

TRIBUNALE di S. MARIA C. VETERE

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA :

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BANCO di NAPOLI s.p.a.

c/o



(N. 90/94 - Ruolo Generale Esecuzioni)

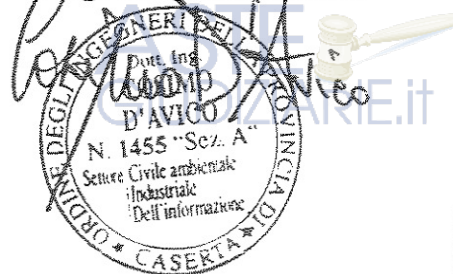
RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DATA: 27 OTT. 2003

IL G. E. :
Dott.ssa M. Rosaria Pupo

IL C. T. U. :
Dott. Ing. Cosimo D'Avico



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI S. MARIA C. VETERE

Procedura Esecutiva : Banco di Napoli s.p.a. c/o [REDACTED]

[REDACTED] [N. 90/94 Ruolo Gen. Esecuz.].

--- o O o ---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

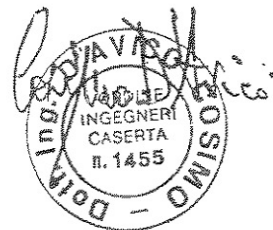
In data 20.11.01 il sottoscritto Ing. D'Avico Cosimo, con *Studio Tecnico* in Caserta, alla Via Chierici n. 27, iscritto al N. 1455 dell'Albo degli Ingegneri di Caserta, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura di Espropriazione Immobiliare in danno di [REDACTED] promossa dal Banco di Napoli s.p.a, in qualità di creditore procedente. Il mandato, conferito dal G.E. Dott.ssa M. Rosaria Pupo, prevedeva che si rispondesse ai seguenti quesiti:

[1] Previo sopralluogo, identifichi il C.T.U. i beni pignorati, indicandone i confini e i dati catastali aggiornati (e pregressi, se variati), segnalando altresì ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; ne indichi anche la provenienza ;

[2] Descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendone la planimetria; "scannerizzi" i relativi riflessi fotografici sull'elaborato, del quale allegghi anche il "floppy disk" ;

[3] Ne determini il valore venale; a questo fine, con sintetica chiarezza, deve indicare l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione ;

[4] Li suddivida, se del caso, in più lotti ;

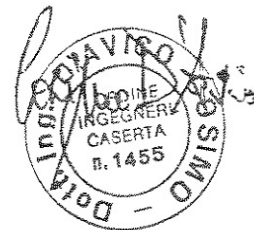


[5] Provveda ai necessari frazionamenti ed accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno uniforme alla consistenza catastale, segnalando (anche graficamente nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità ;

[6] Per i terreni indichi l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura); valuti la conformità del fabbricato al progetto approvato (o proposto, in caso di istanza di condono), segnalando specificamente ed anche graficamente le eventuali difformità; indichi l'epoca di realizzazione del fabbricato e, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, chiarisca altresì se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40, co. 6 o dall'art. 17, co. 5 della Legge 28.02.85, n. 47 e succ. mod. e, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili ;

[7] Accerti e specifichi, anche graficamente, (soprattutto qualora i beni siano ubicati in Castelvolturo, Cellole, Sessa Aurunca e Mondragone) se essi immobili eventualmente ricadano, in tutto o in parte, su aree demaniali ;

[8] Accerti e documenti se gli eventuali "livelli", "censi" simili, emergenti dai prodotti atti di Conservatoria o Catastali, siano stati o meno estinti ;



[9] Evidenzi, inoltre, quanto ai cespiti pignorati, l'eventuale esistenza di altri limiti o vincoli (ambientale, storico, paesaggistico, idrogeologico, etc.);

[10] Segnali se, da chi e a che titolo (o senza titolo) i beni siano eventualmente occupati, precisando l'epoca di costituzione delle eventuali locazione o affitto e se, allegandolo, vi sia contratto registrato;

[11] Indichi, poi, con sintetica chiarezza tutte le notizie utili relative ai contributi condominiali (ad es. le specificate morosità dell'esecutato) e alle occorrenti attività relative all'immobile (ad es. lavori e costi, approssimativi o già deliberati, di impiantistica, di adeguamento a leggi specifiche e di manutenzione straordinaria);

[12] Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite, specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistano i manufatti subastati;

[13] Alleghi gli aggiornati Certificati catastali e, quanto ai terreni, i Certificati di destinazione urbanistica;

[14] In sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, descriva ogni formato Lotto secondo il prospetto sinottico riportato nel Verbale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

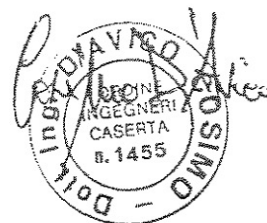
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di incarico peritale .

Lo scrivente prestava il giuramento di rito in data 06.02.2003. In data 10.04.03, prima di iniziare le operazioni peritali, le parti chiedevano di incontrarsi con il C.T.U. presso lo Studio legale dell'Avv. P. Garofano in Caserta, alla P.zza Ruggiero n. 3. In quella sede il sig. ██████████ manifestava ai presenti la volontà di risolvere in forma bonaria le pendenze con il creditore precedente e, per ragioni economiche, chiedeva allo scrivente di rinviare l'inizio dei sopralluoghi ad una data opportuna, in modo da poter concretizzare il ventilato bonario componimento. L'Avv. P. Garofano e lo scrivente non si opponevano e, di comune accordo, si rinviava l'inizio delle operazioni peritali alla data del 2.07.03. In seguito, tuttavia, i debitori manifestavano totale disinteresse alla risoluzione delle loro pendenze con il creditore precedente, per cui la ventilata transazione bonaria della vertenza non si concretizzava. Pertanto, anche in virtù delle sollecitazioni dell'Avv. P. Garofano, lo scrivente decideva di dare inizio alle operazioni peritali per la data già fissata del 2.07.03. Alla data stabilita si recava in agro di Grazzanise, presso i terreni pignorati siti alla loc. "Schiavi", Fraz. Borgo Appio, con accesso dalla Via di Bonifica n. 10. In quella sede, non si presentava alcuno per il creditore precedente e alcuno per i debitori esecutati e, siccome i terreni pignorati sono ubicati in una vasta zona di bonifica, con fondi piatti e quasi tutti uguali, lo scrivente non riusciva ad individuare con precisione detti terreni ed i loro confini. Di



conseguenza, impossibilitato ad effettuare l'ispezione dei fondi pignorati, lo scrivente decideva di allontanarsi da essi e fissava la data del 14.07.03 per il successivo accesso. Anche in quella occasione sui luoghi di causa non si presentava alcuno per il creditore precedente ed alcuno per i debitori eseguiti, seppur avvertiti a mezzo raccomandata A/R. Tuttavia, malgrado le difficoltà, lo scrivente riusciva con grande impegno e tenacia ad individuare tutti i fondi pignorati, distinti come p.lle nn. 86, 87, e 88 del F. 6 e come p.lle nn. 120, 121 e 122 del F. 9. In particolare, si accertava che detti fondi costituiscono due ampi appezzamenti rettangolari, contigui secondo l'asse Sud-Nord.

In quella sede, constatata la reiterata assenza delle parti, lo scrivente riteneva di proseguire le operazioni peritali senza darne ulteriore preavviso alle stesse. Il prosieguo delle operazioni peritali veniva aggiornato, dopo il periodo estivo, alla data dell'8.09.03. In quella sede, lo scrivente si recava in agro di Villa Literno, presso gli Immobili pignorati siti alla loc. "Parco De Chiara", con accesso dalla Prov.le Trentola Ducenta-Ischitella Lido e, malgrado le difficoltà, riusciva ad individuare il fondo pignorato, distinto come p.lla n. 12 del F. 46 ed il Fabbricato rurale, distinto come p.lla n. 10 del F. 46. In particolare, si accertava che il Fabbricato rurale coincide proprio con l'antica *Masseria De Chiara*, abbandonata da tempi remoti e in stato di totale rovina. Le operazioni peritali venivano aggiornate al 18.09.03. In quella data, lo scrivente si recava in agro di Vitulazio,



presso i fondi pignorati siti alla loc. "Ischitella", con accesso dalla Strada Comunale Lupara e, malgrado le difficoltà, riusciva ad individuare i terreni, distinti come p.lle nn. 12, 13, 5002 (ex n. 1/c) e 5004 (ex n. 8/b) del F. 20. In quella data, completata l'ispezione di tutti i beni pignorati, il C.T.U. riteneva ufficialmente concluse tutte le operazioni di sopralluogo.

P R E M E S S A

Premesso che in virtù di contratto di mutuo del 2.12.83, a rogito Notar Conte Gioacchino di Frignano (Ce), la Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli di Caserta concedeva ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], domiciliati a Casapesenna, alla Via Dante Alighieri n. 53, un mutuo di £. 24.650.000 e, a garanzia del capitale mutuato, veniva iscritta ipoteca in favore del mutuante sul Fondo rustico in agro di Villa Literno, loc. "Parco De Chiara", esteso ha. 5.11.33 di forma triangolare, già riportato in Catasto terreni di Villa Literno al F. 46, p.lla n. 12.

Siccome i mutuari [REDACTED] si rendevano inadempienti, né sortiva alcun effetto l'atto di precetto, notificato il 29.11.93 per complessive £. 61.522.160, il Banco di Napoli s.p.a., attraverso il proprio legale Avv. Pasquale Garofalo sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti Immobili

- Terreno in Grazzanise, loc. Schiavi, esteso complessivamente 1.75.15, riportato in Catasto al F. 6, p.lla n. 87 (ha. 1.15.35) e l

p.lla n. 121 (a. 59.80), per 1/1 già in testa a [REDACTED]

- Terreno in Grazzanise, loc. Schiavi, esteso a. 58.38, riportato in Catasto al F. 6, p.lla n. 86 (a. 38.41) e F. 9, p.lla n. 120 (a. 19.97), per 1/2 già in testa a [REDACTED] e per 1/2 già in testa a [REDACTED]

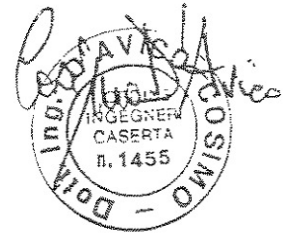
- Terreno in Grazzanise, loc. Schiavi, esteso a. 58.39, riportato in Catasto al F. 6, p.lla n. 88 (a. 38.50) e F. 9, p.lla n. 122 (a. 19.89), per 1/2 già in testa a [REDACTED] e per 1/2 già in testa a [REDACTED]

- Fondo in Villa Literno, loc. Parco De Chiara, esteso ha. 5.11.33, riportato in Catasto al F. 46, p.lla n. 12, nonché porzione di Fabbricato colonico ivi esistente, composto di vani 2 al piano I° e pennatone, riportato in Catasto al F. 46, p.lla n. 10, il tutto per 1/2 già in testa a [REDACTED] e per 1/2 già in testa a [REDACTED]

- Fondo in Vitulazio, loc. Ischitella, esteso ha. 9.02.08, riportato in Catasto al F. 20, p.lle nn. 12, 13, 1/c e 8/b, il tutto per 1/2 già in testa a [REDACTED] e per 1/2 già in testa a [REDACTED]

Da quanto premesso, pertanto, scaturiva la nomina del sottoscritto ingegnere, volta ad identificare, descrivere e determinare quanto riportato nel mandato conferito, che veniva formulato con i quesiti dianzi precisati.

Vista la particolare configurazione e ubicazione dei fondi pignorati, allo scopo di conferire loro una maggiore appetibilità in



sede di asta giudiziaria, nella trattazione che segue gli stessi saranno riportati e descritti, rispettivamente, al modo seguente :

➤ **Lotto n. 1** : Terreno in Grazzanise, loc. Schiavi, F. 6, p.lle nn. 86, 87 e 88 ;

➤ **Lotto n. 2** : Terreno in Grazzanise, loc. Schiavi, F. 9, p.lle nn. 120, 121 e 122 ;

➤ **Lotto n. 3** : Fondo in Villa Literno, loc. parco De Chiara, F. 46, p.lla n. 12 ed annessa porzione di Fabbricato rurale, F. 46, p.lla n. 10 ;

➤ **Lotto n. 4** : Fondo in Vitulazio, loc. Ischitella, F. 20, p.lle nn. 12, 13, 5002 (ex n. 1/c) e 5004 (ex n. 8/b) .

**1] DESCRIZIONE dei BENI PIGNORATI -
DATI CATASTALI - PROVENIENZA**

1.a] LOTTO N. 1

Rilevato in sede di sopralluogo che si tratta di tre fondi aderenti e costituenti un unico ampio appezzamento rettangolare, si è ritenuto opportuno inserire in questo Lotto i terreni identificati come P.lle n. 86, n. 87 e n. 88, siti in agro di Grazzanise (Ce), Fraz. Borgo Appio, loc. "Schiavi", [vedi **Tavola Grafica N. 1 allegata** : *Planimetria Generale F. 172 della Carta d'Italia (scala 1:25000) e Stralcio Planimetria Catastale del F. 6 di Grazzanise (scala 1:2000) – Area evidenziata in Giallo*]. Detti fondi sono inclusi nel Foglio catastale n. 6 del Comune di Grazzanise ed hanno una **Superficie Catastale complessiva di ha. 1.92.26 (mq. 19.226)**.

Ad essi si accede dalla Via di Bonifica N. 10 che si diparte dalla prov.le Canello Arnone - Borgo Appio - Brezza, [Foto n. 1 e 2].

Come detto, si tratta di tre fondi contigui e in successione che costituiscono un ampio appezzamento di terreno rettangolare, pianeggiante, irriguo, facilmente accessibile e lavorabile, classificato catastalmente come " p r a t o ", [Foto n. 3, 4 e 5 (ndr. rilievi effettuati prima della semina)].

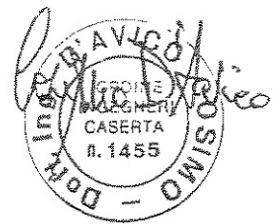
L'intero appezzamento, "a corpo" confina a Nord con fondo p.lla n. 89 del F. 6 (in testa [redacted]), a Sud con fondo p.lla n. 85 del F. 6 (in testa [redacted]) ad Est con fondi F. 9 p.lle nn. 120, 121 e 122, in testa [redacted] stessi debitori eseguiti e ad Ovest con canale di irrigazione che funge da distacco verso la Via di Bonifica n. 10 .

In sede di sopralluogo, si è constatato che l'intero appezzamento, costituito dalle tre p.lle nn. 86, 87 e 88, è coltivato a granturco, [Foto n. 6, 7, 8 e 9 (ndr. rilievi effettuati in piena coltura)].

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Grazzanise, approvato con Decreto del 1.04.96 n. 5323, inserisce le P.lle nn. 86, 87 e 88 del F. 6 in " **Zona E₃** ", classificata come " **Agricola - Aree Seminate Irriguo** ", [vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato].

Al Catasto Terreni del Comune di Grazzanise, [vedi Certificato Catastale N. CE0257567 allegato], l'appezzamento di terreno pignorato, di complessivi ha. 1.92.26, è riportato al Foglio 6 :

p.lla n. 86, di a. 38.41 (mq. 3.841), erroneamente intestata al solo



[redacted] per
1000/1000, a causa di omessa cointestazione anche alla coniuge
[redacted], in virtù del loro
regime di comunione dei beni [*vedi Note sulla Provenienza dei
beni che seguono*];

- p.lla n. 87, di ha. 1.15.35 (mq. 11.535), intestata a [redacted]
[redacted] per 1000/1000;
- p.lla n. 88, di a. 38.50 (mq. 3.850), anch'essa erroneamente
intestata al solo [redacted]

[redacted] per 1000/1000, a causa di omessa cointestazione anche
alla coniuge [redacted] in
virtù del loro regime di comunione dei beni [*vedi Note sulla
Provenienza dei beni che seguono*].

In merito alla Provenienza dei beni, è necessario premettere che i
tre fondi derivano tutti dal Frazionamento della originaria p.lla n.
14 del F. 6 di Grazzanise e sono pervenuti a [redacted]
attraverso due iter distinti.

Infatti, il fondo originario [già p.lla n. 14 del F. 6, esteso ha.
9.25.15], in virtù di Atto di compravendita per Notar Riccardo
Fiordiliso di Aversa del 15.11.1968, trascritto a S. Maria C. Vetere
il 19.11.1968, ai nn. 38512/34355, è pervenuto per intero alla sig.ra
[redacted] maritata

[redacted] per acquisto da tale [redacted]

[redacted] In seguito la p.lla n. 14 è stata sottoposta a
frazionamento e suddivisa in dieci lotti di terreno distinti.

In particolare, di tali lotti di terreno :

➤ la p.lla n. 86 del F. 6 (a. 38.41) è pervenuta in esclusiva proprietà a [REDACTED]

maritata Torrano, in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 24.11.78 ai nn. 21734/19055, dalla madre sig.ra [REDACTED]

➤ la p.lla n. 87 del F. 6 (ha. 1.15.35) è pervenuta in esclusiva proprietà a [REDACTED]

in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 24.11.78 ai nn. 21735/19056, dalla madre sig.ra [REDACTED]

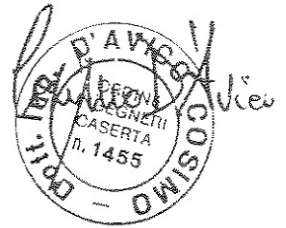
➤ la p.lla n. 88 del F. 6 (a. 38.50) è pervenuta in esclusiva proprietà a [REDACTED] maritata

[REDACTED] in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 4.11.78 ai nn. 21736/19057, dalla madre sig.ra [REDACTED]

Infine, i fondi distinti come p.lla n. 86 e come p.lla n. 88 del F. 6 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù di Atto di compravendita per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 25.11.78 ai nn. 1810/19128, per acquisto dalle germane [REDACTED] (la p.lla

86) e [REDACTED] (la p.lla n. 88). Tali ultimi due fondi, in

virtù del regime di comunione legale dei beni, essendo stati acquisiti dopo il matrimonio, sono pervenuti per 1/2 a [REDACTED]



██████████ e per 1/2 alla coniuge ██████████

[1.b] LOTTO N. 2

rilevato in sede di sopralluogo che, anche in questo caso, si tratta di tre fondi aderenti e costituenti un unico appezzamento rettangolare, si è ritenuto opportuno inserire in questo Lotto i terreni identificati come P.lle n. 120, n. 121 e n. 122, siti in agro di Grazzanise (Ce), Fraz. Borgo Appio, loc. "Schiavi", [vedi **Tavola Grafica N. 1** allegata : *Planimetria Generale F. 172 della Carta d'Italia (scala 1:25000) e Stralcio: Planimetria Catastale del F. 9 Grazzanise (scala 1:2000) – Area evidenziata in Verde*]. Detti fondi sono inclusi nel Foglio catastale n. 9 del Comune di Grazzanise ed hanno una *Superficie Catastale complessiva di ha. 99.66 (mq. 9.966)*.

Siccome i fondi in questione collimano perfettamente con quelli inseriti nel Lotto precedente, anche essi sono accessibili dalla Via di Bonifica N. 10 che si diparte dalla Prov.le Canello Arnone - Borgo Appio - Brezza, [Foto n. 1 e 2].

Come anticipato, anche in questo caso si tratta di tre fondi contigui e in successione che costituiscono un unico appezzamento di terreno rettangolare, pianeggiante, irriguo, facilmente accessibile e lavorabile, classificato catastalmente come "seminativo di 3^a classe", [Foto n. 3, 4 e 5].

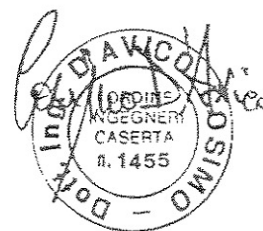
l'intero appezzamento, "a corpo" confina a Nord con fondo p.lla n. 23 del F. 9 (in testa a ██████████) a Sud con fondo p.lla n.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



119 del F. 9 (in testa [redacted], ad Est, in piccola parte, con fondo p.lla n. 6 del F. 9 (già in testa a tale [redacted] e, per la restante parte, con fondi p.lle nn. 41 e 187 del F. 8 (già in testa a tali [redacted]) e ad Ovest con fondi F. 6, p.lle nn. 86, 87 e 88, in testa agli stessi debitori eseguiti .

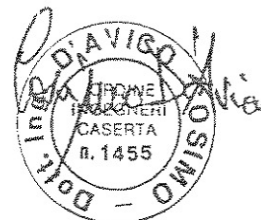
In sede di sopralluogo, si è constatato che l'intero appezzamento, costituito dalle tre p.lle nn. 120, 121 e 122, è coltivato a granturco, [Foto n. 6, 7, 8 e 9].

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Grazzanise, approvato con Decreto del 1.04.96 n. 5323, inserisce le P.lle nn. 120, 121 e 122 del F. 9 in " Zona E₃ ", classificata come " Agricola - Aree Seminate Irrigue ", [vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato].

Il Catasto Terreni del Comune di Grazzanise, [vedi Certificato catastale N. CE0257567 allegato], l'appezzamento di terreno ignorato, di complessivi a. 99.66, è riportato al **Foglio 9** :

p.lla n. 120, di a. 19.97 (mq. 1.997), erroneamente intestata al [redacted] per 1000/1000, a causa di omessa cointestazione anche alla coniuge [redacted] in virtù del loro regime di comunione dei beni [vedi Note sulla Provenienza dei beni che seguono];

p.lla n. 121, di a. 59.80 (mq. 5.980), intestata a [redacted] per 1000/1000 ;



- p.lla n. 122, di a. 19.89 (mq. 1.989), anch'essa erroneamente intestata al solo [redacted]

[redacted] per 1000/1000, a causa di omessa cointestazione anche alla coniuge [redacted] in virtù del loro regime di comunione dei beni [*vedi Note sulla Provenienza dei beni che seguono*].

In merito alla Provenienza dei beni, anche qui è necessario premettere che i tre fondi derivano tutti dal Frazionamento della originaria p.lla n. 5 del F. 9 di Grazzanise e sono pervenuti a [redacted] attraverso gli stessi due iter descritti nel Lotto n. 1.

Infatti, il fondo originario [già p.lla n. 5 del F. 9, esteso ha. 1.76.00], in virtù di Atto di compravendita per Notar Riccardo

[redacted] trascritto a S. Maria C. Vetere 19.11.968, ai nn. 38512/34355, è pervenuto per intero alla sig.ra [redacted] maritata

Agaria, per acquisto da tale [redacted]

[redacted] In seguito la p.lla n. 5 è stata sottoposta a frazionamento e suddivisa in dodici lotti di terreno distinti.

particolare, di tali lotti di terreno :

la p.lla n. 120 del F. 9 (a. 19.97) è pervenuta in esclusiva proprietà a [redacted]

[redacted] in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Poraso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 11.78 ai nn. 21734/19055, dalla madre sig.ra [redacted]



➤ la p.lla n. 121 del F. 9 (a. 59.80) è pervenuta in esclusiva proprietà a [REDACTED]

in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 24.11.78 ai nn. 21735/19056, dalla madre sig.ra [REDACTED]

➤ la p.lla n. 122 del F. 9 (a. 19.89) è pervenuta in esclusiva proprietà a [REDACTED] maritata

[REDACTED] in virtù di Atto di Donazione per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 24.11.78 ai nn. 21736/19057, dalla madre sig.ra [REDACTED]

Infine, i fondi distinti come p.lla n. 120 e come p.lla n. 122 del F. 9 sono pervenuti a [REDACTED]

Compravendita per Notar Umberto Caporaso di S. Maria C. Vetere del 21.11.1978, ivi trascritto il 25.11.78 ai nn. 21810/19128, per acquisto dalle germane [REDACTED] a p.lla

n. 120) e [REDACTED] (la p.lla n. 122). Anche questi ultimi due

fondi, in virtù del regime di comunione legale dei beni, essendo stati acquisiti dopo il matrimonio, sono pervenuti per 1/2 a

[REDACTED] e per 1/2 alla coniuge [REDACTED]

Le] LOTTO N. 3

In questo Lotto sono stati inseriti il fondo identificato come P.lla

12 del F. 46 e una porzione del Fabbricato rurale, ivi esistente,

identificata come P.lla n. 10 del F. 46, siti entrambi in agro di

Villa Literno (Ce), loc. "Parco De Chiara".

Il fondo pignorato distinto come P.lla n. 12 del F. 46 ha forma quasi perfettamente triangolare ed una *Superficie Catastale complessiva di ha. 5.11.33 (mq. 51.133)*, [vedi **Tavola Grafica N. 2** allegata : *Planimetria Generale Tav. 22 della Regione Campania (scala 1:25000) e Stralcio Planimetria Catastale del F. 46 di Villa Literno (scala 1:4000) – Area evidenziata in Giallo*].

Ad esso si può accedere a Nord, dalla Prov.le Trentola Ducenta - Ischitella Lido, percorrendo una Strada Vicinale che costeggia il Canale di bonifica "Pantano nord" e svoltando a destra in coincidenza della diruta "Masseria De Chiara", [Foto n. 10], oppure a Sud dalla stessa Prov.le Trentola Ducenta - Ischitella Lido, percorrendo una Strada comunale carrabile ed una Strada rivata che costeggia il canale distinto come "Fosso Scorza di adica", [Foto n. 11 e 12].

Come detto, si tratta di un ampio appezzamento di terreno quasi triangolare, pianeggiante, irriguo e facilmente accessibile, assificato catastalmente come "seminativo di 3^a classe", [Foto n. 13, 14, 15 e 16].

l'intero appezzamento confina a Nord-Ovest (lungo "ipotenusa") con fondi : F. 46 p.lla n. 13 (già in testa a tale

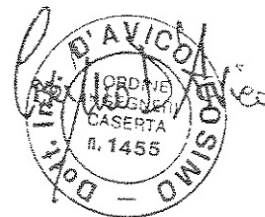
██████████ nn. 17, 18, 19, (già in testa a tale ██████████

██████████, nn. 857, 858, 708, 709 (ex n. 20), (già in testa a tale

██████████ ed altri), n. 27, (già in testa a tale ██████████

██████████ n. 26, (già in testa a tale ██████████), n.

██████████ (già in testa a tale ██████████), nn. 22, 23, 24, (già in

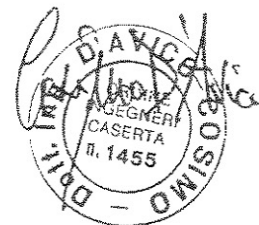


testa al predetto [redacted], nn. 867 e 868 (ex n. 25), (già in testa a tale [redacted] a Sud con canale denominato *Fosso Scorza di Radica* che funge da confine con il territorio della Provincia di Napoli e ad Est, in piccola parte, con fondo F. 46, p.lla n. 14 (già in testa a tale [redacted], e, per la restante parte, con fondo F. 46, p.lla n. 11 (già in testa a tale [redacted]



In sede di sopralluogo, si è constatato che l'intero appezzamento è adibito a pascolo per l'allevamento dei bufali, [Foto n. 13 e 14].

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Villa Literno, adottato con Delibera n. 05 del Commissario ad Acta del 30.12.2002, inserisce la P.lla n. 12 del F. 46 in "Zona E", classificata come "Agricola", [vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato]. Peraltro, in base al Piano Stralcio di Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino nord-occidentale della Campania, il fondo in questione è sottoposto al vincolo dovuto a "rischio idrogeologico moderato R 1".



Come anticipato, in questo Lotto è stata inclusa anche una porzione di Fabbricato rurale, identificata come P.lla n. 10 del F. 46, costituita da n. 2 vani al piano I° (lato orientale) ed un annesso posto nella parte occidentale, [vedi **Tavola Grafica N. 1** allegata : Stralcio Planimetria Catastale del F. 46 di Villa Literno (scala 1:4000) – Fabbricati ed area annessa evidenziati

Verde e Giallo]. Alla porzione di Fabbricato sono annessi i giardini di pertinenza, con accessi parziali, e scale di accesso ai piani superiori, tutti pari ad 1/3 sulla scala che permette di accedere al piano I°,

nonché i diritti pari ad 1/4 sul pozzo, forno, lavatoio, aia, spiazzo masserizio, due androni, sulle due strade che permettono l'accesso carrabile al fondo ed, infine, sulle due strisce di terreno poste lungo i lati nord ed est dell'intero fondo.



In sede di sopralluogo si è rilevato che il Fabbricato in questione coincide proprio con l'antica "*Masseria De Chiara*", [Foto n. 10, 17, 18 e 19]. La masseria è stata abbandonata da tempi remoti e versa in stato di totale rovina. Infatti, il tetto ed i solai intermedi sono da tempo crollati e restano in piedi solo le mura perimetrali tufacee [Foto n. 19 e 20]. Il pennatone non esiste più perché diruto e inghiottito dai rovi, [Foto n. 18 e 19], mentre tutti gli altri accessori versano anche essi in stato di totale rovina, [Foto n. 21].

Al Catasto Terreni del Comune di Villa Literno, gli Immobili pignorati sono riportati al Foglio 46 :



p.lla n. 12, terreno di ha. 5.11.33 (mq. 51.133), per 1/2 in testa a [redacted] e per 1/2 in testa a [redacted] [vedi Certificato Catastale N. CE0257583 allegato];

p.lla n. 10, intero Fabbricato rurale, per 1/8 in testa a [redacted] [redacted] per 1/8 in testa a [redacted] e per 2/8 in testa

a ciascuno dei germani [redacted] [redacted] in testa a [redacted] per l'usufrutto parziale della prima metà, [vedi Certificato Catastale N. CE0257586 allegato].

Il fondo pignorato e l'annessa porzione di Fabbricato rurale sono pervenuti ai coniugi [redacted] in virtù di Atto di compravendita n. 69112 del 30.11.1983 per Notar Conte Gioacchino di Frignano, registrato ad Aversa il 7.12.983 al n. 3463 e trascritto a S. Maria C. Vetere il 9.12.983 ai nn. 26650/23822, per acquisto dai germani [redacted]

[redacted]

[redacted] appaiono
di Aversa, rappresentate dalla Rev. [redacted]
[redacted] (in religione Suor Maria Vittoria del Crocifisso)
[redacted]

L'appezzamento di terreno ed il Fabbricato rurale annesso sono pervenuti ai predetti venditori in virtù di Atto di compravendita del 25.04.1961 per Notar Luigi Musto di Aversa, ivi registrato il 1.05.61 al n. 2710 e trascritto a S. Maria C. Vetere il 24.05.61 ai nn. 16057/14723, per acquisto da tale [redacted]
[redacted]



II) LOTTO N. 4

che in questo caso, rilevato che si tratta di quattro fondi contigui e costituenti un unico appezzamento, si è ritenuto opportuno inserire in questo Lotto i terreni identificati come P.lla 2 (ex n. 8/c), n. 13 (ex n. 1/e), n. 5002 (ex n. 1/c) e n. 5004 (ex n. 1/b), siti in agro di Vitulazio (Ce), loc. "Ischitella", [vedi la Grafica N. 3 allegata : Planimetria Generale F. 172 della

Carta d'Italia (scala 1:25000) e Stralcio Planimetria Catastale del F. 20 di Vitulazio (scala 1:2000) – Area evidenziata in Giallo.

Detti fondi sono inclusi nel Foglio catastale n. 20 del Comune di Vitulazio ed hanno una *Superficie Catastale complessiva di ha. 9.02.08 (mq. 90.208)*.

Dalla S.S. n. 7 "Appia", in tenimento di Pastorano, si perviene ai fondi pignorati percorrendo la Strada Com.le Lupara che conduce alla omonima loc. *Torre Lupara*, a sinistra, percorrendo una Strada interpodereale in terra battuta, [Foto n. 22].

Come detto si tratta di quattro fondi contigui che costituiscono un unico appezzamento di terreno di forma irregolare, pianeggiante, irriguo, facilmente accessibile, e lavorabile, catastalmente classificato, in parte, come "seminativo di 3^a classe" e, in parte, come "pascolo arborato", [Foto n. 23 e 24].

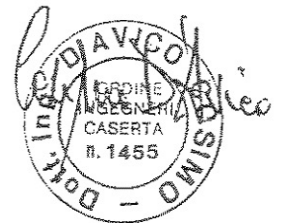
L'intero appezzamento, "a corpo" confina a Nord con fondi p.lle nn. 11 e 14 del F. 20 (già in testa agli Ospedali Riuniti di Napoli), a Sud con fondo p.lla n. 8 del F. 20 (già in testa ai germani

[redacted], ad Est con fondo incluso nel F. 21 già in testa ai coniugi [redacted] e ad Ovest con il

fiume [redacted]

In sede di sopralluogo, si è constatato che l'appezzamento di terreno pignorato, per metà si presenta arato e pronto alla semina e per metà, è coltivato a foraggio, [Foto n. 19 e 20].

Lo Strumento Urbanistico vigente del Comune di Vitulazio descrive le P.lle nn. 12, 13, 5002 e 5004 del F. 20 in "Zona E",



classificata come "Zona Agricola", [vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato].

Al Catasto Terreni del Comune di Vitulazio, [vedi Certificato Catastale N. CE0257593 allegato], l'appezzamento di terreno pignorato, di complessivi ha. 9.02.08, è riportato al Foglio 20 :

- p.lla n. 12 (ex n. 8/c), di ha. 2.56.80 (mq. 25.680) ;
- p.lla n. 13 (ex n. 1/e), di a. 5.28 (mq. 528) ;
- p.lla n. 5002 (ex n. 1/c) di a. 41.78 (mq. 4.178) ;
- p.lla n. 5004, (ex n. 8/b) di ha. 5.98.22 (mq. 59.822) ;

tutti per 1/2 in testa a [REDACTED]

25.05.51) e per 1/2 in testa a [REDACTED]

- 29.08.56) .

In merito alla Provenienza dei beni, è necessario premettere che i quattro fondi derivano dal Frazionamento n. 23/1984 delle originarie p.lle n. 1 e n. 8 del F. 20 di Vitulazio. Essi sono pervenuti ai coniugi [REDACTED], in virtù di Atto di compravendita n. 8209 del 29.09.1988 per Notar Alberto Criscuolo di Pietramelara, registrato a Caserta il 18.10.88 al n. 4928 e trascritto a S. Maria C. Vetere l' 8.10.988, ai nn. 021687/17599, per acquisto da tale [REDACTED]

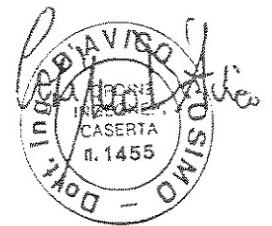
Gli stessi Beni sono pervenuti al venditore [REDACTED] in virtù di Atto di Divisione del 31.07.1975 per Notar Nicola Margarita di Bacoli (Na), trascritto a S. Maria C. Vetere il 12.08.75 ai nn. 14665/12970, per Divisione bonaria con il germano



[2] CRITERI DI VALUTAZIONE

Constatato che i beni immobili da stimare sono costituiti da lotti di terreno, ubicati in vari Comuni della provincia di Caserta, si è ritenuto opportuno impiegare per la loro valutazione il Metodo della Stima Sintetica Comparativa, in quanto è diversa la loro ubicazione e, quindi, la loro più o meno spiccata appetibilità sul mercato immobiliare. Nell'effettuare la valutazione con il Metodo citato, si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato praticati nelle varie zone di interesse per fondi similari, aventi stessa natura, stesse caratteristiche, stesse destinazioni urbanistiche e che di recente sono stati oggetto di compravendita. I prezzi unitari ricavati sono scaturiti da accurate indagini di mercato svolte in agro di Grazzanise, Villa Literno e Vitulazio, in quanto esistono molti elementi di comparazione tra i fondi, oggetto di stima, e quelli presi a confronto.

Esclusivamente per la valutazione della porzione di Fabbricato rurale, considerato lo stato di assoluta fatiscenza in cui esso versa, si è ritenuto opportuno impiegare il Metodo del Valore di Trasformazione. Procedendo con tale criterio, si è tenuto conto che l'intero Stabile potrebbe essere suscettibile di trasformazioni e ristrutturazioni, tendenti al recupero dello stato attuale e tali da renderlo più appetibile sul mercato. Addirittura lo stabile potrebbe essere suscettibile di demolizione per la ricostruzione, ex novo, di



un Fabbricato rurale con identica cubatura, ma con caratteristiche abitative più moderne e funzionali.

Omettendo, per brevità di esposizione, i relativi conteggi, sono stati desunti, per i Beni pignorati, i Valori unitari di seguito riportati, che, nel caso dei terreni, sono quasi coincidenti con i **Valori Agricoli Medi** (V.A.M.) della Provincia di Caserta per l'Anno 2003, relativi alla Regione Agraria n. 7 in cui ricadono i Comuni di Grazzanise, Villa Literno e Vitulazio.

➤ **Lotto n. 1 :**

- Appezamento di terreno in agro di Grazzanise, costituito da n. 3 fondi contigui, avente una Superficie catastale complessiva di ha. 1.92.26 (mq. 19.226) : $\text{mq. } 19.226 \times \text{€. } 3,62/\text{mq.} = \text{€. } 69.598,12$.

LOTTO N. 1 :

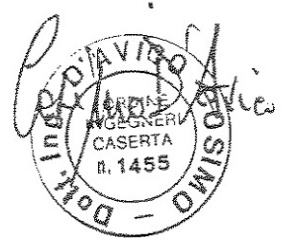
Appezamento di terreno in agro di Grazzanise, loc. "Schiavi", Fraz. Borgo Appio, Via di Bonifica n. 10, di complessivi ha. 1.92.26 catastali, [F. 6, p.lle nn. 86, 87 e 88 del N.C.T.], **Valore Complessivo Stimato**, in base al criterio adottato, in **€. 69.598,12** [£. 134.760.751].

➤ **Lotto n. 2 :**

- Appezamento di terreno in agro di Grazzanise, costituito da n. 3 fondi contigui, avente una Superficie catastale complessiva di a. 99.66 (mq. 9.966) : $\text{mq. } 9.966 \times \text{€. } 3,62/\text{mq.} = \text{€. } 36.076,92$.

LOTTO N. 2 :

Appezamento di terreno in agro di Grazzanise, loc. "Schiavi", Fraz. Borgo Appio, Via di Bonifica n. 10, di complessive a. 99.66



catastali, [F. 9, p.lle nn. 120, 121 e 122 del N.C.T.], Valore Complessivo Stimato, in base al criterio adottato, in €. 36.076,92 [£. 69.854.657].

➤ Lotto n. 3 :

- Appezamento di terreno in agro di Villa Literno, avente una Superficie catastale complessiva di ha. 5.11.33 (mq. 51.133) :

mq. 51.133 x €. 2,32/mq. = €. 118.628,56 ;

- Porzione di Fabbricato rurale ivi esistente, pari ad $1/8 + 1/8 = 1/4$ dell'intero, costituita da n. 2 vani al piano I° sul lato orientale ed un pennatone posto nella parte occidentale, oltre vari accessori comuni :

Valore stimato "a corpo" dell'intero Fabbricato : €. 25.822,84 ;

Valore della Quota pari ad $1/8 + 1/8 = 1/4$: €. 6.455,71 .

LOTTO N. 3 :

Appezamento di terreno in agro di Villa Literno, loc. "Parco De Chiara", di complessivi ha. 5.11.33 catastali, [F. 46, p.lla n. 12 del N.C.T.], nonché porzione di Fabbricato rurale annessa, [F. 46, p.lla n. 10 del N.C.T.], Valore Complessivo Stimato , in base ai criteri adottati, in €. 125.084,27 [£. 242.196.919].

➤ Lotto n. 4 :

- Appezamento di terreno in agro di Vitulazio, costituito da n. 4 fondi adiacenti, avente una Superficie catastale complessiva di ha. 9.02.08 (mq. 90.208) : mq. 90.208 x €. 3,10/mq. = €. 279.644,80.

LOTTO N. 4 :

Appezamento di terreno in agro di Vitulazio, loc. "Ischitella".

di complessivi ha. 9.02.08 catastali, [F. 20, p.lle nn. 12, 13, 5002 e 5004 del N.C.T.], Valore Complessivo Stimato, in base al criterio adottato, in €. 279.644,80 [£. 541.467.836].

(2.b) R I E P I L O G O

Dai Valori ricavati per ciascun Lotto, se ne ricava il seguente :

| <u>QUADRO RIASSUNTIVO</u> | | |
|---|---|----------------|
| Lotto | Natura e Ubicazione dell'Immobile | Valore Stimato |
| N. 1 | Appezamento di Terreno in agro Grazzanise, loc. "Schiavi", ha. 1.92.26; | €. 69.598,12 |
| N. 2 | Appezamento di Terreno in agro Grazzanise, loc. "Schiavi", a. 99.66; | €. 36.076,92 |
| N. 3 | Appezamento di Terreno in agro Villa Literno, loc. "Parco De Chiara", ha. 5.11.33 ed annessa porzione di Fabbricato rurale; | €. 125.084,27 |
| N. 4 | Appezamento di Terreno in agro Vitulazio, loc. "Ischitella", ha. 9.02.08; | €. 279.644,80 |
| <u>Valore Totale Stimato in €. 510.176,25</u> | | |
| [pari a £. 988.280.166]. | | |

[3] MASTERIZZAZIONE dell'ELABORATO PERITALE
sul SUPPORTO INFORMATICO

La presente Relazione Tecnica di Ufficio è stata memorizzata su opportuno C D - Rom, unitamente ai Rilievi Fotografici e alle Planimetrie ad essa allegate. Pertanto il supporto Informatico che si allega contiene i seguenti Files :

a) Relazione di C.T.U. in danno [REDACTED]

b) Rilievi Fotografici ;

c) Planimetrie .

---oOo---

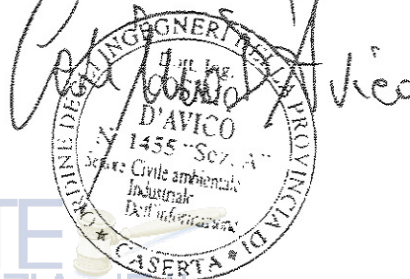


Il C.T.U., certo di aver serenamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, deposita la presente Relazione Tecnica e resta a disposizione del G.E. per tutti i chiarimenti e quant'altro ritenuto necessario ed utile ai fini della Procedura Esecutiva.

Caserta : 27.10.2003

Il C. T. U. :

Dott. Ing. Cosimo D'Avico



Si Allegano :

- N. 24 Rilievi Fotografici ;
- N. 3 Tavole Grafiche [Planimetrie e Stralci Mappe Catastali] ;
- N. 3 Certificati Catastali, con allegate Ricevute di Spesa ;
- N. 3 Certificati di Destinazione Urbanistica, di cui uno in bollo ;
- N. 3 Fogli Bollati dei Verbali di Accesso ;
- Nota in Bollo delle Spese e Competenze Professionali ;
- CD - Rom contenente n. 3 Files .



VER
Add.
Im
Inn
D'A
depos
nella
Ferrar
26 fac
grafich
Urban
Del cas

