastale D/10, con la quale si indicano i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, i valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, con riferimento a compravendite di immobili, aventi caratteristiche analoghe e ubicati nel medesimo Comune, trovati su internet, presso le agenzie locali, sul sito di aste giudiziarie.it, e sulla base di valori rinvenuti presso il Borsino immobiliare per i capannoni rurali. Presa visione delle perizie su immobili similari facenti capo al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere notate con R.G. 298/2016 e R.G. 135/2017 siti rispettivamente alla località "Isola" e alla località Castelluccia del comune di Canello Ed Arnone.

Si fa presente che la prima perizia stimava il bene pari a circa **€/mq. 24,00.**

Tale valore, fu ritenuto congruo dal perito stimatore che scrisse la perizia nel 2017 tenendo conto sia che all' epoca l'azienda risultava essere in un discreto stato di manutenzione e sia della propria stima effettuata in base al valore del costo di costruzione.

Mentre la seconda perizia anch'essa del 2017 stimava i beni pari a circa €/mq. 50,00.

Nel corso degli anni tali beni hanno subito varie aste e conseguenziali decurtazioni arrivando allo stato attuale ad una stima del bene pari a circa **€/mq. 28,00**

L'E.S. in base alla propria esperienza, alle indagini svolte, alla comparazione dei beni e tenuto conto che il bene in oggetto non è in buone condizioni dato lo stato di abbandono in cui versa, considerando anche che l'azienda è priva di attrezzature utilizzabili allo stato ed allo scopo per cui era destinata, definisce congruo il valore pari a **€/mq. 30,00**

ASTE GIUDIZIARIE | COD. 4168762 | Dati relativi alla Vendita

DATA E ORA UDIENZA 02/03/2021 ore 11:30	TIPO VENDITA senza incanto	MODALITÀ VENDITA Asincrona telematica
LUOGO DELLA VENDITA -	LUOGO PRESENTAZIONE OFFERTA -	TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE 01/03/2021 ore 23:59
PREZZO BASE € 150.750,00	OFFERTA MINIMA € 113.063,00	IN CASO DI PIÙ OFFERTE VALIDE -
DEPOSITO CAUZIONALE -	DEPOSITO IN CONTO SPESE -	DATA INIZIO GARA 02/03/2021, all'esito della valutazione delle offerte

EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE SOSPESA

Via Castelluccia s.n.c.-Cancello ed Amone (CE)

Dati relativi al lotto

Piena ed intera proprietà di terreno con fabbricati adibiti ad allevamento bufalino ubicati in Cancello ed Amone (CE), loc. Castelluccia, alla Via Castelluccia s.n.c.

INDIRIZZO Via Castelluccia s.n.c., Cancello ed Amone (CE)	LOTTO 1	NUMERO BENI 1
GENERE IMMOBILI	CATEGORIA IMMOBILI - ALTRA CATEGORIA	VALORE DI STIMA -

ASTE GIUDIZIARIE | borsino | Passa a Sky Win

OPERATORI IMMOBILIARI | CANCELLA | CANCELLA (CE) | CANCELLA ED AMONE

Cancello Ed Amone (CE)

ZONA: ZONA RINUNZE CON APPREZZAMENTO IMMOBILIARE

Stima Online

Quotazioni Immobiliari di Zona

Magazzini	Laboratori	Capannoni	Capannoni produttivi
Valore minimo: € 145,00	Valore minimo: € 375,00	Valore minimo: € 118,00	Valore minimo: € 195,00
Valore medio: € 195,00	Valore medio: € 235,00	Valore medio: € 205,00	Valore medio: € 200,00
Valore massimo: € 250,00	Valore massimo: € 300,00	Valore massimo: € 300,00	Valore massimo: € 300,00

Dati relativi al lotto

Piena ed intera proprietà di azienda bufalina e di tre appezzamenti di terreno adiacenti lato sud all'azienda, di superficie catastale complessiva di ettari tre, are dodici e centiare ventiquattro (Ha 3.12.24), siti in cancello ed Amone (CE), località "Isola". L'azienda bufalina è composta da fenile, n. 4 paddok coperti con due tettoie, sala mungitura con sala latte e servizi, alloggio residenziale di circa 50 mq, tettoia. Il tutto meglio descritto nella relazione tecnica di stima, cui si rinvia.

INDIRIZZO Loc. "Isola", Cancello ed Amone (CE)	LOTTO LOTTO UNICO	NUMERO BENI 1
GENERE IMMOBILI	CATEGORIA IMMOBILI - IMMOBILE COMMERCIALE	VALORE DI STIMA € 287.000,00

Considerato che il lotto ha una **superficie totale** pari a circa mq. **13.120**.

Si ha : $(13.120 \times 30,00) = € 393.600,00$

Si perviene ad una Stima iniziale del bene pari a € 393.600,00

(euro trecentonovantatremilaseicento,00)

A tale valore sarà applicata una decurtazione per vizi occultati pari al 20% e in più saranno decurtati i costi per la demolizione degli abusi commessi, più gli oneri per le pratiche di regolamentazione urbanistica

PREZZO BASE PER LA VENDITA

decurtato delle correzioni legge 132/2015 e arrotondato di cui alla tabella sottostante
(duecentoottantamila,00) € 280.000,00

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	393.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	78.720,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	6.000,00
Riduzioni per spese relative a lavori di demolizione e ripristino (si stimano a corpo)	€	12.000,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)		
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli (creazione di servitù di passaggio per immobile non soggetto a pignoramento)	€	15.000,00
STIMA FINALE	€	281.880,00

PER LA STIMA DEI TERRENI COSTITUENTI IL LOTTO 2

Si userà il V.A.M. (Valore Agricoli Medio) introdotto negli anni '70 (art. 16 Legge n.865/1971) che serviva essenzialmente per la determinazione dell'indennità aggiuntive nell'ambito delle procedure di espropriazione immobiliare. Gli art. 40-42 del DPR 8 giugno 2001 n.327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentazione in materia di espropriazione" stabilisce che l'indennità di esproprio di un'area non edificabile si determina in base al criterio del VALORE AGRICOLO MEDIO per ettaro, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati nell'ultimo anno. Il valore agricolo medio V.A.M. nell'ambito delle singole regioni agrarie è determinato da una apposita Commissione Provinciale Espropri della provincia di Caserta, entro il 31 gennaio di ogni anno. Detti valori sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione". Nello specifico per il lotto oggetto di pignoramento si è dovuto far riferimento agli ultimi dati pervenuti risalenti al Bollettino Regione Campania n.40 del 11 giugno 2018 - Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta. I terreni oggetto della presente procedura sono localizzati nel territorio della provincia di Caserta del Comune di Cancellò Arnone individuato come "Regione Agraria N.7"

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANURA DEL VOLTURNO INFERIORE Comuni di: BELLONA, CALVI RISORTA, CANCELLO ED ARNONE, CARINOLA, CASTEL VOLTURNO, FALCIANO DEL MASSICO, FRANCOLISE, GRAZZANISE, MONDRAGONE, PASTORANO, PIGNATARO MAGGIORE, SPARANISE, VILLA LITERNO, VITULAZIO					REGIONE AGRARIA N°: 8 PIANA CAMPANA SETTENTRIONALE Comuni di: AVERSA, CAPODRISE, CAPUA, CARINARO, CASAGIOVE, CASAL DI PRINCIPE, CASALUCE, CASAPULLA, CESA, CURTI, FRIGNANO, VILLA DI BRIANO, GRICIGNANO DI AVERSA, LUSCIANO, MACERATA CAMPANIA, MADDALONI, MARCIANISE, SAN MARCO EVANGELISTA, ORTA DI ATELLA, PARETE, PORTICO DI CASERTA, RECALE, SAN CIPRIANO D' AVERSA, SAN MARCELLINO, SAN NICOLA LA STRADA, SAN PRISCO, S MARIA CAPUA VETERE, SANTA MARIA LA FOSSA, SAN TAMMARO, SANT ARPINO, SUCCIVO, TEVEROLA, TRENTOLA DUCENTA, CASAPESENNA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO	45785,00				46588,00			
ORTO IRRIGUO	54853,00				59179,00			
PASCOLO	11454,00				9878,00			
PASCOLO ARBORATO	13996,00				10073,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	10817,00							
PRATO	21824,00				21607,00			
PRATO ARBORATO					24692,00			
PRATO IRRIGUO	33677,00							
SEMINATIVO	31478,00				44956,00			
SEMINATIVO ARBORATO	39048,00	SI	SI		46299,00	SI	SI	

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.40 del 11/06/2018

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANURA DEL VOLTURNO INFERIORE Comuni di: BELLONA, CALVI RISORTA, CANCELLO ED ARNONE, CARINOLA, CASTEL VOLTURNO, FALCIANO DEL MASSICO, FRANCOLISE, GRAZZANISE, MONDRAGONE, PASTORANO, PIGNATARO MAGGIORE, SPARANISE, VILLA LITERNO, VITULAZIO					REGIONE AGRARIA N°: 8 PIANA CAMPANA SETTENTRIONALE Comuni di: AVERSA, CAPODRISE, CAPUA, CARINARO, CASAGIOVE, CASAL DI PRINCIPE, CASALUCE, CASAPULLA, CESA, CURTI, FRIGNANO, VILLA DI BRIANO, GRICIGNANO DI AVERSA, LUSCIANO, MACERATA CAMPANIA, MADDALONI, MARCIANISE, SAN MARCO EVANGELISTA, ORTA DI ATELLA, PARETE, PORTICO DI CASERTA, RECALE, SAN CIPRIANO D' AVERSA, SAN MARCELLINO, SAN NICOLA LA STRADA, SAN PRISCO, S MARIA CAPUA VETERE, SANTA MARIA LA FOSSA, SAN TAMMARO, SANT ARPINO, SUCCIVO, TEVEROLA, TRENTOLA DUCENTA, CASAPESENNA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					55402,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	50374,00				51376,00			
ULIVETO	25079,00				24364,00			
VIGNETO	35408,00				34386,00			

Considerando che:

Per il **Seminativo** il Valore Agricolo è pari a

31.478,00 €/ha

Per il **Seminativo irriguo** il Valore Agricolo è pari a

50.374,00 €/ha

PERVENENDO ALLE SEGUENTI STIME :

1) Terreno **F. 37, p.lla 91- Seminativo** - Superficie Tot. 31.130 mq = 3ha 11 are 30 ca

il valore del terreno sarà $(3,113 \times 31.478,00) = € 97.991,00$

L'E.S. precisa che, all'effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene. La riduzione da calcolarsi è pari al 10 % e si avrà: $(97.991,00 - 9.799,10) = € 88.191,9$

IL PREZZO BASE PER LA VENDITA (arrotondato) sarà: **€ 88.000,00**

2) Terreno, **F. 37, p.lla 5091 Porz. AA – Seminativo + Porz. AB Seminativo irriguo**

-La Superficie della porz. AA è pari a 11.775 mq = 1 ha 17 are 75 ca

Pertanto il valore della porz. AA sarà $(1,1775 \times 31.478,00) = € 37.065,00$

-La Superficie della porz. AB è pari a 2.725 mq = 0 ha 27 are 25 ca

Pertanto il valore della porz. AB sarà $(0,2725 \times 50.374,00) = € 13.727,00$

Pertanto il valore totale del terreno sarà $(37.065,00 + 13.727,00) = € 50.792,00$

L'E.S. precisa che, all'effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene. La riduzione da calcolarsi è pari al 10 % e si avrà: $(50.792,00 - 5.079,20) = € 45.712,80$

IL PREZZO BASE PER LA VENDITA (arrotondato) sarà: **€ 46.000,00**

3) Terreno, **F. 37, p.lla 5093 - Seminativo irriguo**

La Superficie è pari a 12.500 mq = 1 ha 25 are 00 ca

Pertanto il valore del terreno sarà $(1,250 \times 50.374,00) = € 62.967,50$

L'E.S. precisa che, all'effettuata valutazione dell'immobile, va applicata la riduzione per la mancanza di garanzia prestata da parte del venditore, della presenza o meno di "vizi occulti" sul bene. La riduzione da calcolarsi è pari al 10 % e si avrà: $(62.967,50 - 6.296,75) = € 56.670,75$

IL PREZZO BASE PER LA VENDITA (arrotondato) sarà: **€ 57.000,00**

RIASSUMENDO SI AVRÀ:

LOTTO 1	CLASSIFICAZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
F.37 p.lla 5095 sub 1	D/10	€ 280.000,00
LOTTO 2	CLASSIFICAZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
1) F.37 p.lla 91	Seminativo	€ 88.000,00
2) F.37 p.lla 5091	Seminativo + Seminativo irriguo	€ 46.000,00
3) F.37 p.lla 5093	Seminativo irriguo	€ 57.000,00

Nel consegnare la presente relazione l'E.S. dichiara di aver svolto il proprio lavoro con serena obiettività si augura di essere stata di valido aiuto alla giustizia, e ringraziando per la fiducia accordata, si dichiara fin da ora disponibile per ulteriori chiarimenti qualora si rendessero necessari.

L' E.S.

xxx

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1) Relazione notarile del dott. xxxx;
- 2) Atto di divisione – permuta del notaio xxxx;
- 3) I Atto di donazione del notaio xxxx;
- 4) II Atto di donazione del notaio xxxx
- 5) Atto di Pignoramento;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Visure Storiche catastali;
- 8) Planimetrie catastali;
- 9) Rilievi fotografici degli edifici e degli appartamenti;
- 10) Documentazione reperita all'ufficio Tecnico;
- 11) Certificazione urbanistica;
- 12) Certificato di matrimonio;
- 13) Verbale di Sopralluogo;
- 14) Documentazione spese.

Esperto Stimatore

xxxx