

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Proc. n°41/2023 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dott. VASSALLO Emiliano**



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da

S.R.L. (parte)

contro

..... (debitore)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. incaricato

arch.



arch.

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n°

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta

n°Contatti: Caserta (CE)

Tel./fax: - cell:

e.mail: - p.e.c.:



ILL.mo Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

a. PREMESSA ED INCARICO.

Con ordinanza pronunciata in data 21/06/2023, il Dott. VASSALLO Emiliano, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, inviava tramite p.e.c. in data 22/06/2023 a me sottoscritto, Arch. _____, iscritto al n. _____ dell'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta, il decreto di conferimento consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da _____ S.R.L. (parte) contro _____ (debitore), la S.V.I., assegnò 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. In tale comunicazione invitava a procedere l'accettazione dell'incarico nel termine di 7 giorni dalla data del deposito del decreto e ad inviare modulo di giuramento compilato e firmato in tutte le sue parti.

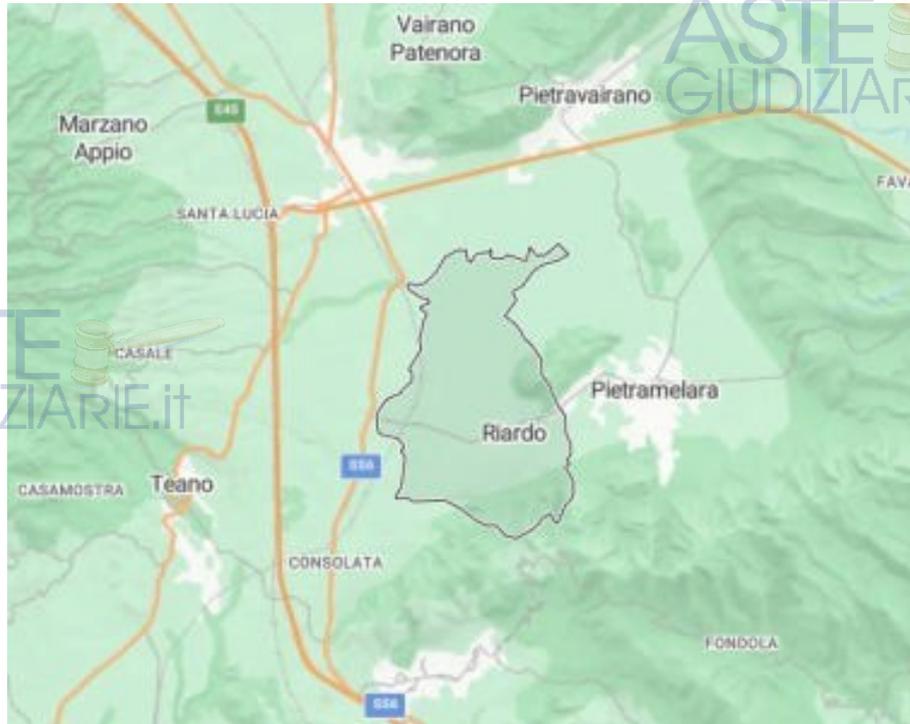
La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 14/12/2023 alle ore 8:00.

b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono iniziate con l'assunzione e lo studio dei dati e degli elementi presenti nella documentazione agli atti, sviluppandosi poi mediante le indagini, presso l'Agenzia delle Entrate, per verificare la rispondenza dei dati catastali del bene (vds. All.D) con quelli presenti nell'atto di pignoramento; presso l'agenzia delle entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S. Maria C.V. per le relative ispezioni ipotecarie (vds. All. E); presso l'Ufficio di archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) per i relativi titoli di provenienza di acquisto dell'immobile antecedente al ventennio dell'atto di pignoramento (vds. All. F); presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Riardo, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (vds. All. G); presso l'Ufficio Anagrafe e presso l'indirizzo dell'immobile per verificare lo stato di possesso dell'immobile (vds. All. H); oltre alle indagini di mercato nelle Agenzie Immobiliari di zona, raccolta di dati pubblicati dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), consultazione di siti on-line specifici alla vendita e alla locazione immobiliari e presso l'agenzia delle entrate riferiti al primo semestre 2023.

Si è inoltre eseguito un primo sopralluogo ai beni, previo appuntamento concordato a seguito di regolare avviso all'esecutato, effettuato dal nominato custode Dott. Sergio

Ferreri, nel giorno 26 Luglio 2023, come riportato dai relativi verbali redatti in sede di sopralluogo (vds. All. A), per i necessari rilievi metrici e fotografici (vds. All. B e C).



c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si risponde ai quesiti del Giudice:

CONTROLLO PRELIMINARE: Verificare, la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c..

Con atto di pignoramento notificato il 17/01/2023, trascritto il 03/02/2023 ai nn. _____ registro generale e _____ registro particolare, a favore di _____ s.r.l. (creditrice), società unipersonale con responsabilità limitata, con sede legale in Conegliano (TV), via _____, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno R.E.A. TV- _____ e con Codice Fiscale e Partita Iva n. _____, rappresentata da _____ s.p.a. (_____) in virtù di procura speciale del 05/08/2021, a rogito del Notaio _____ di Milano rep. _____ racc. _____, con sede legale in Milano in via Valtellina al civico _____, Codice Fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di _____ Commercio di Milano- Monza- Brianza – Lodi n. _____ 1 e iscritta al R.E.A. di Milano al n. _____, in persona del procuratore dott. _____, contro OMISSIS nato a _____

Teano (CE) in virtù del titolo esecutivo allegato all'atto di precetto notificato in data 17/11/2022 sottoponeva a pignoramento immobiliare il bene di proprietà del debitore. Inoltre, l'istanza di vendita è stata verificata e risulta redatta in data **09/02/2023**; la documentazione depositata ex art. 567c.p.c. è stata preliminarmente verificata, risultando completa di certificato notarile sostitutivo redatto in data 10/02/2023, risulta depositato in data **17/02/2023**; i certificati delle iscrizioni e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) si estendono entrambi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

Sono stati identificati i beni oggetto del pignoramento, essi sono ubicati nel Comune di Riardo (CE), precisamente alla via Scarpati, snc. Le unità in oggetto sono composte da tre beni: una porzione di fabbricato residenziale e due lotti di terreno. L'unità immobiliare è parte di una corte residenziale ed è costituita da locale adibito a cucina, da due locali deposito e due cortili esclusivi ubicati al piano terra e confinanti a con lotto di terreno (p.lla 25), p.lla 5130 con area comune, con fabbricati realizzati in aderenza (sub 4) e da due vani oltre al bagno al piano primo confinante sui lati Nord-Ovest con sub 4 e Sud-Est con fabbricati appartenenti alla particella 5130. Il primo lotto di terreno (p.lla 25) è situato adiacente al vano terraneo adibito a cucina e confina a Nord-Est con unità immobiliare particella 5077 sub 5, a Sud-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno confinanti (particelle 5130 e 5016) a Nord-Ovest con strada privata. Il secondo lotto di terreno (p.lla 5072) è situato poco distante dall'unità immobiliare e confina a sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con lotti di terreno confinanti (particelle 36-33-32-5071) e Sud-Ovest con linea ferroviaria.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tre unità a destinazione residenziale:

- unità censita nel N.C.E.U. del Comune di Riardo, al foglio 6 particella 5077, subalterno 5, categoria A/4, classe 3, di vani 3,5, superficie catastale mq 84, Via Scarpati, snc - piano terra e primo;
- lotto di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Riardo foglio 6 particella 25, qualità seminativa, classe 3, superficie mq 205, Via Scarpati;

- lotto di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Riardo foglio 6 particella 5072, qualità seminativa, classe 2, superficie mq 5.576, Via Scarpati.

Lo scrivente ha verificato che i dati risultanti dagli atti catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento. Il pignoramento notificato in data 17/01/2023 riguarda la proprietà delle unità immobiliari sottoposta a esecuzione così meglio descritto:

- **Unità residenziale**, composto da vano residenziale, da due locali deposito e due cortili esclusivi ubicati al piano terra e confinante a Sud-Ovest con lotto di terreno (p.lla 25), Nord-Ovest con area comune e strada privata, lato Sud-Est con fabbricati realizzati in aderenza appartenenti alla particella 5130 e con lato Nord-Est con unità immobiliare sub 4 e particella 5131 e da due vani al piano primo confinante sui lati Nord-Est con sub 4 e Sud-Ovest con fabbricati della particella 5130, sito nel comune di Riardo (CE), alla via Scarpati senza numero civico, censito al N.C.E.U. al foglio 6, p.lla **5077** sub **5** piano **T-1**;
- **Terreno**, composto da lotto di terreno, confinante a Nord-Est con unità immobiliare particella 5077 sub 5, a Sud-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno confinanti (particelle 5130 e 5016) a Nord-Ovest con strada privata, sito nel comune di Riardo (CE), alla via Scarpati censito nel N.C.T. al foglio 6 particella **25**;
- **Terreno**, composto da lotto di terreno, confinante sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con proprietà confinanti (particelle 36-33-32-5071) e Sud-Ovest con linea ferroviaria, sito nel comune di Riardo (CE), alla via Scarpati censito nel N.C.T. al foglio 6 particella **5072**;

I beni sopra indicati formano DUE LOTTI per la vendita:

1. **LOTTO 1**: unità censita al foglio 6 particella 5077, subalterno 5 e terreno censito al foglio 6 particella 25;
2. **LOTTO 2**: unità censita al foglio 6 particella 5072;



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

Il comune di Riardo fa parte della provincia di Caserta ed è ubicato in un'area dell'alto casertano e con una popolazione con poco meno di 2.500 abitanti. Con una superficie complessiva di circa 16,48 Km², il territorio comunale di Riardo è in posizione baricentrica fra la bassa e alta valle del Volturno. Si tratta di un territorio sostanzialmente pianeggiante ed è attraversato a sud da un tratto della ferrovia statale Roma-Cassino-Napoli, a circa 2,5 Km dal centro storico.



Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in prossimità della linea ferroviaria che attraversa il Comune, in particolare sono ubicati in via Scarpati (ex contrada Scarpati) come riportata nell'astratto aerofotografico. L'area è caratterizzata da casali realizzati nella prima metà del secolo scorso, in muratura di blocchi di tufo divisi attornati da campi coltivati.



L'unità residenziale è parte di una masseria, ubicata all'interno di lotto di terreno adibito alla coltivazione, a cui si giunge mediante una strada sterrata che la collega alla strada comunale di via Scarpati con il cortile comune. La corte è caratterizzata da vari fabbricati accostati tra loro, in modo da formare un unico corpo.



Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune non hanno prodotto nessun risultato che attesti un titolo per la realizzazione dell'immobile. La realizzazione della corte residenziale è possibile farla risalire prima degli anni '50, privo di qualsiasi titolo abilitativo, in quanto, il fabbricato pervenne al precedente proprietario con atto di compravendita del 29/08/1956 a rogito del notaio . Inoltre, un altro elemento determinante alla datazione del cespite sono le dimensioni dei conci di tufo grigio utilizzati per i muri perimetrali portanti di dimensioni circa 30x40x12 e il taglio irregolare degli spigoli, visibili in alcuni punti mancante di intonaco, dovuti alla rifinitura a scalpello a seguito dell'estrazione della pietra, tecnica impiegate prima il 1950. Successivamente, il fabbricato è stato oggetto di interventi di riparazione e di rafforzamento della struttura portante del fabbricato residenziale e della pertinenza retrostante adibita a locale deposito, in conseguenza ai danni subiti dall'evento sismico che ha colpito la regione Campania del 23 Novembre 1980 e 14 Febbraio 1981.

LOTTO 1

LOTTO 1 – Unità residenziale foglio 6 particella 5077 subalterno 5

Il lotto 1 è costituito da un'unità residenziale e un fazzoletto di terreno di circa 25 mq adiacente al fabbricato. L'unità residenziale è identificabile catastalmente al fg 6 particella 5077 subalterno 5 ed è divisa su due livelli.



Al piano terra è situata, sulla destra della corte, un vano adibito a cucina circondato da un cortile esclusivo di cui in parte risulta recintato da un muretto di circa 1,00-1,20 m e coperto da una tettoia in pannelli sandwich e struttura metallica, confinante a Sud-Ovest con lotto di terreno (p.lla 25), Nord-Ovest e Nord-Est con area comune, lato Sud-Est con fabbricati realizzati in aderenza.



Procedendo all'interno del cortile comune sono situati due locali di deposito, che forniscono anche gli unici accessi al cortile retrostante di proprietà esclusiva. Si fa notare che da un locale di sgombero (denominato "deposito 1" nei grafici dell'Allegato C), è presente anche l'ingresso per un locale appartenente al subalterno 4. Dagli atti non si evince nessuna servitù di passaggio, pertanto l'ingresso dovrà essere chiuso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'area esclusiva retrostante, ha una forma in pianta pressoché trapezoidale a cui vi si accede dai due locali di deposito, precedentemente descritti. Dal cortile retrostante, si raggiunge un ulteriore locale deposito costituito da una muratura in tufo dello spessore di circa 40 cm che delimita uno spazio chiuso dai fabbricati adiacenti e che allo stato attuale si presenta in uno stato di degrado e abbandono.

Nello stato di fatto, sono presenti due accessi che collegano il cortile con una rimessa (stalla) di cui non sono noti la provenienza e la proprietà e, anche se utilizzati dal debitore, non sono oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.



Inoltre, dalla documentazione rinvenuta, non risultano alcuni tipo di servitù e pertanto dovranno essere alla chiusura dei vani. Nell'ipotesi che questi risulterebbero gli unici ingressi disponibili, i possessori dei locali dovranno fare richiesta di servitù coattiva.



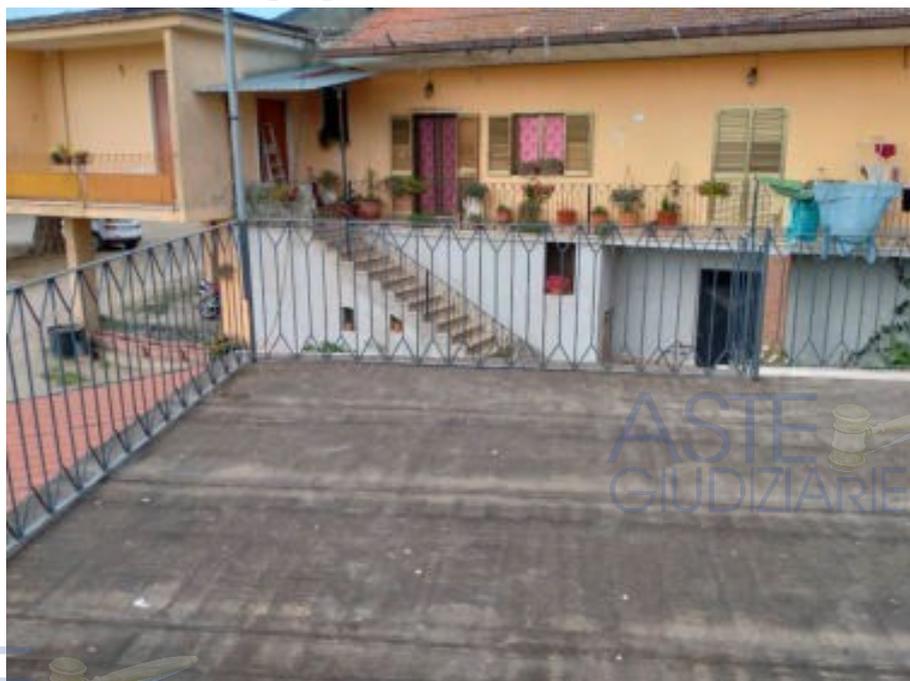
Il piano primo è composto da due camere da letto e un bagno realizzato sulla corte esclusiva in epoca più recente rispetto alla datazione della masseria. I locali del primo piano sono raggiungibili mediante la scala esterna che collega il balcone, dove sono ubicate gli ingressi alle camere, con il cortile comune. I vani del primo piano confinano sui lati Nord-Ovest e Sud-Est con fabbricati in aderenza.



La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di blocchi di tufo dallo spessore complessivo di 60-65cm, con solaio di interpiano di copertura realizzati con travi in acciaio poste ad interasse di 1m e tavelloni.



Eccezione fatta per il bagno del primo piano, che risulta realizzato successivamente con struttura portante in calcestruzzo armato e solaio realizzato con pignatte di laterizi e travetti precompressi.



L'interno dei vani adibiti ad uso residenziale risultano rivestiti con intonaco civile liscio a tre strati e manto di pittura lavabile, i pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti della cucina e del bagno.

Esternamente l'unità risulta rivestito da intonaco premiscelato tirato con frattazzo di spugna; la pavimentazione del balcone e del cortile è in gres, il cortile scoperto esclusivo è pavimentato con cemento, mentre risulta assente la pavimentazione dell'area retrostante esclusiva e del terrazzo al piano primo dove è presente solo il manto impermeabilizzato bituminoso. Gli infissi esterni al piano terra sono in legno con vetro singolo, mentre al piano primo sono in alluminio con vetro singolo e con bussola sono in legno tamburato. Le pertinenze sono rivestite internamente ed esternamente da un semplice rinzafo di intonaco e li infissi sono assenti o del tutto deteriorati.



Gli impianti elettrico e idrico-sanitario, allo stato attuali sono funzionanti, a vista risultano **non conformi** alle normative vigenti in quanto obsoleti e sprovvisti di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; il riscaldamento è affidato ad un termo camino presente nella cucina e che alimenta i termosifoni al piano primo, mentre la produzione dell'acqua calda per i sanitari e la cucina è affidata ad uno scaldino elettrico. L'adduzione idrica avviene dalla rete comunale.



Per eseguire la verifica di conformità dell'immobile stata presentata in data 30/06/2023, a mezzo di posta certificata, presso l'archivio urbanistico del Comune di Riardo, richiesta di accesso agli atti per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all'immobile pignorato. Dalla ricerca effettuata, non è risultato alcun titolo che autorizzasse la realizzazione del fabbricato, ma è emerso che il fabbricato è stato danneggiato dall'evento sismico che ha colpito la regione Campania nel 23 Novembre 1980 e nel 14 Febbraio 1981.



Pertanto è stato oggetto di interventi di riparazione e di rafforzamento della struttura portante del fabbricato residenziale e della pertinenza. Per tali opere, è stata presentata richiesta di sovvenzionamento per l'evento sismico in base alla legge n. 219 del 14 Maggio 1981 presso il Comune di Riardo in data 26/07/1982, con allegati relazione tecnica e grafici progettuali. Pertanto sono stati richiesti ed esaminati la documentazione e gli elaborati allegati alla richiesta riscontrata in archivio ed è stato quindi possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici.

Confrontando i grafici di progetto allegati alla richiesta di sovvenzionamento con lo stato attuale dell'immobile si è riscontrato che parte dell'unità non è conforme allo stato assentito. Tali difformità riscontrate sono riconducibili alla realizzazione del bagno esterno alla struttura pre-esistente e del deposito nel cortile retrostante e alla costruzione di un muretto e della copertura per la porzione di corte esclusiva antistante in vano cucina al piano terra e del forno a legna. Tali opere risultano essere realizzate successivamente al progetto presentato e in assenza di autorizzazione urbanistica e strutturale.

Inoltre ad un'attenta verifica della documentazione in possesso si è constatato che l'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Vista la normativa nazionale che è basata sul Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, in quanto la Regione Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici e sui suoi decreti attuativi, e cioè: DM Sviluppo economico 26 giugno 2009; DPR 2 aprile 2009, n. 59; DPR 16 aprile 2013, n. 74; infine il D.M. Sviluppo Economico del 26.06.2015 Allegato 1 "Linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) degli edifici" s.m.i.. Ai sensi dei decreti sopra menzionati, l'immobile in questione ricade tra gli edifici che sono obbligati all'attestazione di prestazione energetica.

Al solo fine informativo, in considerazione delle caratteristiche costruttive, probabilmente ricadrebbe nella Classe **Energetica G** (alto fabbisogno energetico) prevista dai decreti vigenti.

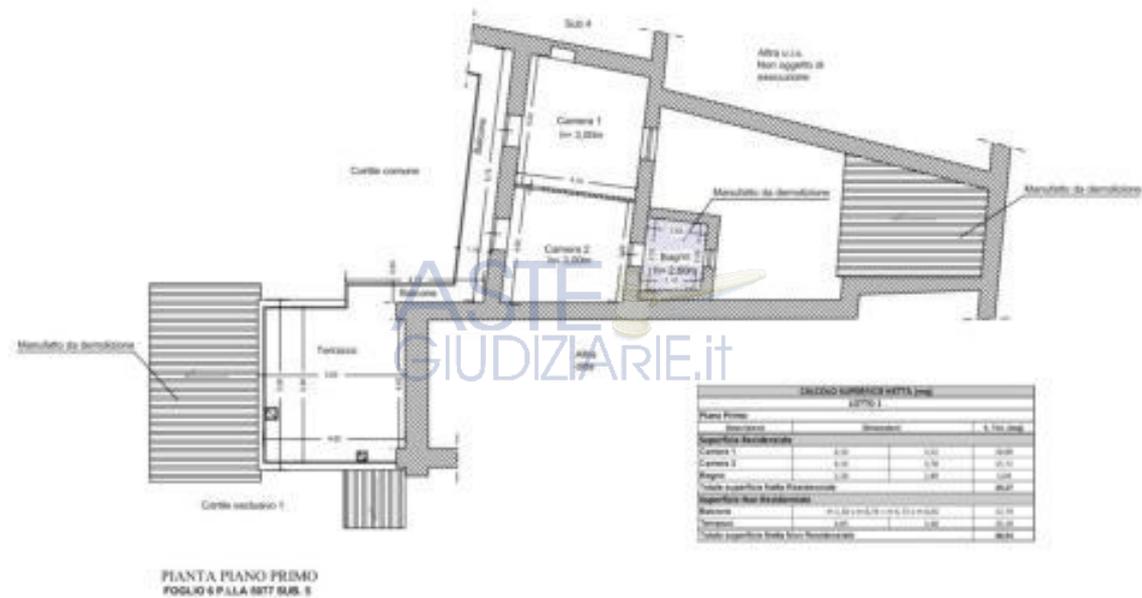
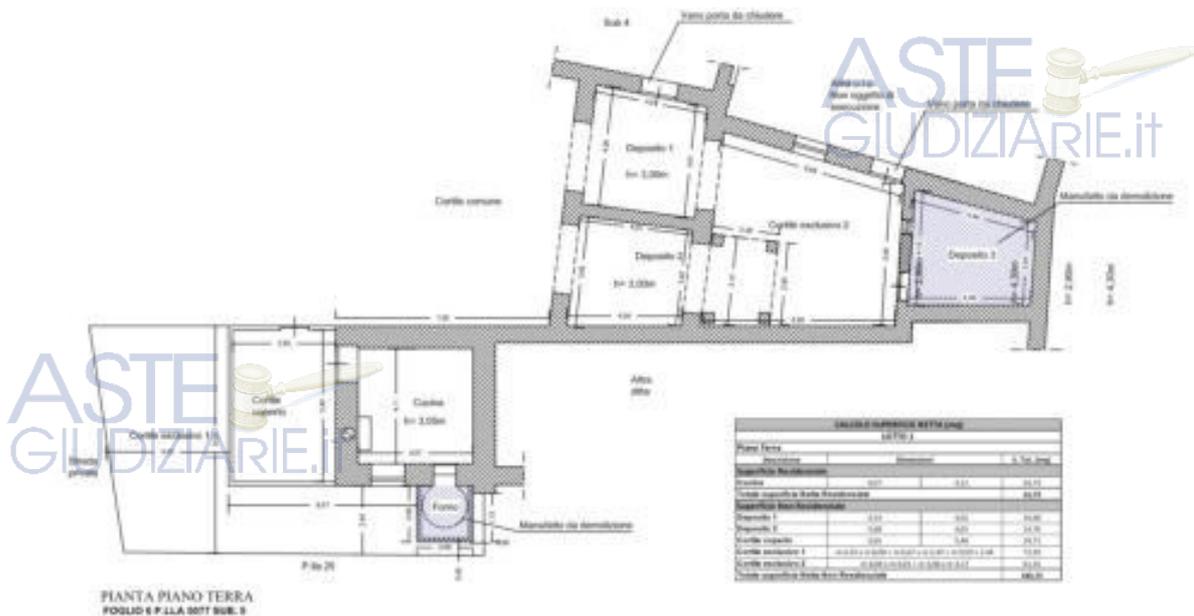
Il costo preventivato per la redazione di Attestato di prestazione energetica e trasmissione alla Regione Campania si prevede un costo di circa **€ 300,00**

CALCOLO SUPERFICIE UNITA IMMOBILIARE

LOTTO 1 - ABITAZIONE

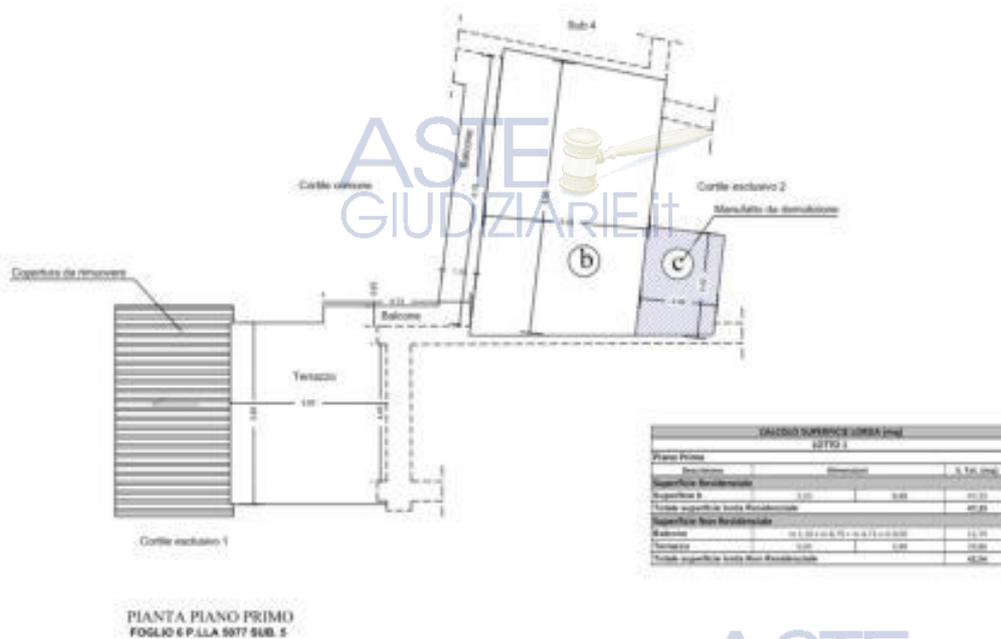
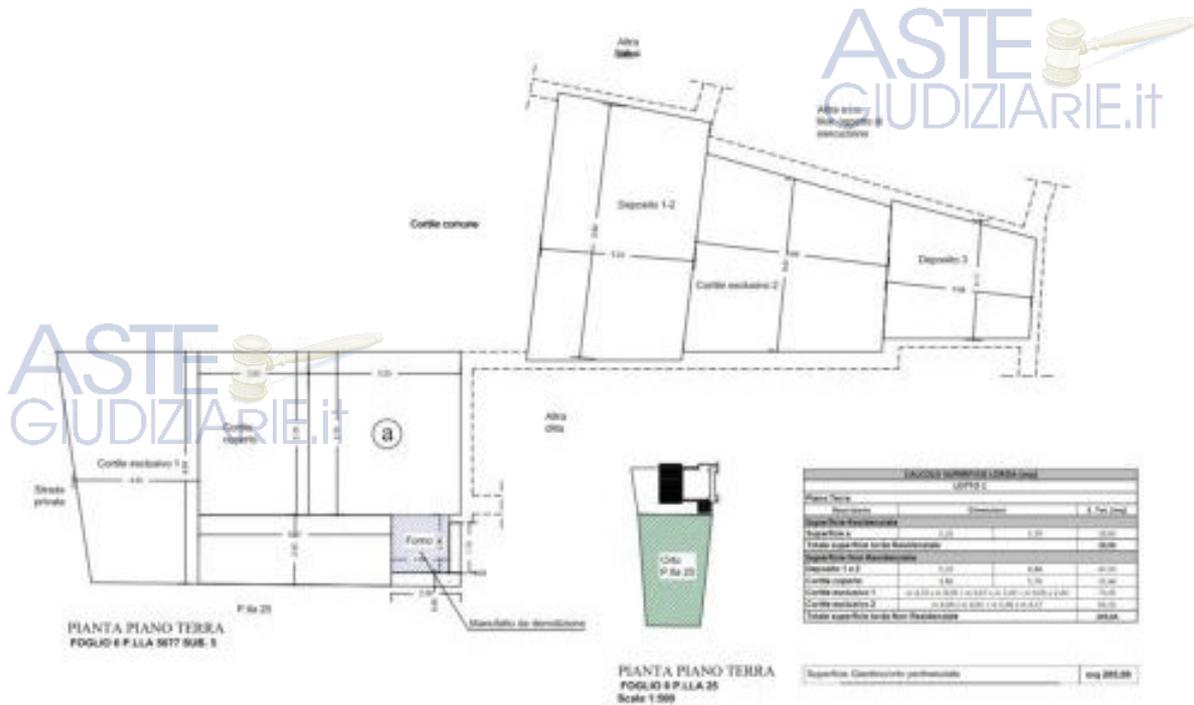
La consistenza netta dell'immobile è:

Rilievo Metrico



La consistenza lorda dell'immobile è:

Rilievo Metrico



LOTTO 1 – Terreno foglio 6 particella 25

Il lotto, oltre all'unità immobiliare, è costituito da un fazzoletto di terreno di circa 205 mq adiacente al fabbricato. Il terreno è un piccolo appezzamento pianeggiante di forma pressoché rettangolare, adiacente all'area esclusiva del piano terra in prossimità della

cucina. Catastalmente ha qualità seminativa e confinante a Nord-Est con unità immobiliare particella 5077 sub 5, a Sud-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno confinanti (particelle 5130 e 5016) a Nord-Ovest con strada privata. Allo stato attuale risulta adibito alla coltivazione di ortaggi di stagione e sono presenti alcuni alberi da frutto. L'area risulta recintata con rete a maglia metallica di circa 1,50 m sorretta da pali in legno impalati nel terreno.



Consistenza commerciale

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

La superficie commerciale, nel caso si tratti di un immobile avente destinazione residenziale, è la somma delle superfici ponderate che lo compongono. Le superfici ponderate sono la somma percentuale di tutte le superfici di cui la proprietà è composta.

Le tabella sono state redatte a mente del DPR 138/98, allegato C e della norma UNI 10750/2006

Per il computo della superficie commerciale sono stati considerati:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Utilizzando i seguenti criteri:

Superfici coperte

- a) 100% delle superficie calpestabile;
- b) 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi) che non può eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b);
- d) 75% Mansarde;_(altezza media minima mt 2,40)

Superfici scoperte e pertinenze

- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali);
- 50% di magazzini, tavernette e depositi;
- 10% dei giardini di ville e villini _(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 10% corti e cortili_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 25% Balconi e Lastrici solari_ (Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Terrazzi e Logge_(Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Portici e Patii _ (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- 35% Locali accessori (collegati ai dei vani principali);
- 50% Box (non collegato ai vani principali);

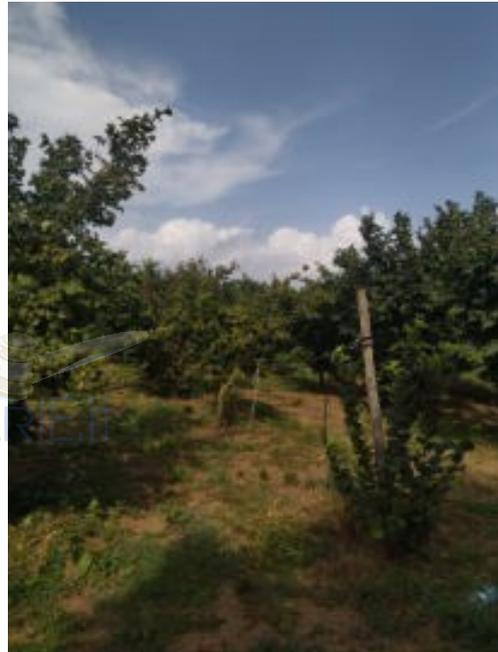
La consistenza lorda dell'immobile è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE - LOTTO 1						
Descrizione	Superfici Lorda Commerciale (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Numero Unità	Sup. Omogeneizzata	Stato di Conservazione	Eventuali interventi manutentivi
PIANO TERRA						
Piano terra	29,93	1	1	29,93	discreto	Manutenzione Ordinaria
deposito 1 e 2	47,33	0,5	1	23,67	discreto	Manutenzione Ordinaria
Cortile esclusivo 1	25,00	0,1	1	2,50	discreto	Manutenzione Ordinaria
Cortile esclusivo 1	70,01	0,02	1	1,40	discreto	Manutenzione Ordinaria
Cortile esclusivo 2	61,31	0,02	1	1,23	discreto	Manutenzione Ordinaria
Giardino/orto p.lla 24	25,00	0,1	1	2,50	discreto	Manutenzione Ordinaria
Giardino/orto p.lla 25	180,00	0,02	1	3,60	discreto	Manutenzione Ordinaria
PIANO PRIMO						
Piano Primo	47,33	1	1	47,33	discreto	Manutenzione Ordinaria
Balcone	12,74	0,25	1	3,19	discreto	Manutenzione Ordinaria
Terrazzo	25,00	0,35	1	8,75	discreto	Manutenzione Ordinaria
Terrazzo	1,19	0,1	1	0,12	discreto	Manutenzione Ordinaria
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				124,21		

LOTTO 2

LOTTO 2 – Terreno foglio 6 particella 5072

Il lotto 2 è costituito da un lotto di terreno di circa 5576 mq. Il terreno è un modesto appezzamento pianeggiante di forma pressoché rettangolare, situato a circa 120 m in linea d'area dal fabbricato ed è attraversato da una stradina. Catastalmente ha qualità seminativa e confinante sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con proprietà confinanti (particelle 36-33-32-5071) e Sud-Ovest con linea ferroviaria. Allo stato attuale risulta utilizzato per la coltivazione di alberi di nocciolo, presenta comunque alcuni alberi da frutto e alcune piante vite per la produzione di uva. È attrezzato con un sistema di irrigazione e non risulta recintato.



In sintesi:

La consistenza lorda commerciale vendibile, calcolata con le modalità sopra indicate è, pari a:

LOTTO 1: **m² 124,21**

LOTTO 2: **m² 5.576,00**

L'immobile, in conclusione, è ubicato in una posizione territoriale extraurbana rispetto centro abitato di Riardo (CE) e in una zona destinata prevalentemente all'agricoltura e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'allevamento con la presenza di abitazione rurali di tipo masserie. Il bene è illustrato in modo esaustivo oltre che nelle fotografie, anche nella tavola grafica. (vds.all. B e C).

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

L'immobile oggetto di valutazione è censito, al:

- N.C.E.U. del Comune di Riardo (CE), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza/ Superficie catastale	Rendita	ubicazione
6	5077	5	A/4	3	3,5 vani/ 83 mq	Euro 119,30	Via Scarpati, SNC piano T-1

- N.C.T. del Comune di Riardo (CE), con i seguenti dati:

fg.	Particella	Qualità/Classe	Superficie catastale	Rendita Domenicale	Rendita agraria	ubicazione
6	25	Seminativo	205 mq	Euro 0,85	Euro 0,58	Via Scarpati
6	5072	Seminativo	5.576 mq	Euro 28,80	Euro 17,28	Via Scarpati

Le unità sono in capo al Sig. OMISSIS, nato a Teano (CE) il _____ in ragione della quota di proprietà per 1/1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fu costituita nel catasto fabbricati del Comune di Riardo in data 15 Novembre 1999 e distinte al foglio 6 particella 5077 subalterno 5 intestate al signor OMISSIS fino alla voltura della denuncia di successione per causa di morte del 07/01/1980 con la quale gli immobili passarono in testa ai fratelli germani OMISSIS. A seguito di atto di divisione rep. _____ del 18/04/2012 a rogito del notaio _____ con sede in Cassino (in atti dal 18/05/2012) le unità furono assegnate al sig. OMISSIS.

Tutto quanto esposto e riscontrabile dalla mappa cartacea storica, e dalla relativa documentazione depositate presso gli archivi notarili del territorio di Caserta, ove sono state reperiti i passaggi sopra elencati.

- Lotto 1: Dal confronto delle planimetrie catastali delle unità con il rilievo metrico dello stato dei luoghi si è riscontrato la cucina al piano terra è adibita catastalmente a locale di

sgombero, inoltre non viene riportato la parte di cortile coperto delimitato dal muretto e il forno a legna e i vani d'ingresso dei locali depositi hanno dimensioni diverse. Si è riscontrato che la corte esclusiva retrostante al fabbricato accessibile dai i locali di sgombero risulta avere sagoma e dimensione differente.

Si fa presente che dai dati catastali non emergono servitù di passaggio per i locali adiacenti alla corte esclusiva, ne sono riportate sulle planimetrie gli accessi

Al piano primo il terrazzo ed il balcone del piano primo hanno una sagoma diversa.

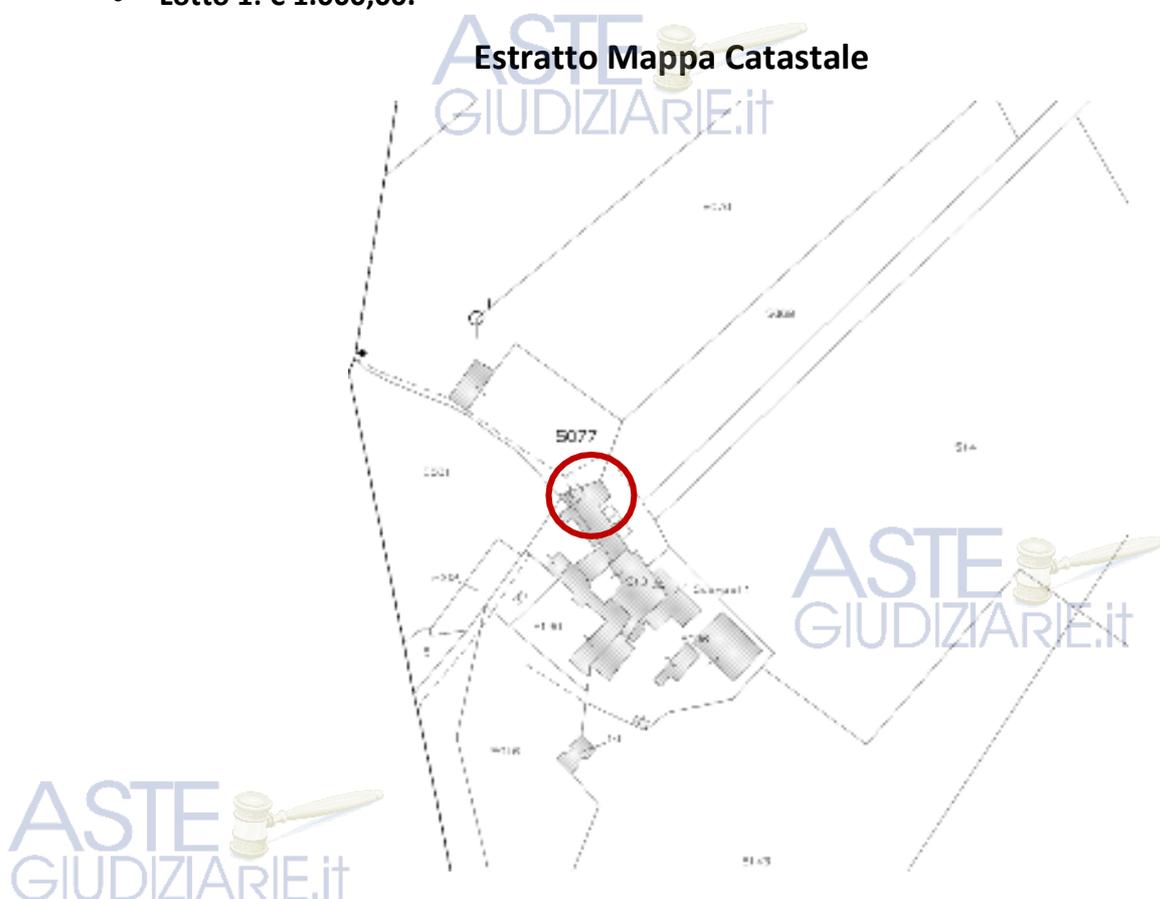
Si fa notare che dalla mappa risulta che la stradina privata che collega via Scarpatì con la proprietà è realizzata su una porzione di terreno che costituisce la particella 25 e non risulta frazionata da essa.

Inoltre si fa presente che viene erroneamente riportata la sagoma del subalterno 5 e 4 nell'elaborato planimetrico.

Pertanto, le difformità sopracitate sono oggetto di aggiornamento catastale.

Il costo per istruire la pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali e della mappa da presentare presso l'agenzia delle entrate, ufficio del territorio di Caserta, da parte di un tecnico abilitato, comprensivo degli oneri catastali ammontano a circa:

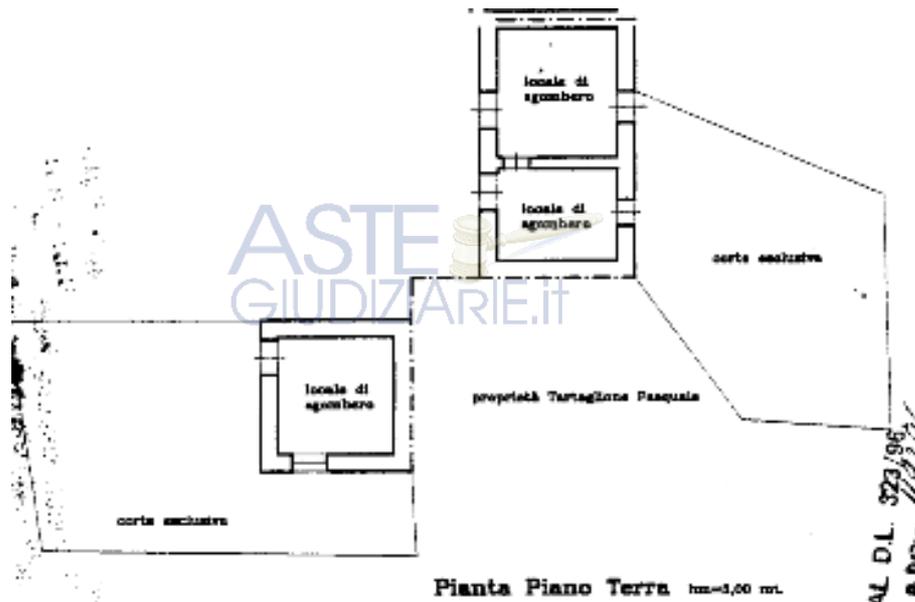
- **Lotto 1: € 1.000,00.**

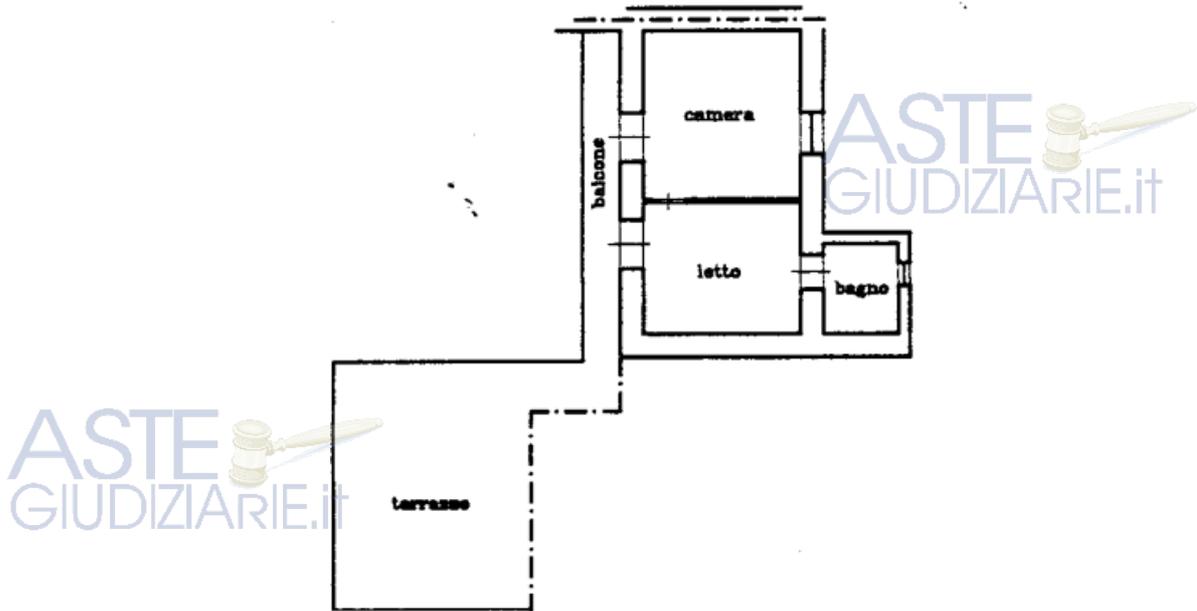


ORTOFOTO



Planimetria catastale: lotto 1





Pianta Piano Primo hm=2,70 mt.

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

- LOTTO 1 – Abitazione:** piena ed intera proprietà unità residenziale, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, piano terra e primo; composto da vano residenziale e da due locali deposito e due cortili esclusivi ubicati al piano terra e confinante a Sud-Ovest con lotto di terreno (p.lla 25), Nord-Ovest con area comune e strada privata, lato Sud-Est con fabbricati realizzati in aderenza appartenenti alla particella 5130 e con lato Nord-Est con unità immobiliare sub 4 e particella 5131 e da due vani al piano primo confinante sui lati Nord-Est con sub 4 e Sud-Ovest con fabbricati della particella 5130, censito al N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio 6, p.lla 5077 sub 5 piano T-1.

Terreno: piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, confinante a Nord-Est con unità immobiliare particella 5077 sub 5, a Sud-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno confinanti (particelle 5130 e 5016) a Nord-Ovest con strada privata, censito nel N.C.T. al foglio 6 particella 25; Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale.

- LOTTO 2 – Terreno:** piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, confinante sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con

proprietà confinanti (particelle 36-33-32-5071) e Sud-Ovest con linea ferroviaria, censito nel N.C.T. al foglio 6 particella 5072

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale.

Per appurare la conformità urbanistica dell'immobile stata presentata in data 30/06/2023, a mezzo di posta certificata, presso l'archivio urbanistico del Comune di Riardo, richiesta di accesso agli atti per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all'immobile pignorato.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune non hanno prodotto nessun risultato che attesti un titolo per la realizzazione dell'immobile. La realizzazione della corte residenziale è possibile farla risalire prima degli anni '50, privo di qualsiasi titolo abilitativo, in quanto, il fabbricato pervenne al precedente proprietario con atto di compravendita del 29/08/1956 a rogito del notaio .

Presso l'archivio urbanistico del Comune di Riardo è emerso che il fabbricato è stato danneggiato dall'evento sismico che ha colpito la regione Campania del 23 Novembre 1980 e 14 Febbraio 1981 e pertanto è stato oggetto di intervento di riparazione e di rafforzamento della struttura portante del fabbricato residenziale e della pertinenza retrostante adibita a locale deposito. La struttura presentava lesioni da schiacciamento all'appoggio delle travi del solaio della copertura e di calpestio e anche al locale al piano terra, inoltre fu rilevato che un angolo della locale cucina era sensibilmente segnato da lesioni ed erano presenti distacchi dei solai dalle pareti. Per le opere di riparazione, è stata presentata richiesta di sovvenzionamento per l'evento sismico in base alla legge n. 219 del 14 Maggio 1981 presso il Comune di Riardo in data 26/07/1982, con allegati relazione tecnica e grafici progettuali. Pertanto sono stati richiesti ed esaminati la documentazione e gli elaborati allegati alla richiesta riscontrata in archivio ed è stato quindi possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici.

Confrontando i grafici di progetto allegati alla richiesta di sovvenzionamento con lo stato attuale dell'immobile si è riscontrato che parte dell'unità non è conforme allo stato assentito. Tali difformità riscontrate sono riconducibili alla realizzazione del bagno esterno alla struttura pre-esistente e del deposito nel cortile retrostante e alla costruzione di un muretto e della copertura per la porzione di corte esclusiva antistante in vano cucina al

piano terra e del forno a legna. Tali opere risultano, pertanto, essere realizzate successivamente in assenza di autorizzazione urbanistica e strutturale.

VALORE FINALE DEL LOTTO 1 è di € 28.400,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocento/00)

VALORE FINALE DEL LOTTO 2 è di € 21.600,00 (diconsi euro ventunomilaseicento/00)

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

Dall'analisi della documentazione presente in atti, dalle ispezioni ipotecarie presso l'agenzia dell'entrate (vds. all. E), e dalla ricerca dei titoli di provenienza presso l'archivio notarile di Santa Maria Capua Vetere (vds. all. F), procedendo a ritroso nella ricostruzione dei passaggi di proprietà anteriori oltre al ventennio che precedono la trascrizione del pignoramento, si evince che:

Atto di Divisione in data 18/04/2012 rep. n. _____ racc. n. _____ trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 18/05/2012 ai nn. _____

A rogito del Notaio _____ di Cassino (FR)
Con atto di divisione pervenne al sig. _____ nato a Teano il _____ c.f.:
_____ l'intera quota in piena proprietà degli immobili censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo, al foglio 6 particella 5077, subalterno 5; al foglio 6 particella 25; al foglio 6 particella 5072.

Successione testamentaria registrata a Caserta il 16/11/1999 al n. _____ vol. _____ di repertorio e trascritta presso la Conservatoria de RRII di Santa Maria Capua Vetere in data 17/12/2001 ai nn. _____

Testamento del 22/03/1979 a rogito del notaio _____ di Teano registrato a Caserta il 30/04/1980 al n. _____ e trascritto il _____ ai nn. _____

in virtù di successione testamentaria del sig. _____ nato a _____
(CE) il _____ c.f.: _____ e deceduto il _____
pervenne al signor _____ nato a _____ il _____ c.f.: _____
_____ in comune e pro indiviso con i sig.ri _____ nato a Riardo il _____
c.f.: _____ , nato a _____ il _____

c.f.: per la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno degli immobili censiti al catasto del Comune di Riardo:
 al foglio 6 particella 5077, subalterno 5;
 al foglio 6 particella 25;
 al foglio 6 particella 5072.



Risulta trascritta in data ai nn. accettazione tacita dell'eredità in morte di nato a (CE) il , da parte degli eredi , e , nascente da atto del notaio con sede a Pietramelara (CE) del .



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

Nel comune di Riardo vige il Piano Regolatore Generale "PRG" che è stato adottato con delibera n. 47 del 22/06/1979 ed approvato con delibera n. 443 del 28/07/1982. Il dimensionamento del PRG è stato fatto in relazione a due parametri: la residenza e le attrezzature, tra loro strettamente connesse da rapporti minimi inderogabili. Il territorio comunale è stato diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- A) A1 e A.2: parti del territorio che rivestono particolare interesse storico-ambientale, nel quale ogni intervento deve essere coordinato dal Comune.
- B) B.1 e B.2: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- C) C.1 e C.2: per la zona C.1 sono previsti comparti urbanistici per i quali l'Amministrazione deve predisporre uno schema di utilizzazione relativo alla viabilità interna ed un piano di dettaglio delle zone F comprese nello stesso comparto. Per la zona C.2 la edificazione è subordinata alla formazione e approvazione di P.P.E o lottizzazioni convenzionate comprendenti aree non inferiori ai mq. 10.000;
- D) D.1 e D.2: gli insediamenti industriali di cui alla zona D.1 sono previsti nel rispetto delle norme adottate dal consorzio per l'A.S.I., mentre nella zona D.2 l'edilizia industriale è consentita entro indici e parametri definiti;
- E) È consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole e nei limiti di legge.

Attualmente risulta che il Comune di Riardo ha redatto un Preliminare del Piano Urbanistico Comunale, che costituisce l'inquadramento delle attività propedeutiche alla



elaborazione dei Puc, con l'obiettivo di allineare le scelte alla base del Piano Urbanistico Comunale (Puc) nell'ambito i contenuti del PTCP.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare secondo il P.R.G. DEL 1982, ricade nella z.t.o. del PUC di Riardo in "zona D1 – Zona del piano a.s.i. di Teano". La zona D è costituita dalle parti di territorio destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati ad ampliamenti di quelli esistenti. In particolare la zona D1 prevedeva l'area di sviluppo Asi di Caserta per un'estensione di circa 6 kmq. Con Delibera di C.C. del 2013 l'estensione della zona ASI sul territorio comunale di Riardo è stata ridotta a soli 1,5 Kmq. Tale zona non ricade nell'area di pignoramento che, a seguito della delibera, ricade in zona E – parti di territorio destinate ad uso agricolo (come riportata nella carta ad uso agricolo del territorio "mappa CUAS").

La zona sismica per il territorio di Riardo con ordinanza del PCM n° 3274/2003 aggiornata con delibera della Giunta Regionale della Campania n° 5447 del 07/11/2002, risulta essere "Zona sismica 2", cioè zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Per appurare la conformità urbanistica dell'immobile stata presentata in data 30/06/2023, a mezzo di posta certificata, presso l'archivio urbanistico del Comune di Riardo, richiesta di accesso agli atti per ricercare eventuali titoli abilitativi inerente all'immobile pignorato.

Dalla ricerca presso gli uffici tecnici del Comune non è stato riscontrato nessun titolo che autorizzi la realizzazione dell'immobile. La datazione del fabbricato è stata possibile prima degli anni '50, in quanto l'immobile pervenne al precedente proprietario con atto di compravendita del 29/08/1956 a rogito del notaio . Inoltre, un altro elemento determinante alla datazione del cespite è le dimensioni dei conci di tufo grigio utilizzati per i muri perimetrali portanti di dimensioni circa 30x40x12 e il taglio irregolare degli spigoli, visibili in alcuni punti mancante di intonaco, dovuti alla rifinitura a scalpello a seguito dell'estrazione della pietra, tecnica impiegate prima il 1950. In conclusione si può affermare che l'immobile è stato realizzato prima del 1950, privo di qualsiasi titolo abilitativo, edificatorio (aut. Edilizia C. Edilizia, DIA, ecc.).

Dall'archivio urbanistico del Comune di Riardo è emerso che il fabbricato è stato danneggiato dall'evento sismico che ha colpito la regione Campania del 23 Novembre 1980 e 14 Febbraio 1981 e pertanto è stato oggetto di intervento di riparazione e di

rafforzamento della struttura portante del fabbricato residenziale e della pertinenza retrostante adibita a locale deposito. Per tali opere, è stata presentata richiesta di sovvenzionamento per l'evento sismico in base alla legge n. 219 del 14 Maggio 1981 presso il Comune di Riardo in data 26/07/1982, con allegati relazione tecnica e grafici progettuali. Pertanto sono stati richiesti ed esaminati la documentazione e gli elaborati allegati alla richiesta riscontrata in archivio ed è stato quindi possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici. Confrontando i grafici di progetto allegati alla richiesta di sovvenzionamento con lo stato attuale dell'immobile si è riscontrato che parte dell'unità non è conforme allo stato assentito. Tali difformità riscontrate sono riconducibili alla realizzazione del bagno esterno alla struttura pre-esistente e del deposito nel cortile retrostante e alla costruzione di un muretto e della copertura per la porzione di corte esclusiva antistante in vano cucina al piano terra e del forno a legna. Tali opere risultano, pertanto, essere realizzate successivamente in assenza di autorizzazione urbanistica e strutturale.

Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso

Nel caso in esame, si tratta di interventi per la realizzazione della copertura e la chiusura di una porzione di cortile con una tettoia con struttura portante in acciaio e del forno, per la costruzione di un deposito nel cortile retrostante mediante la chiusura con muro in tufo di una parte del cortile già delimitato dai fabbricati adiacenti, per la realizzazione di un bagno al primo piano realizzato innalzando una struttura in calcestruzzo armato.

Come già affermato, dalle verifiche eseguite presso gli uffici comunali, si è riscontrato che per l'immobile non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo ed inoltre, per lo stesso, non è mai stato effettuato nessun accertamento né emissione di ordinanza di sequestro o di abbattimento.

Ai fini della valutazione della regolarità urbanistica sono valide le seguenti considerazioni:

- a) L'immobile non può essere oggetto di domanda di condono edilizio in quanto non risultano rispettate le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, Legge 47 del 28/02/1985: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni

dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Nel caso di specie, bisogna risalire al giorno 30/05/2014, data in cui è stato emesso il decreto ingiuntivo n 2832 nei confronti del signor OMISSIS, con cui viene riconosciuta debitore nei confronti della società s.r.l. e si intimava il pagamento della somma dovuta. Di conseguenza, risulta evidente che non è possibile applicare il comma 6 dall'art. 40 della Legge 47 e pertanto l'immobile non può essere sanato sotto questo aspetto.

b) L'art. 36 del DPR 380/01 e succ.m.ni. prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Tali opere non sono facilmente sanabili, in quanto si tratta di edificazione fuori terra, priva di qualsiasi autorizzazione urbanistica. Tale edificazione è classificabile come interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1 del D.P.R. 380/01 e succ. mm.ii, il quale definisce che le opere di ristrutturazioni eseguite in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico - edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. A parere dello scrivente, i cespiti in questione, non essendo possibile procedere alla sanabilità della volumetria e delle relative opere realizzate che non rispettano le prescrizioni imposte dal P.R.G. del Comune di Riardo.

Pertanto, si ritiene che le opere abusive non possono essere oggetto di sanatoria e per tale motivo possono essere demolite senza che l'intervento crei pregiudizio ad altre parti del fabbricato conformi.

Per i motivi sopra esposti si procede ad una valutazione delle opere di demolizione dei cespiti realizzati in assenza di autorizzazione.

Per la quantificazione economica delle opere necessarie per la demolizione dei cespiti, si riporta una sintesi e si allega computo metrico e rilievo metrico dettagliato. (Vds. All. C.6)

Costo demolizione cespiti abusivi: € 5.907,00

Il costo per la definizione della pratica (SCIA) per le opere da demolire e l'ottenimento del Certificato di Agibilità, da parte di un tecnico abilitato comprensivo degli oneri comunali per SCIA, ammonta a circa **€2.500,00**, comportando un costo totale di spese tecniche e oneri concessori per regolarizzazione sotto il profilo edilizio - urbanistico di **€ 8.407,00**

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

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Riardo e dal sopralluogo avvenuto in data 26/07/2023, l'immobile risulta in possesso al debitore risulta da lui occupato dalla data 07/11/2016. (vds. All. A)

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

In particolare restano a carico dell'acquirente:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (vds.all. E):

1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni: **Nessuna**
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Nessuna**
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **Nessuna**
4. Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **Nessuna**

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

1. Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. del 20/11/2019

Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. del 28/12/1999 nascente da
ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del

Numero di repertorio Notaio

A Favore: SRL Sede MILANO Codice fiscale

Contro: sig. germani OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobilabile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 4

Immobilabile 2: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 5

Immobilabile 3: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 5070

Immobilabile 4: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 25

Immobilabile 5: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 5072

ISCRIZIONE NN. del 30/09/2011

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 28/09/2011 numero di repertorio a rogito del Notaio

A Favore: SRL Sede MILANO Codice fiscale

Contro: sig. germani OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobilabile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 4

Immobilabile 2: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 5

Immobilabile 3: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 5070

Immobilabile 4: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 25

Immobilabile 5: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 5072

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. del 28/05/2013 derivante da

annotazione ad iscrizione modifica di contratto di mutuo ipotecario del Notaio sede JESI (AN) Numero di repertorio - Ultima scadenza 28/09/2036

ISCRIZIONE NN. 7329/590 del 01/03/2013

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 27/02/2013 numero di repertorio a rogito del Notaio di Pietramelara (CE)

A Favore: S.P.A. sede di Jesi (AN) Codice fiscale

Contro: sig. germani OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobilabile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.Illa 5077 sub. 4

Immobilabile 2: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.Illa 5077 sub. 5

Immobilabile 3: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.Illa 5070

Immobilabile 4: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.Illa 25

Immobilabile 5: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.Illa 5072

ISCRIZIONE NN. 34353/2415 del 16/09/2014

Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 30/05/2014 numero di repertorio emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (CE)

A Favore: per Azione sede di Torre del Greco (NA) Codice fiscale

Contro: sig. germani OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobilabile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.Illa 5077 sub. 2

Immobilabile 2: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.Illa 5077 sub. 5

Immobilabile 3: Riardo (CE) N.C.T. fg. 6 p.Illa 5071

Immobilabile 4: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 25

Immobilabile 5: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 5072

Immobilabile 6: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 5016

Immobilabile 7: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 5002

Immobilabile 8: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 5

Immobilabile 9: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.Illa 5001

Immobilabile 10: Teano (CE), N.C.T. fg. 11 p.Illa 147

ISCRIZIONE NN. del 28/05/2016

Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo del 17/05/2016 numero di repertorio emesso da s.p.a. sede Roma

A Favore: . Sede ROMA Codice fiscale

Contro: sig. OMISISS

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 5

Immobile 2: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.IIa 25

Immobile 3: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.IIa 5072

Immobile 4: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.IIa 5002

Immobile 5: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.IIa 5

Immobile 6: Riardo (CE), N.C.T. fg. 6 p.IIa 5001

Immobile 7: Teano (CE), N.C.T. fg. 11 p.IIa 147



2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione registro generale n. , registro particolare n. del 03/02/2023**

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere del 17/01/2023 rep. n.

- A Favore: SPR.L Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale

Unità Negoziali n.1:

Immobile 1: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.E.U. fg. 6 p.IIa 5077 sub. 5

Immobile 2: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 25

Immobile 3: Riardo (CE) via Scarpati, N.C.T. fg. 6 p.IIa 5072



3. Difformità urbanistico-edilizie:

- Oneri economici complessivi: **€ 8.040,00**

4. Difformità Catastali:

- Oneri economici complessivi: **€ 1.000,00**

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

Il comprensorio in cui è ubicato il bene oggetto del procedimento espropriativo, non risulta né in tutto né in parte su aree demaniali.



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

Dalla consultazione della documentazione reperita presso gli uffici catastali, e presso l'ente Comunale di appartenenza dei cespiti oggetto di valutazione, non si è riscontrato 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.

Nel caso in oggetto gli immobili de quo non sono sottoposti a spese fisse condominiali, in quanto fanno parte di un contesto indipendente. Non risultano eventuali spese negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente, gravanti sull'immobile.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

LOTTO 1

Ai fini della determinazione del valore dell'unità in questione, viene utilizzata la superficie commerciale, per le cui consistenze superficiali si fa esclusivamente riferimento alla documentazione messa a disposizione ed a sopralluoghi svolti in loco per i rilievi metrici. Giova, a tal riguardo, ricordare che il mercato immobiliare si riferisce generalmente alla superficie commerciale per la cui determinazione si fa riferimento del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei locali residenziali, a differenza di quelli relativi agli edifici rurali o commerciali, ubicati in un contesto urbano è generalmente caratterizzato da un importante numero di transazioni. Le molteplici compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili simili a quello per cui è redatta la presente relazione implica che la stima può essere eseguita in base al criterio del valore di mercato (valori storici di confronto), determinando un valore che tenga conto del più probabile valore di unità abitative similari in condizioni normali, ai quali vengono applicati i vari coefficienti correttivi.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una residenza si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA basato sul principio



secondo cui è il mercato stesso a determinare il valore ed il prezzo di un immobile, così come ha già fatto per determinare il prezzo di immobili considerati affini. È dunque una procedura che determina il prezzo di un immobile secondo quelle che sono le sue caratteristiche di tipo tecniche ed economico e successivamente sulle varie offerte e dati reperite sul mercato si applicheranno delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o diminuiscono.

Il valore unitario posto a base della valutazione è quello di edificio a struttura in calcestruzzo armato al quale si applicheranno coefficienti moltiplicatori che tengono conto:

- della vetustà del complesso;
- dello stato di manutenzione e conservazione;
- della funzionalità e localizzazione.

Nel caso in esame, trattandosi di proprietà di un immobile a destinazione residenziale ha lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno in questo caso prendere in considerazione tre procedimenti di stima:

1. procedimento cosiddetto "sintetico", essenzialmente basato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili con caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologia, sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i valori disponibili sul mercato, avvenuti in Santa Maria a Vico (CE) nel periodo di riferimento della stima stessa. Come fonti di informazione, si sono presi in considerazione i valori forniti dai borsini FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Confedilizia, e diversi siti specifici per le vendite immobiliari: www.borsinoimmobiliare.it; www.Immobiliare.it; www.mercatoimmobiliare.it (vds. all. I). Inoltre sono state visitate diverse agenzie immobiliari del luogo per informazioni più dettagliate del valore di mercato nella zona interessata del fabbricato:

l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via	- 81058 – Vairano Paternora (CE),
l'agenzia immobiliare OMISISS sito in via	- 81058 – Vairano Paternora (CE),
l'agenzia immobiliare OMISISS sito in	- 81041- Vitulazio (CE).

2. procedimento sintetico mediante i valori espressi dall'Agenda dell'entrate, attraverso le tabelle dell'OMI (Osservatorio dei Valori immobiliari) al primo semestre 2023, riferiti all'ordinarietà degli immobili.
3. procedimento analitico detto con "la capitalizzazione dei redditi retti". Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione.

Valore unitario di mercato procedimento sintetico dell'immobile de quo, ricavato dalle indagini presso operatori commerciali (procedimento 1)

Dalle indicazioni ricevute dai diversi operatori commerciali e siti on-line specifici di vendita immobiliare, si è riscontrato che i valori di mercato forniti dagli stessi, il valore minimo unitario (Euro/metro quadrato), che sarà adeguato allo specifico caso, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. L'indagine ha rilevato sul territorio attraverso informazioni apprese da operatori commerciali che trattano giornalmente e scambiano immobili attraverso un corrispondente in moneta, i seguenti dati riferiti a suoli analoghi:

Pr1 = €/mq 500,00

Pr2 = €/mq 580,00

Pr3 = €/mq 600,00

E quindi in un prezzo compreso tra i 500,00 ed i 600,00 €/mq, incidendo per tale differenza parametri come l'ubicazione del sito in merito, eventuali vincoli di diversa natura, distanza dai servizi comuni dalla distanza dal centro urbano, nonché dalla sua posizione intrinseca, ovvero da una eventuale panoramicità del sito, l'esposizione ed altre caratteristiche che incidono percentualmente sul prezzo.

Si ha quindi:

$V_m 1 = (500,00 + 580,00 + 600,00) / 3 = \text{€/mq } 560,00$

Valore unitario di mercato dell'appartamento ricavato dalle ricerche effettuate presso gli archivi storici della OMI. (procedimento 2)

L'osservatorio Immobiliare della OMI è dotato, regione per regione, provincia di un archivio storico dove vengono indicati i valori delle reali contrattazioni immobiliari, effettuate in

una specifica epoca; tali valori sono tabellari per gli appartamenti, per i parcheggi, per gli uffici e per i negozi, secondo:

- l'ubicazione dell'immobile (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)
- la destinazione d'uso dei fabbricati (zona centrale, centro storico, zona periferica, zona industriale etc.)

Nelle tabelle sono indicate, per ogni semestre di riferimento, sia il valore di mercato degli immobili (espresso in €/mq) del loro relativo valore di locazione (espresso in €/mq al mese). In particolare l'immobile oggetto di esecuzione per il Comune di Riardo in riferimento al periodo storico relativo al primo semestre 2023 è censita nella zona extraurbana. Tale zona risulta priva di apprezzamento, pertanto, si farà riferimento ai valori riferiti al centro urbano (vds.all. I)

Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, abitazioni di tipo economico normale stato di conservazione, vengono attualmente offerte a partire da Euro 450,00 fino a Euro 650,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Considerando l'ubicazione del fabbricato che risulta a confine della zona centrale di riferimento, si considera il valore medio.

Si ha quindi:

$$Vm_2 = 450,00 + 650,00 / 2 = \text{€/mq } 550,00$$

Avremmo pertanto che in base al calcolo del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico mediante acquisizione dati di immobili ad uso residenziale il valore medio è

$$Vm_{\text{parz.}} = V1+V2/2 = (\text{€ } 560,00 + \text{€ } 550,00)/2 = \text{€ } 555,00$$

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e senza tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 555,00** come sopra

evidenziato. A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con l'attribuzione dei punti di merito. Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

Tabella punti di merito

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
	Descrizione	Coefficiente	Caratteristica	coeff.	Risultato
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1	1	1
	Casa a schiera	1,02		0	1
	Casa singola	1,04		0	1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90		0	1
	Più di 40 anni	0,80	1	0,8	0,8
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00		0	1
	Economiche	0,90	1	0,9	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,00		0	1
	Mediocre	0,95		0	1
	Scadente	0,90	1	0,9	0,9
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		0	1
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00	1	1	1
	Assente	0,90		0	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,05		0	1
	Autonomo totale	1,03		0	1
	Autonomo parziale	1,00		0	1
	Assente	0,95	1	0,95	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03		0	1
	Tapparelle	1,00		0	1
	Assenti	0,96	1	0,96	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,98	1	0,98	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,02	1	1,02	1,02
	Giardino	1,04	1	1,04	1,04
	Parco	1,06		0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00		0	1
	Posto auto per UI	1,04	1	1,04	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00		0	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90	1	0,9	0,9
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00	1	0	1
	opposizione di terzo all'esecuzione	0,95		0	1
	locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00		0	1
TECNICO - FUNZIONALE	Ottime	1,20		0	1
	buone	1,10		0	1
	mediocre	0,90	1	0,9	0,9
	scadenti	0,8		0	1
					0,49

Si ha quindi :

$$V_m/mq = 555,00 \times 0,49 = \text{€}/mq \text{ 271,95}$$

Tale cifra rappresenta di fatto il valore unitario di un immobile da ristrutturare, come di fatto è l'unità in questione.

Il Valore di mercato del bene risulta in definitiva pari a:

$V_m = \text{€}/\text{mq } 271,95 \times \text{mq } 124,21$ (superficie commerciale) = **€ 33.778,91**

Valore unitario di mercato mediante il procedimento analitico "CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI RETTI" (procedimento 3)

Esso consiste su alcune applicazioni di matematica finanziaria e permette di calcolare il valore del bene oggetto di stima rapportando il reddito netto che il capitale produce con il corrispondente saggio di capitalizzazione secondo la nota formula:

$$V = R_n / r$$

dove:

V = Valore del bene

R_n = reddito netto che il capitale produce

r = saggio di capitalizzazione

Tale procedimento in pratica può assumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

Determinazione del Reddito Netto

L'adozione del reddito netto risponde alla ragione concettuale che l'immobile vale per quanto effettivamente rende. Il reddito da assumere sarà il reddito netto ordinario nel regime stabile di mercato assunto dall'analisi estimativa, vale a dire il reddito netto normale per il cespite, nell'ipotesi che non agiscono cause transitorie del mercato. In particolare il reddito netto si calcola depurando, dal reddito lordo ordinario dell'immobile, il costo di produzione, ovvero le spese e le passività afferenti al proprietario (in particolare la somma dei costi di gestione dell'immobile e delle imposte specifiche come: manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, sfiti, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse, contributi ecc.). Si calcola dunque dapprima il reddito lordo.

Calcolo del Reddito Lordo

Dai valori di locazione ottenuti dall'interrogazione della banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (vds.all. I), si evince che il fitto mensile ordinario attribuibile ad immobili, dello stesso genere di quello oggetto di valutazione, al primo Semestre 2023 va da un minimo € 1,40 ad massimo di € 2,00. Considerando l'ubicazione del fabbricato e lo stato di conservazione si considera il valore medio.

Si ha quindi:

Valore di locazione = €/mq x mese 1,70

Canone mensile = 124,21 mq x 1,70€/mq x mese = € 211,16 e il reddito annuo lordo RI pari a: RI = 211,16 x 12 = € 2.533,88

Tabella n1: riporta i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali

SPESE	Forte, De Rossi			Realfonso			Michieli		
	min	max	Scelto	min	max	Scelto	min	max	Scelto
Manutenzione	2,00%	4,00%	3,00%	2,00%	6,00%	5,00%	4,00%	8,00%	6,50%
Servizi	2,00%	5,00%	4,00%	2,00%	5,00%	4,00%	5,00%	8,00%	7,00%
Improduttività	1,00%	4,00%	3,00%	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%
Assicurazioni	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%		0,50%	1,00%	2,00%	1,50%
reintegrazioni	0,00%	1,00%	0,50%	0,50%	2,50%	2,00%	2,00%	3,00%	2,50%
Amministrazione	0,00%	3,00%	2,00%	0,50%	3,00%	2,50%	2,00%	4,00%	3,00%
Imposte	7,00%	11,00%	8,00%	11,25%	11,25%	11,25%	10,00%	15,00%	13,00%
TOTALE			21,00%			27,25%			36,00%

Quindi si ha:

Spese medie di gestione = (21,00% + 27,25% + 36,00%)/3 = 28,08%

RN = RL - S = € 2.533,88 - 28,08% = € 1.822,28

Tabella n. 2: ripresa da "Orefice" e riporta incrementi e decrementi al saggio medio

Caratteristiche che Intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incrementi/Decrementi	Decrementi	Incrementi	RISULTATO
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	-0,22%	0,00%	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	-0,28%	0,15%	
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	-0,10%	0,00%	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	0,00%	0,80%	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a Parcheggio	± 0,6 %	0,00%	0,00%	
Caratteristiche di Panoramicità	± 0,36 %	0,00%	0,15%	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	0,00%	0,10%	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,00%	0,03%	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06%	0,00%	0,00%	
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16%	-0,10%	0,00%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	-0,06%	0,00%	
Età dell'edificio	± 0,10 %	-0,08%	0,00%	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	-0,02%	0,00%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	-0,04%	0,00%	
TOTALE INCREMENTI E DECREMENTI AL SAGGIO MEDIO		-0,90%	1,23%	0,33%

N.B.: Le caratteristiche positive diminuiscono r ; quelle negative lo aumentano

In definitiva il saggio di capitalizzazione è dato dalla somma algebrica del Saggio Medio (SM)+ Decrementi (D) + Incrementi (I), ovvero:

$$r = SM + (D + I) = 3,90\% - (-0,90 + 1,23)\% = \mathbf{3,57\%}$$

Si ha quindi che il Valore unitario di mercato è:

$$V = Rn/r = \text{€ } 1.822,28 / 3,57\% = \mathbf{\text{€ } 51.044,40}$$

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di **€ 51.044,40**

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

- valore per capitalizzazione di reddito = **€ 51.044,40**
- valore di mercato per comparazione dei beni = **€ 33.778,91**

Consistenza e valore venale del bene

La superficie considerata ai fini della determinazione del più probabile valore venale, è stata calcolata tenendo conto della superficie lorda commerciale. Come sopra citato, dalle analisi effettuate, consegue che le unità aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto di valutazione, vengono attualmente offerte per una superficie di 124,21 mq per cui prendendo a riferimento il valore medio dei prezzi ricavati si ha quindi:

La media aritmetica dei due precedenti valori, assunta come valore commerciale del bene inteso come unico lotto commerciale è quindi di:

$$\mathbf{\text{Valore di mercato del bene} = (\text{€ } 51.044,40 + \text{€ } 33.778,91)/2 = \text{€ } 42.411,65}$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Va inoltre applicato una ulteriore decurtazione pari al **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in

perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile

Riassumendo il Valore finale dei beni, al netto di decurtazioni e correzioni

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore iniziale di stima	€ 42.411,65
<u>A detrarre</u> il 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	- € 4.241,17
<u>A detrarre</u> oneri di regolarizzazione urbanistica e ottenimento certificato di agibilità.	- € 8.407,00
<u>A detrarre</u> costo per redazione di Attestato di prestazione Energetica P	- € 300,00
<u>A detrarre</u> costo per regolarizzazione catastale per istruire la pratica di correzione/rettifica mappa fabbricati e terreni ed elaborato planimetrico, presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate.	- € 1.000,00

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto 1 sopra descritto, può essere fissato in € 28.463,49 che approssimato per difetto in cifra tonda avremo:

VALORE FINALE DEL LOTTO 1 è di € 28.400,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocento/00)

LOTTO 2

Per la determinazione del valore di mercato relativo al terreno, si è adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo, basato sulla conoscenza dei prezzi realmente applicati sul mercato. Il perito, nella circostanza, deve disporre di una serie di casi di compravendita di fondi simili all'oggetto di stima, rilevati in zona presso mediatori, agenzie immobiliare, atti notarili ecc., e/o documentate informazioni, nel merito, proposte da specifici enti pubblici come la Camera di Commercio, INEA, ISMEA, Uffici Tecnici Provinciali e/o Regionali, CAA, ecc. In realtà il mercato fondiario, rispetto al mercato di altri beni, risulta essere poco attivo e presenta caratteristiche che spesso intralciano l'applicazione di procedimenti sintetici e/o che allontanano il mercato dalle condizioni di concorrenza perfetta.

Tutto ciò si esplicita in un mercato di compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di mercato.

Nel merito, l'indagine di mercato svolta in loco dallo scrivente tecnico ha rilevato, per terreni simili a quelli *de quo*, valori di mercato compresi tra € 30.000/ha e € 40.000/ha, ovvero € 3,00/m² - € 4,00/m², a seconda dell'ubicazione, giacitura, accessibilità, irrigabilità, ecc., comunque tutti terreni liberi da contratti di fitto.

Al fine di rendere quanto più oggettiva ed equa la stima del valore da determinare, oltre l'esecuzione della predetta ricerca di mercato, lo scrivente tecnico ha utilizzato, quali valori di base e/o orientativi, quelli riportati nelle tabelle VAM 2022 (valori agricoli medi) della Provincia di Caserta e/o nelle Tabelle 2022 redatte dalla CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agricola)

In effetti, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito come valore agricolo medio (VAM), determinato annualmente a livello provinciale da apposite commissioni tecniche, per singole regioni agrarie omogenee e secondo i tipi e qualità di coltura effettivamente praticati, ai sensi della legge n. 865/1971 e successive modificazioni ai fini della determinazione delle indennità d'esproprio, con riferimento ai terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari.

Tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura.

Come è ben facile immaginare un Comune può essere composto da zone territoriali notevolmente disomogenee tra loro, sotto il profilo orografico e pedoclimatico, che sono tra i parametri più influenti sulla determinazione del valore.

Inoltre, analoghe criticità si possono presentare in relazione all'inserimento, in una medesima regione agraria, di comuni non del tutto omogenei fra loro.

Di fatto, per tali motivi, il VAM di uno specifico terreno può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato.

Per questi motivi il valore VAM può essere assunto solo a titolo orientativo; quindi, nel merito, bisogna rettificare il valore tabellare indicato, in considerazione delle plusvalenze o

minusvalenze legate alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da valutare.

All'uopo di seguito si riportano le Tabelle VAM per la Provincia di Caserta relative al 2022:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella V. A. M. - Valori Agricoli Medi

ZONA n°9 – Comprende i Comuni di Ailano, Camigliano, Capriati al Volturno, Castel di Sasso, Ciarlano, Fontegreca, Formicola, Giano Vetusto, Liberi, Piatramelara, Pietravairano, Pontelatone, Prata Sannita, Pratella, Presenzano, Raviscanina, Riardo, Roccaromana, Rocchetta e Croce e Vairano Patenora.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	28.567,00
Seminativo arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	24.001,00
Prato irriguo	20.116,00
Prato	18.288,00
Pascolo	6.865,00
Pascolo arborato	7.438,00
Pascolo cespugliato	5.152,00
Orto	38.962,00
Orto irriguo	41.147,00
Vigneto	25.842,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	47.429,00
Oliveto	21.197,00
Nocciolo	37.424,00
Castagneto da frutto	25.198,00
Bosco alta fusta	6.514,00
Bosco alta ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

Nel caso di specie, le tabelle VAM prevedono un valore di € 37.424,00/ha (nocciolo),

ovvero € 3,74 al m². Come detto, questo valore viene rettificato considerando sia le

plusvalenze rappresentate dalla presenza di fabbricati rurali (oggetto di valutazione

operata da altro membro della commissione arbitrale), sia le detrazioni, atteso che:

Si è altresì considerato quanto riportato dall'OMI, ente pubblico di ricerca delle quotazioni

immobiliari, previste per la Provincia di Caserta, zona 3 di cui fa parte il Comune di Riardo

per l'ultimo anno disponibile 2018:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annualità 2018

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del -

REGIONE AGRARIA N° 1
 COLLINE DI MONTEMAGIORE
 Comuni di: AILANO, CAMULIANO, CAPRIATA VOLTURNO, CASTEL
 DI SASSO, CIORLANO, FONTEGRECA, FORMICOLA, GIANO
 VETUSTO, LIBRI, PIETRAMETARA, PIETRAVAIANO,
 FONDALICINI, PIATA SANTEA, FRATELLI A, PRINZANO,
 RAVESCANNA, RIALDO, BUCCARONNA, BOCCHETTA E CRUCE,
 VALIANO PATENORA

CULTURA	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura già cedditia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	6551,00			
BOSCO A LIO FUSTO	7175,00			
BOSCO MISTO	4799,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	25071,00			
FRUTTETO	15472,00			
FRUTTETO IRRIGUO	53301,00			
INCULTO PASDUTIVO	2686,00			
INCULTO STERILE	4161,00			
NOCCIOLETO	42059,00			
ORTO	42527,00			
ORTO IRRIGUO	45345,00			
PASCOLO	7649,00			
PASCOLO AGRICOLA	8195,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5512,00			
PRAIO	14032,00			
SEMINATIVO	7367,00			
SEMINATIVO AGRICOLA	25031,00	SI	SI	
SEMINATIVO AGRICOLA IRRIGUO	25490,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	31492,00			
ULIVETO	24130,00			
VIGNETO	24572,00			

Dai questi dati tabellari si evince, per i nocchieleti, nelle zone (Comune di Riardo), un valore medio ad ettaro di € 42.059,00, ovvero di € 4,20/m².

Infine, si può ancora riferire che, da altro lavoro del 2021 del CREA, ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, si sono estrapolate delle Tabelle riferenti il Valore minimo e massimo ad ettaro dei terreni, da cui si evince che, per la Provincia di Caserta in zona collina litorale, in nocchieleto (si prende in riferimento il frutteto), viene valutato

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Seminativi e ortofloricole	20,8	17,4	32,0	1 294
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Seminativi e ortofloricole	25,0	15,1	36,9	22 195
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	32,8	20,9	37,9	2 743
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	37,0	34,2	48,1	34 395
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Seminativi e ortofloricole	32,0	15,1	48,1	60 627
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Prati permanenti e pascoli	6,1	5,5	11,0	5 249
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Prati permanenti e pascoli	6,3	5,1	13,0	8 371
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Prati permanenti e pascoli	8,6	5,6	15,0	211
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	10,2	4,7	15,0	1 376
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Prati permanenti e pascoli	6,6	4,7	15,0	15 207
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Frutteti e agrumeti	22,5	22,5	22,5	27
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Frutteti e agrumeti	22,4	20,1	42,6	5 998
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Frutteti e agrumeti	45,1	36,2	45,1	2 444
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Frutteti e agrumeti	41,9	36,7	43,2	7 519
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Frutteti e agrumeti	35,0	20,1	45,1	15 988
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Oliveti	15,5	15,5	15,5	395
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Oliveti	16,9	15,3	18,6	5 293
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Oliveti	20,0	20,0	20,0	1 442
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Oliveti	19,7	19,0	20,0	1 313
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Oliveti	17,8	15,3	20,0	8 443
CAMPANIA	CASERTA	- Montagna interna	Vigneti	15,4	15,0	27,7	40
CAMPANIA	CASERTA	- Collina interna	Vigneti	23,1	17,8	39,9	1 312
CAMPANIA	CASERTA	- Collina litoranea	Vigneti	19,3	16,5	23,5	298
CAMPANIA	CASERTA	- Pianura	Vigneti	21,8	17,5	44,4	419
CAMPANIA	CASERTA	Totale	Vigneti	22,1	15,0	44,4	2 069

Ricapitolando:

- dall'indagine di mercato si è rilevato un valore compreso tra € 3,00/m² - € 4,00/m²;
 - dai valori VAM forniti dalla regione anno 2022 è pari a € 3,74/m²;
 - dalle tabelle OMI anno 2018 per la provincia di Caserta Zona 3 si è rilevato un valore di € 4,20/m²;
 - dal lavoro del 2022 del CREA si sono rilevati compreso tra € 3,62/m² - € 4,51/m²;
- pertanto, nel caso in esame è risultato equo stimare un valore di mercato, per i terreni *de quo*, valutando una media tra i valori raccolti.

Pertanto si ha un valore medi Vm pari ad € 3,88/m², il che determina un valore (**Vt**) del lotto 2 pari a:

$$Vt = 5.576 \text{ m}^2 \times 3,88 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 21.634,88$$

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base per la vendita del terreno costituente il lotto 2 sopra descritto, può essere fissato in € 21.634,88 che approssimato per difetto in cifra tonda avremo:

VALORE FINALE DEL LOTTO 2 è di € 21.600,00 (diconsi euro ventunomilaseicento/00)

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

Come già ampiamente trattato in precedenza, i beni oggetto di esecuzione possono essere facilmente scissi in due unità indipendenti. Essendo questi costituiti da un lotto di terreno agricolo e da un'unità immobiliare indipendente costituito da due livelli, con cortile e orto pertinenziale, è possibile dividere l'immobile in due unità immobiliari così come di seguito riportato:

- **LOTTO 1 – Abitazione:** piena ed intera proprietà unità residenziale, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, piano terra e primo; composto da un vano posto al piano terra con cortile esclusivo confinante a Sud-Ovest con lotto di terreno (p.Illa 25), Nord-Ovest e Nord-Est con area comune, lato Sud-Est con fabbricati realizzati in aderenza e da due vani oltre al bagno al piano primo confinante sui lati Nord-Ovest e Sud-Est con fabbricati in aderenza, censito al N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio **6**, p.Illa **5077** sub **5** piano **T-1**.

Terreno: piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, confinante a Nord-Est con unità immobiliare particella 5077 sub 5, a Sud-Est e Sud-Ovest con lotti di terreno confinanti (particelle 5130 e 5016) a Nord-Ovest con strada privata, censito nel N.C.T. al foglio **6** particella **25**;
Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale.

- **LOTTO 2 – Terreno:** piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno, ubicato in Riardo alla via Scarpati snc, confinante sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con proprietà confinanti (particelle 36-33-32-5071) e Sud-Ovest con linea ferroviaria, censito nel N.C.T. al foglio **6** particella **5072**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale.

Anche se facilmente divisibile, un ulteriore divisione del lotto residenziale non sarebbe allettante per il mercato immobiliare.

In conclusione la valutazione delle due unità come descritte in precedenza sono:

VALORE FINALE DEL LOTTO 1 è di € 28.400,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocento/00)

VALORE FINALE DEL LOTTO 2 è di € 21.600,00 (diconsi euro ventunomilaseicento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Si è acquisito presso il Comune di Riardo, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio completo dell'annotazione del certificato di residenza, risulta che il sig. OMISISS è stato sposato con la sig.ra OMISISS, scegliendo il regime di separazione dei beni con atto del 26/10/2012 a rogito del notaio _____ del distretto di Santa Maria Capua Vetere. Con sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere n. _____ del 26/01/2018 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Il sig. OMISISS è residente dalla data 07/11/2016 in via Scarpatì 8 (già contrada Scarpatì 1) Riardo.

d. CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore Attuale dell'immobile oggetto di procedura, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione abbiamo:

- **VALORE FINALE DEL LOTTO 1 è di € 28.400,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocento/00)**
- **VALORE FINALE DEL LOTTO 2 è di € 21.600,00 (diconsi euro ventunomilaseicento/00)**

Detta relazione presenta i seguenti allegati:

Allegato A: Verbali di sopralluogo;

Allegato B: Rilievo fotografico;

Allegato C: Grafici dello stato di fatto e di rilievo;

Allegato D: Ispezione Catastali;

Allegato E: Ispezione Ipotecarie;

Allegato F: Titoli di provenienza;

Allegato G: Documentazione urbanistica;

Allegato H: Estratti Uff. Anagrafe;

Allegato I: Quotazioni immobiliari;

Caserta Novembre 2023

Con la presente relazione, costituita da n°50 pagine dattiloscritte e da n°9 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il C.T.U.

arch.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Handwritten signature and stamp. The stamp contains the text "DIREZIONE DISTrettuale" and "CASA DI GIUSTIZIA".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it