

**TRIBUNALE DI S. MARIA C.V.  
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da  
ORGANA SPV s.r.l.**

contro

**sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS**



**LOTTO 4**

---

1

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)**

**- Sezione Espropriazione Immobiliare -**

---

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 239/2022 promosso da  
ORGANA SPV s.r.l.**

contro

**sig. OMISSIS OMISSIS, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS**

---

**RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE**

Ill.mo G.E. Dott. Giuseppina VECCHIONE

**1. PREMESSA.**

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

**1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n.239/2022**

La società **ORGANA SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, n. 1 è creditrice nei confronti della sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS, residente in Piedimonte Matese (CE), via Largo Valle Paterno, 20, della somma di € **354.353,80**, oltre interessi come previsti e dovuti fino al soddisfo effettivo, in forza del Decreto Ingiuntivo n. 144/2017 reso dal Tribunale di S.Maria C.V. in data 13.01.2017, notificato in data 20.01.2017, dichiarato esecutivo in data 21.05.2021, con formula esecutiva apposta il 03.01.2022, nonché della sentenza n. 1993/2020, pubblicata il 01.09.2020 (rep. n. 2550) del Tribunale di S.Maria C.V., III sez. civ., nell'ambito del giudizio di opposizione spiegato dai debitori (detta sentenza, rigettando l'opposizione, condannava gli opposenti al pagamento anche delle spese di lite).

In data 06.09.2022 veniva notificato dall'odierna creditrice atto di precetto all'esecutata; rimasto infruttuoso tale atto di precetto, il CP provvedeva a notificare l'atto di pignoramento relativo ai seguenti beni di proprietà dell'esecutata:

*“ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS, n. il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:*

**A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:**

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

**B. terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:**

- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63);

- **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
  - **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);
  - **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);
- C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);
- D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)”

Con provvedimento del 30.08.2023, codesto giudice dell’esecuzione dott.ssa Giuseppina Vecchione assegnava alla sottoscritta l’incarico peritale in parola; la scrivente procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti, ponendolo all’attenzione di codesto magistrato (solo relativamente ad alcuni lotti). La sottoscritta ha provveduto a depositare la relazione peritale nei termini prescritti di 30 giorni prima dell’udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 18.01.2024.

## 1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta, fissò, in accordo con il custode giudiziario dott. Carmela Cecere, la data per il sopralluogo per il giorno 27.09.2023, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15.00 in prossimità di alcuni degli immobili in causa, siti in Piedimonte Matese (CE), in Largo Valle Paterno, 35. All'atto del sopralluogo è stata rilevata la presenza dell'esecutata sig. OMISSIS OMISSIS che ha consentito l'accesso ai beni pignorati. Nello stesso giorno, è stato effettuato l'accesso anche presso altri immobili pignorati siti in San Gregorio Matese (Catasto Fabbricati, foglio 18, p.lla 248). Dopo la conclusione delle attività, si rinviava l'accesso al 27.10.2023 per il prosieguo delle operazioni peritali, svolte presso i restanti cespiti staggiti, ovvero i terreni in Gioia Sannitica (Catasto Terreni, F. 25, p.lle 104, 105, 106, F. 32, p.lle 168, 169, F. 34, p.lla 144) e gli immobili ubicati nel medesimo comune (Catasto Fabbricati, F. 23, p.lla 5120 subb.1, 2, 3, nonché contiguo terreno riportato in Catasto Terreni al F. 23, p.lla 5121).

Nel corso di tali sopralluoghi si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico degli immobili pignorati (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tali sopralluoghi.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Piedimonte Matese, Gioia Sannitica e San Gregorio Matese, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del comune di Piedimonte Matese, l'Agenzia delle Entrate di Caserta SMCV (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Santa Maria C.V. (CE) e l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

**In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.**

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo

da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella **formazione dei lotti** (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come ivi riportato, il C.P. "ORGANA SPV s.r.l., [...], chiede eseguirsi pignoramento immobiliare in danno della sig.ra OMISSIS OMISSIS, n. il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE) [...] relativo al **diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.)** sul seguente compendio immobiliare [...]"

Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 38659 – R.P. 30585 del 18.10.2022), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 della proprietà in danno dell'esecutata.

Relativamente alla **titolarità** dell'esecutata sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che alla sig. OMISSIS OMISSIS, nata il OMISSIS a Gioia Sannitica (CE), gli immobili pignorati sono pervenuti come di seguito specificato.

\*\*\*\*\*

- *tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
  - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
  - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
  - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);*
- *terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara (trascritto il 01.02.2004 al n. 6192), la sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di piena proprietà ed il sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di piena proprietà (essendo coniugi in regime di comunione dei beni) acquistavano gli immobili pignorati di cui sopra, da potere della sig. OMISSIS, nata ad Alife il OMISSIS

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978.

Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, come sopra rappresentato, con atto del 2004, i coniugi OMISSIS – OMISSIS acquistavano il terreno (su cui sono stati in seguito edificati i beni in oggetto), in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ dei predetti cespiti alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

Data	Atto	Note
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) - OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.02.2004	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano il terreno su cui sono stati edificati i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:*  
**foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63);

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara del 03.05.1999 (trascritto il 07.05.1999 al n. 8535), la sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di enfiteusi ed il sig. OMISSIS OMISSIS, per i diritti pari a ½ di enfiteusi (essendo coniugi in regime di comunione dei beni), acquistavano i terreni pignorati. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, il diritto di livello in capo al comune di Gioia Sannitica gravante sui terreni, si è estinto ai sensi della Legge n. 16/74.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS

in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1999, i coniugi OMISSIS – OMISSIS acquistavano il diritto di enfiteusi sui beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
03.05.1999	Atto di compravendita per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni (diritto di enfiteusi)
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:  
foglio 32, p.lla 109 (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), p.lla 110 (qualità  
seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), p.lla 111 (classe U, superficie are 10,  
ca 82);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà, da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Franco Pasqualino di Cerreto Sannita del 16.10.2008 (trascritto il 24.10.2008 al n. 32893), la sola sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale con il sig. OMISSIS OMISSIS, acquisiva i terreni pignorati da potere della sig. OMISSIS, nata a Gioia Sannitica l'OMISSIS.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 2008, la sig. OMISSIS acquistava i beni in oggetto, in regime di comunione legale dei beni, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
16.10.2008	Atto di compravendita per notaio Franco	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
12.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:  
foglio 34, p.lla 168 (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), p.lla 169 (qualità  
seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), p.lla 144 (qualità seminativo, classe 3,  
superficie are 22, ca 7);*

Gli immobili di cui ai precedenti punti sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, per i diritti pari a ½ di piena proprietà da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS (coniuge dell'esecutata). In precedenza, con atto di compravendita per notaio Cestari Enrico del 09.11.1990, la sola sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione dei beni con il sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava i terreni pignorati.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistava i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

\*\*\*\*\*

- *unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in NCEU, di detto comune al foglio 18, p.lla 248 (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. OMISSIS OMISSIS, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS. In precedenza, con atto di compravendita per notaio Valletta del 01.08.1996, il solo sig. OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione dei beni con la sig. OMISSIS OMISSIS, acquistava il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS

in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1996, il sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistava il cespite in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
01.08.1996	Atto di compravendita per notaio Valletta	Il sig. OMISSIS acquista il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

- *unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in NCEU di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)*

Con atto di donazione dell'11.05.2011 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. OMISSIS OMISSIS, acquisisce i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile pignorato da potere del sig. OMISSIS OMISSIS, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il OMISSIS. In precedenza, con atto di compravendita per notaio Cestari del 20.10.1982 (trascritto il 11.11.1982 al n. 22823), i coniugi OMISSIS - OMISSIS, in regime di comunione dei beni, acquistavano il bene pignorato.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1982, i coniugi OMISSIS - OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquistavano il bene in parola, laddove, nel 2011, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni nel 2010, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Come già riportato nel modulo di controllo preliminare della documentazione, tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni
20.10.1982	Atto di compravendita per notaio Cestari	I coniugi OMISSIS-OMISSIS acquistano il cespite pignorato, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
11.05.2011	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ del cespite pignorato.

\*\*\*\*\*

Come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo ai seguenti beni:

*“diritto di piena e totale proprietà (1/1 p.p.) sul seguente compendio immobiliare:*

**A. tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in NCEU di detto comune al foglio 23, p.lla 5120:**

- **sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
- **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
- **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);

**B. terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:**

- **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63);
- **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21);
- **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82);

- **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17), **p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7);
- C.** unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.c. € 111,04);
- D.** unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in **NCEU** di detto comune, al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate** (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)''

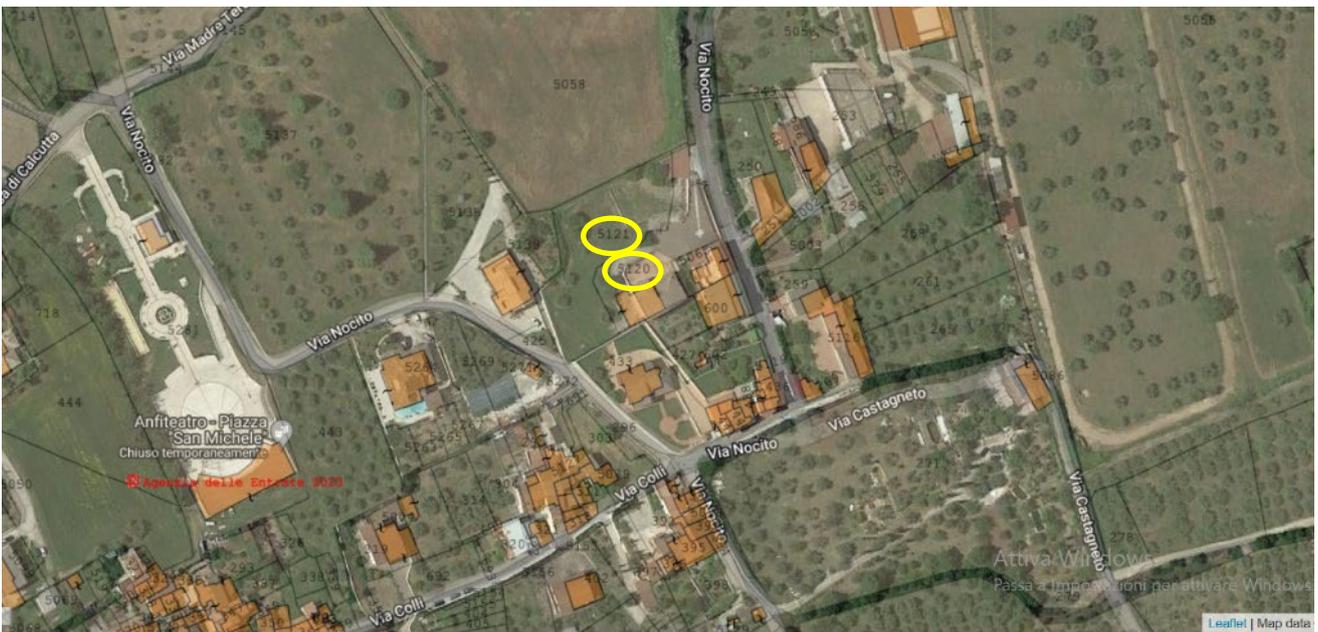
Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

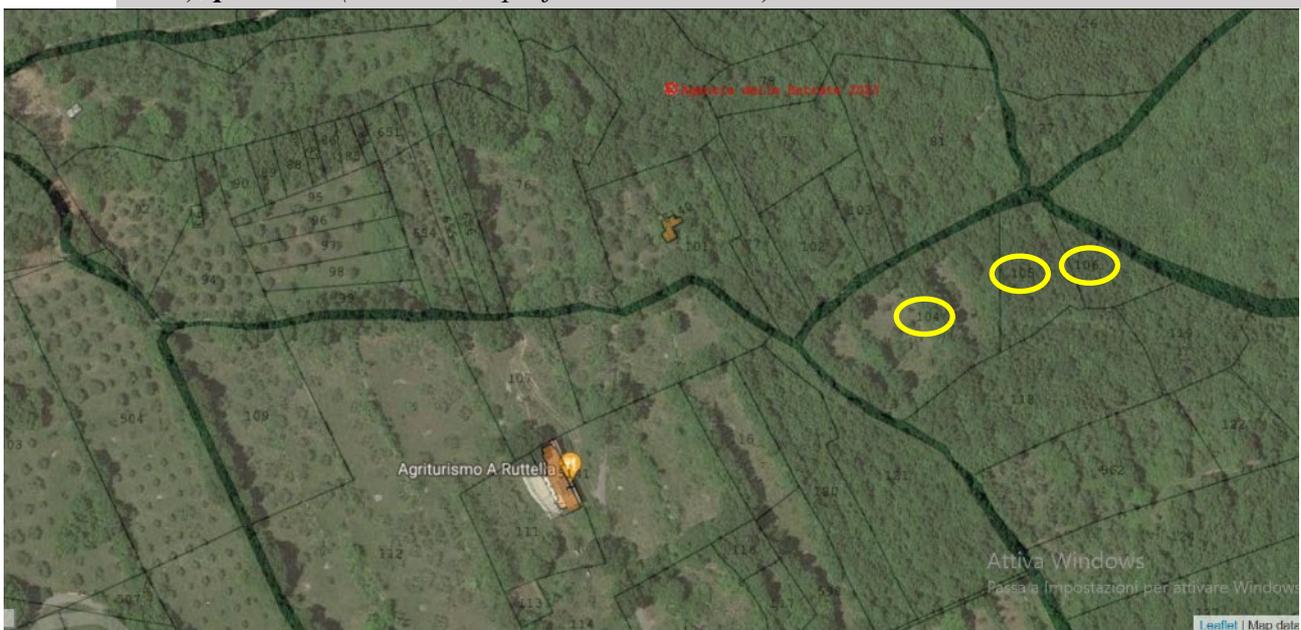
Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali salvo quanto specificato al successivo quesito n.3 relativamente ai singoli lotti individuati.

Ai fini della esatta individuazione dei cespiti pignorati si riportano alcune foto satellitari con indicazione degli immobili e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex Catasto).

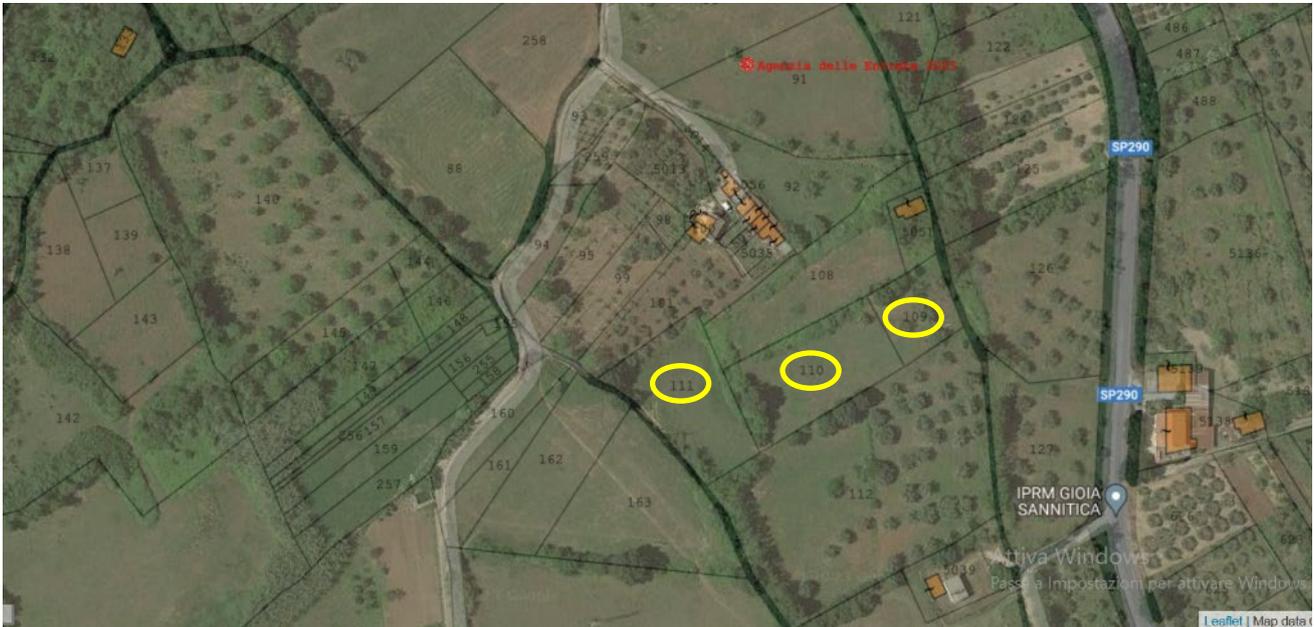
- tre unità immobiliari site in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, censite in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120**:
  - sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46);
  - sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08);
  - sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81);
- terreno in Gioia Sannitica alla via Nocito, 50, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21)



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in CT di detto comune al:
  - foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37/ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13/ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7 /ca 63).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:  
**foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).



- terreni siti in Gioia Sannitica (CE), censiti in **CT** di detto comune al:  
**foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 32, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).



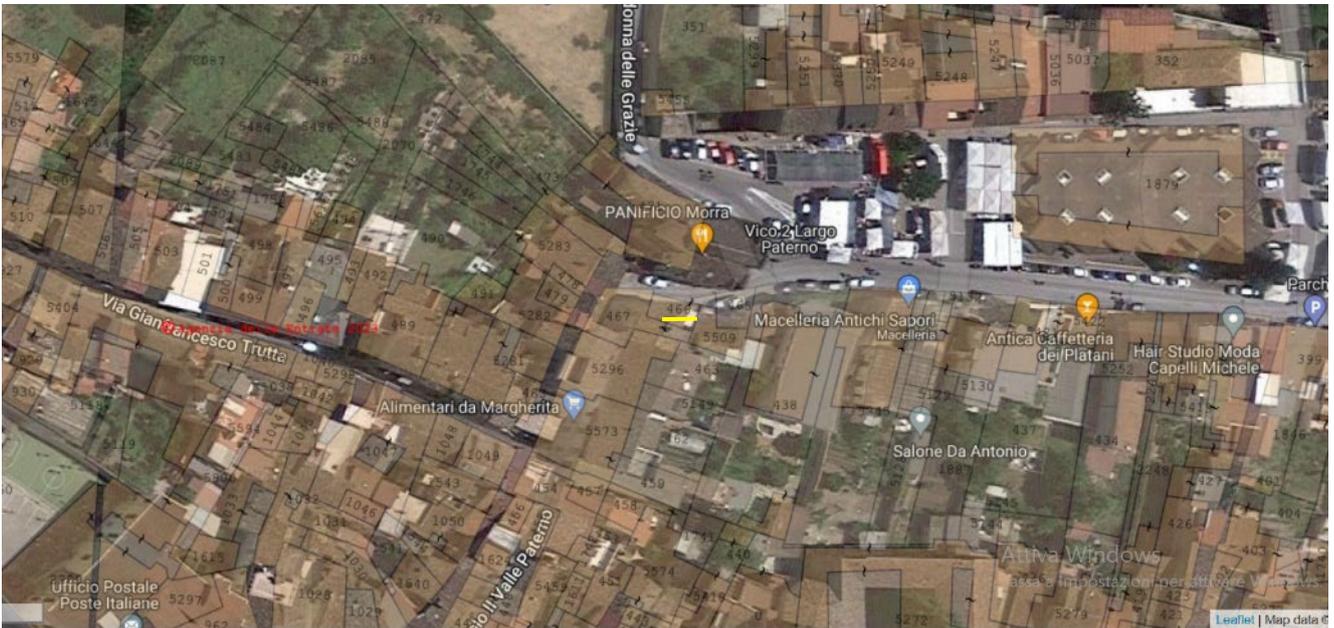
- terreno sito in Gioia Sannitica (CE), censito in **CT** di detto comune al: **foglio 34, p.lla 168, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).



- unità immobiliare sita in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censita in **NCEU**, di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. € 111,04);



- unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in CF di detto comune, al foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509 graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68)



\*\*\*\*\*

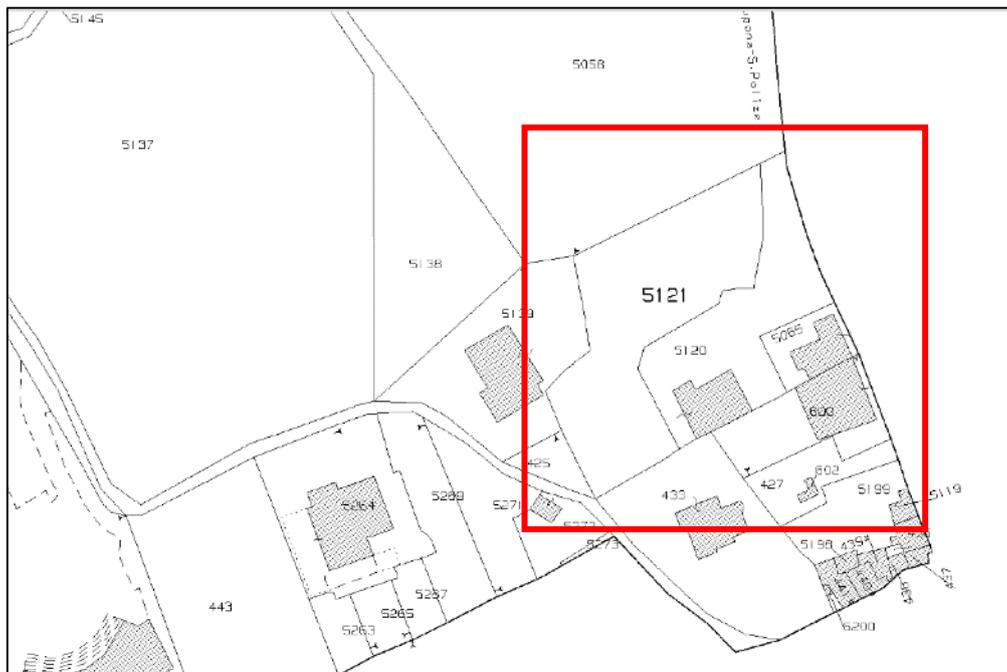
I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in **n. 7 lotti** per la vendita, di cui si riportano nel seguito una breve descrizione ed i rispettivi confini.

**LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato** per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppatasi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno agricolo**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

*Lotto 1 - Confini*

<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 5058 e 5139
Ovest	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 425 e 5139
Est	Altre uu.ii. foglio 23 p.lla 5065 e via Nocito
Sud	Altre uu.ii. foglio 23, p.lle 433 e 600



**LOTTO 2: Piena proprietà di tre terreni boschivi agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speziale, censiti in CT di detto comune al foglio 25, p.lla 104 (classe U, superficie are 37, ca 75), p.lla 105 (classe U, superficie are 13, ca 42), p.lla 106 (classe U, superficie are 7, ca 63).**

*Lotto 2 - Confini*

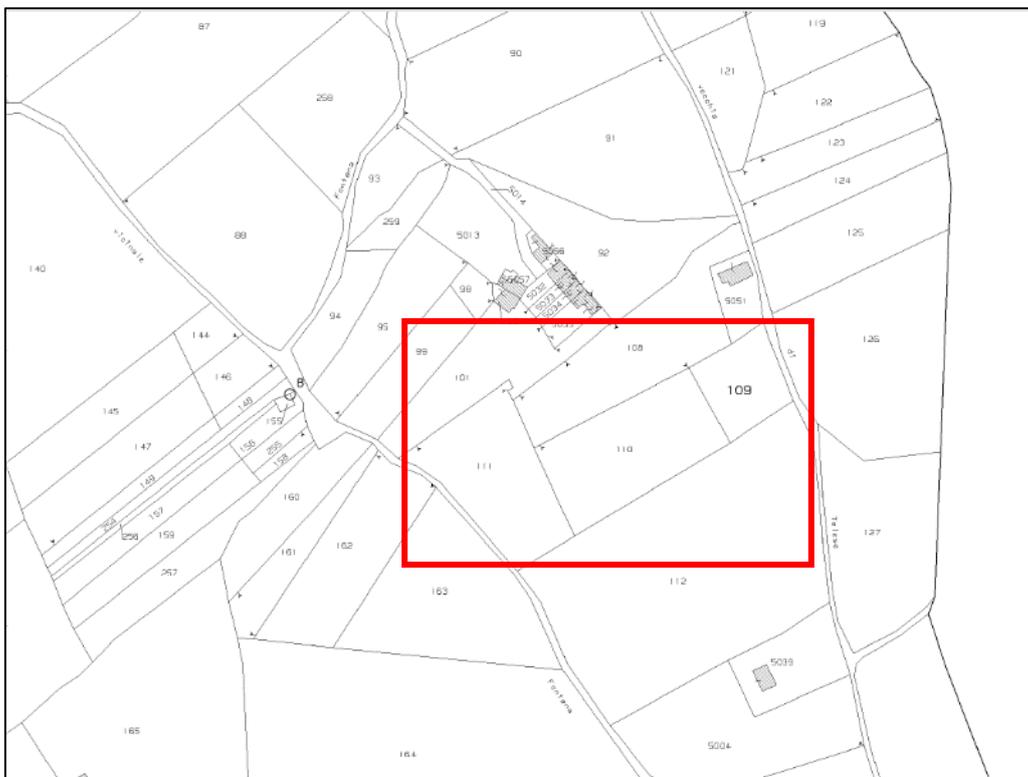
<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Strada vicinale Sarri Speziale
Ovest	Strada vicinale Cesa – S.Michele
Est	Strada vicinale Sarri Speziale
Sud	Altri terreni F. 25, p.lle 118 e 119



**LOTTO 3: Piena proprietà** di tre terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

*Lotto 3 - Confini*

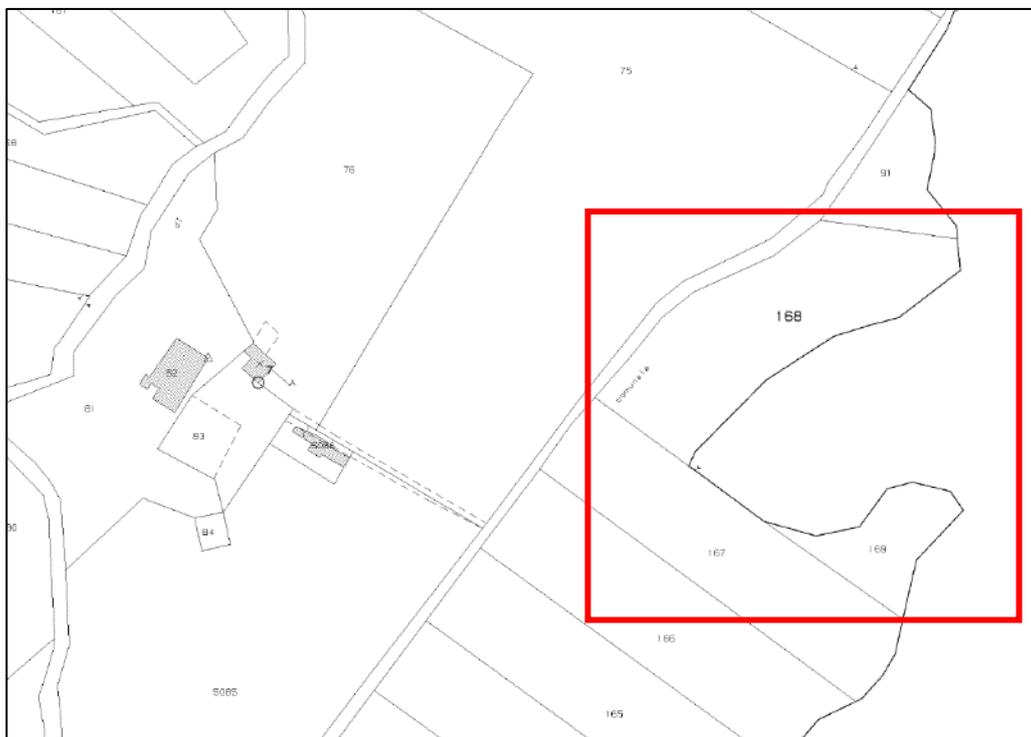
<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Altre uu.ii. F. 32, p.lle 101, 108 e 5051
Ovest	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 101
Est	Strada vicinale Vecchia Telese e altre uu.ii. F.32, p.lle 108 e 112
Sud	Strada vicinale Fontana Rodi e altra u.i. F. 32 p.lla 112



**LOTTO 4: Piena proprietà di due terreni** agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

*Lotto 4 - Confini*

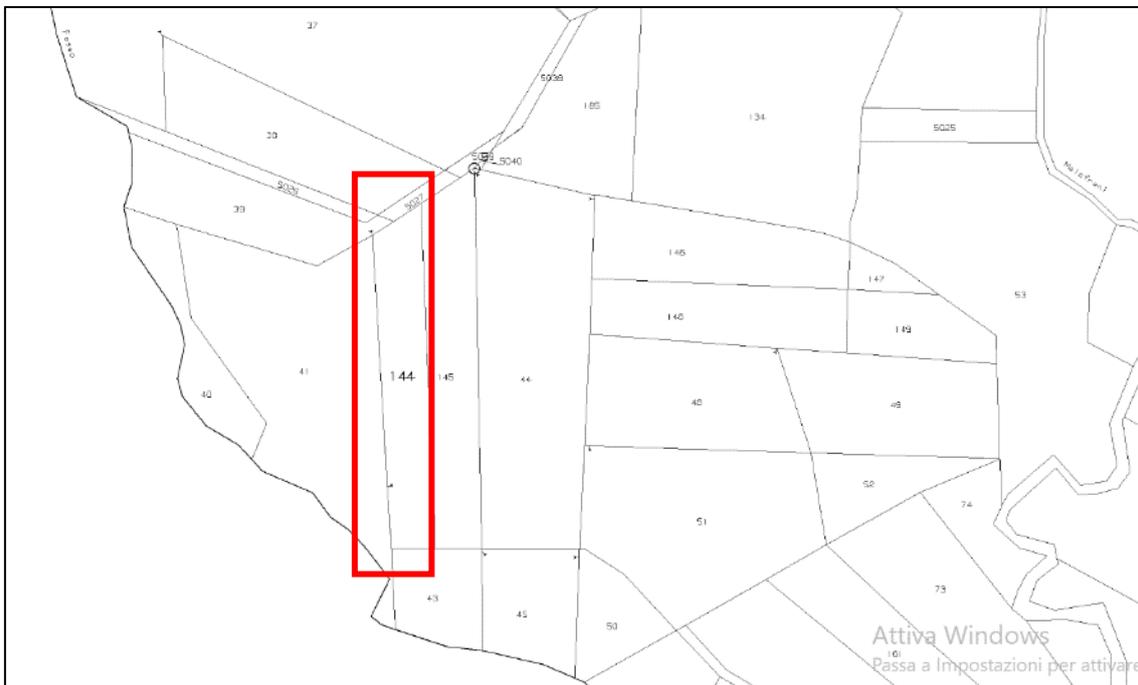
<b>Orientamento</b>	<b>Confinante</b>
Nord	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 35, p.lla 316
Ovest	Via Varco Rignanello e altra u.i. f. 34, p.lla 167
Est	Altre uu.ii. foglio 35, p.lle 316 e 5141
Sud	Altra u.i. f. 34, p.lla 167 e f. 35 p.lla 5141



**LOTTO 5: Piena proprietà di terreno** agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

*Lotto 5 - Confini*

<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Altre uu.ii. foglio 34, p.lle 5027 e 39
Ovest	Altra u.i. foglio 34, p.lla 41
Est	Altra u.i. foglio 34, p.lla 145
Sud	Altra u.i. foglio 34, p.lla 43



**LOTTO 6: Piena proprietà di villino** sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

*Lotto 6 - Confini*

<b><i>Orientamento</i></b>	<b><i>Confinante</i></b>
Nord	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale), altra u.i. f. 18, p.lla 247
Ovest	Parco Regionale del Matese (proprietà demaniale)
Est	Altre uu.ii. foglio 18, p.lle 4 e 247
Sud	Altra u.i. foglio 18, p.lla 4





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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la **tipologia**, l'**altezza interna utile**, la **composizione interna**, la **superficie netta**, il **coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale**, la **superficie commerciale medesima**, l'**esposizione**, le **condizioni di manutenzione**, le **caratteristiche strutturali**, nonché le **caratteristiche interne di ciascun immobile**, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

## LOTTO 4



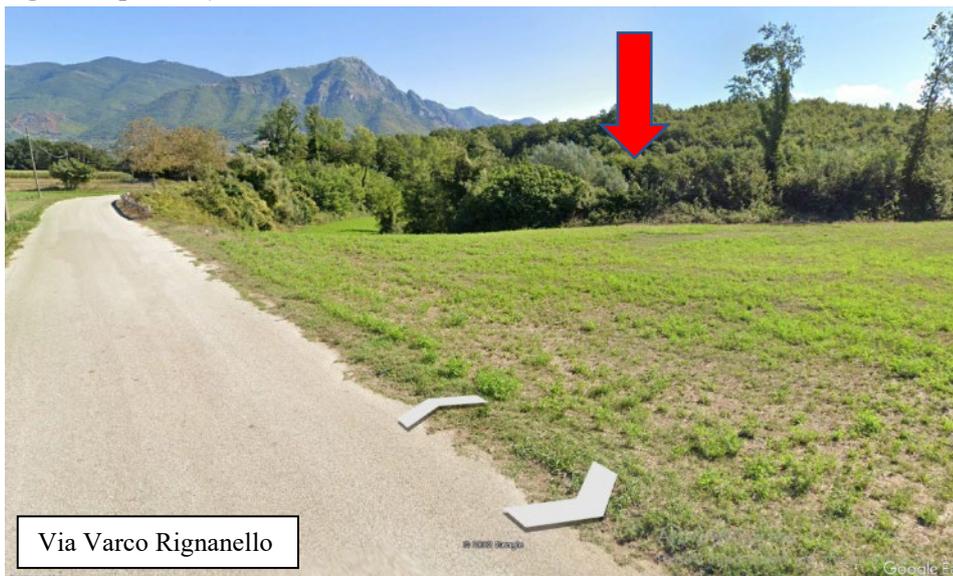
I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da due terreni agricoli contigui, ubicati nel comune di Gioia Sannitica (CE), contrada Purgatorio - Melafrani.

Gioia Sannitica è un comune italiano di circa 3300 abitanti della provincia di Caserta in Campania, caratterizzato dalla suddivisione in più borghi sparsi. Infatti, oltre all'agglomerato di Gioia Centro, vi sono le frazioni di

Caselle, Curti, Criscia, Calvisi, Carattano, Auduni, Madonna del Bagno.

Gioia Sannitica è sormontata dal Monte Monaco di Gioia (alto 1337 metri) e dal Monte Erbano (alto 1385 metri), entrambi facenti parte della catena montuosa del Matese. Il paese è situato sul confine tra le province di Benevento e Caserta, anticamente sul limite tra i distretti delle città sannitiche e poi romani di Allifae e Telesia. Il territorio comunale è attraversato dal principale torrente, da nord verso sud, Adventus che sfocia nel Volturno, che attraversa il territorio nella parte meridionale. In passato era chiamata Terra Jani, la terra del dio Giano.

I terreni si trovano nella zona sud orientale del territorio comunale, a circa 1,2km dal confine con il comune di Faicchio (BN). I terreni sono raggiungibili dalla via Varco Rignanello (vedi foto di seguito riportata) e distano circa 600m dalla S.P. 69.



I terreni si presentano in una zona prevalentemente pianeggiante; le particelle 168 e 169 hanno una forma irregolare, di contorno rispetto ad un'area depressa presente al centro, utilizzata verosimilmente come cava a fossa nel passato (non oggetto di

pignoramento).

In particolare, tenendo conto che la quota del piano stradale è di circa 87m s.l.m., il punto più depresso della cava si attesta intorno ai 79-80m; i terreni pignorati si sviluppano quasi completamente in piano, intorno a quote di 85-86 m s.l.m.

Al momento dell'accesso, i terreni risultavano incolti, con vegetazione spontanea, con alberi di piccolo/medio fusto in corrispondenza del confine con l'area di cava.

I cespiti si trovano a circa 4,5km dal municipio di Gioia Sannitica, a circa 43 km dalla città di Caserta e a circa 44 km dalla città di Benevento.

I terreni facenti parte del presente lotto hanno le seguenti superfici:

- f.34, p.lla 168: mq 4313;
- f. 34, p.lla 169: mq 1117;
- TOTALE** mq 5430.

Per quanto è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo, i terreni non sono recintati, né delimitati in alcun modo e si presentano incolti ed occupati da vegetazione spontanea con alcune zone caratterizzate dalla presenza di alberi di piccolo/medio fusto (soprattutto al confine con l'area di cava).

Per quanto è stato possibile verificare, non è stata rilevata la presenza di alcun pozzo o altro sistema di irrigazione.

I terreni sono di natura alluvionale, di natura all'apparenza abbastanza omogenea.

Dall'atto di compravendita del 1990, si desume che *“I cespiti vengono venduti con tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive.”*

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.





*Vista terreni*



*Vista terreni*

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

## LOTTO 4

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel **Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica (CE)**, come di seguito indicato:

- ✓ **terreno** censito al **foglio 34, particella 168**, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02;
- ✓ **terreno** censito al **foglio 34, particella 169**, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

#### *Terreno particella 168*

##### Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
  - **terreno** censito al **foglio 34, particella 168**, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02;
    - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

#### *Terreno particella 169*

##### Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
  - **terreno** censito al **foglio 34, particella 169**, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60;
    - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

##### Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 09/11/1990**
  - **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
    - Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;
    - Atto del 09/11/1990 Pubblico ufficiale E. CESTARI Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Repertorio n. 55363 - UR Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Registrazione n. 651 registrato in data 23/11/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7314.1/1991 - Pratica n. 137580 in atti dal 14/05/2001
- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**
  - **OMISSIS**, nato a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, Proprieta' 1/24 fino al 09/11/1990;
  - **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 23/24 fino al 09/11/1990;
    - Impianto meccanografico del 26/03/1985

\*\*\*\*\*

Dalle ricerche catastali effettuate dalla sottoscritta, si desume che i terreni sono già presenti all'impianto meccanografico.

Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

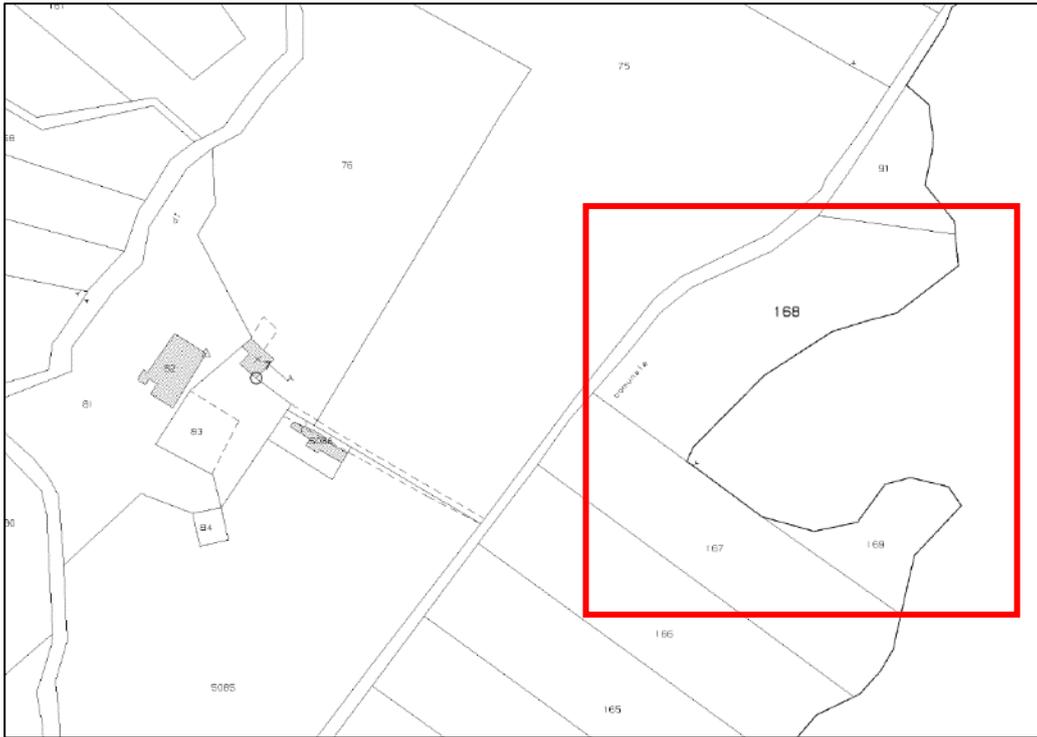
<b>Lotto 4</b>				
	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di donazione del 12.11.2010*</i>	<i>Atto di compravendita del 1990**</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Catasto	Terreni	Terreni	Terreni	Terreni
Ubicazione (Via)	---	Contrada Melafrani	Contrada Melafrani	---
Località	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica	Gioia Sannitica
Partita	---	---	---	---
Foglio n°	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
Particella n°	<b>168, 169</b>	<b>168, 169</b>	<b>168, 169</b>	<b>168, 169</b>
Sub n°	---	---	---	---
Zona censuaria	---	---	---	---
Qualità	Seminativo, seminativo	Seminativo, seminativo	Seminativo, seminativo	Seminativo, seminativo
Classe	2, 2	2, 2	2, 2	2, 2
Superficie	43.13 are, 11.17 are	43.13 are, 11.17 are	43.13 are, 11.17 are	43.13 are, 11.17 are
Rendita	---	R.D. euro 17,82; R.D. euro 4,62	R.D. lire 34504; R.D. lire 8936	R.D. euro 17,82; R.D. euro 4,62

\* *ATTO di DONAZIONE (trascritto il 19.11.2010 al n. 29969) per notaio Criscuolo*

\*\* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 29.11.1990 al n. 21640)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli attuali, né con quelli dell'atto di donazione del 2010, né con quelli dell'atto di compravendita del 1990.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto del lotto, appare, per quanto è stato possibile verificare, sostanzialmente conforme rispetto alla situazione catastale, come desumibile dalla mappa catastale reperita dalla sottoscritta e di cui si riporta nel seguito uno stralcio.



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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2:** ecc.

Si riporta nel seguito uno schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

**LOTTO 4:** – Piena ed intera proprietà di **due terreni** agricoli contigui, siti nel comune di Gioia Sannitica (CE), loc. Melafrani - Purgatorio, aventi una superficie complessiva di 5430 mq; il lotto confina con via Varco Rignanello e altra u.i. f. 35, p.lla 316 a nord, con via Varco Rignanello e altra u.i. f. 34, p.lla 167 ad ovest, con altre uu.ii. foglio 35, p.lle 316 e 5141 ad est e con altre uu.ii. f. 34, p.lla 167 e f. 35 p.lla 51412 a sud; è riportato nel **C.T.** del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 34, particella 168**, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02, **foglio 34, particella 169**, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; ricade in zona agricola E1 del vigente PRG ed in zona agricola E3 del PUC adottato.

PREZZO BASE euro 10.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/ o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/ o di trascrizione.

**Ipotesi particolari:**

**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

**3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

**5) Situazioni di comproprietà.**

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Santa Maria Capua Vetere (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente in un atto di donazione del 2010.

#### **I. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 19.11.2010 al n. 29969)**

Con atto di donazione del 12.11.2010 per notaio Dott. Criscuolo Alberto di Pietramelara, la sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il **OMISSIS**, acquisisce i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà degli immobili pignorati da potere del sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Calvi dell'Umbria (TR) il **OMISSIS**.

In detto atto il sig. "*OMISSIS OMISSIS dona a beneficio della moglie OMISSIS OMISSIS, che accetta, la quota ideale di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) della piena proprietà (della restante quota ideale di  $\frac{1}{2}$  è già titolare la stessa donataria) di quanto segue in Gioia Sannitica: [...]*

**C) Terreno agricolo alla contrada "Melafrani", dell'estensione catastale complessiva di are quarantatre e centiare tredici (43.13) [...] riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al fol. 34, p.lla 168, sem. 2<sup>^</sup>, superficie 00.43.13, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02 [...].**

**D) Terreno agricolo alla contrada "Melafrani", dell'estensione catastale complessiva di are undici e centiare diciassette (11.17) [...], riportato nel C.T. di Gioia Sannitica al fol. 34, p.lla 169, sem. 2<sup>^</sup>, superficie 00.11.17, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60 [...]"**

*Terreno particella 168*

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
  - terreno censito al foglio 34, particella 168, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02;
    - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

*Terreno particella 169*

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
  - terreno censito al foglio 34, particella 169, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60;
    - Impianto meccanografico del 26/03/1985.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 09/11/1990
  - **OMISSIS OMISSIS, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni**

- *Atto del 12/11/2010 Pubblico ufficiale CRISCUOLO ALBERTO Sede PIETRAMELARA (CE) Repertorio n. 53763 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 29969.1/2010 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/11/2010;*
- *Atto del 09/11/1990 Pubblico ufficiale E. CESTARI Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Repertorio n. 55363 - UR Sede PIEDIMONTE MATESE (CE) Registrazione n. 651 registrato in data 23/11/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7314.1/1991 - Pratica n. 137580 in atti dal 14/05/2001*

**II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 29.11.1990 al n. 21640)**

Con atto di compravendita per notaio Cestari Enrico del 09.11.1990, la sola sig. **OMISSIS OMISSIS**, nata a Gioia Sannitica (CE) il OMISSIS, in regime di comunione dei beni con il sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Calvi dell’Umbria (TR) il OMISSIS, acquista il terreno pignorato dalla sig. **OMISSIS OMISSIS** (Gioia Sannitica, OMISSIS).

Da detto atto si desume che l’esecutata “*acquista i seguenti cespiti in agro di Gioia Sannitica:*

- 1) *Terreno alla contrada Melafрани esteso are quarantatre e centiare tredici 43.13 [...] in catasto alla partita 5729, foglio 34, particella 168, RD 34504, RA 19406, sem 2°;*
- 2) *Terreno alla stessa contrada esteso are undici e centiare diciassette 11.17 [...] in catasto alla partita 5729, foglio 34, particella 169, RD 8936, RA 5026, sem 2°”*

Situazione degli intestatari:

- *Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico*
  - *OMISSIS, nato a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, Proprieta' 1/24 fino al 09/11/1990;*
  - *OMISSIS OMISSIS, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 23/24 fino al 09/11/1990;*
    - *Impianto meccanografico del 26/03/1985*

\*\*\*\*\*

E’ presente l’estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l’esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l’esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni

29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate differmità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle differmità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

## LOTTO 4

A seguito di specifica richiesta all'UTC di Gioia Sannitica, detto ufficio ha fornito l'allegato certificato di destinazione urbanistica, da cui si desume che i terreni facenti parte del presente lotto, nell'ambito del vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) ricadono in zona agricola E1 (Ifp=0,10 mc/mq, Ifa= 0,03 mc/mq per seminativi e frutteti, ecc.). Parimenti, nel suddetto CdU è riportato che, nell'ambito del PUC adottato dal comune, gli stessi terreni ricadono in zona agricola E3 (Ifp=0,07 mc/mq per annessi produttivi, Ifa= 0,03 mc/mq per suolo agricolo normale, ecc.). Alla luce delle vigenti normative, nell'ambito dell'applicazione delle misure di salvaguardia, la classificazione più restrittiva e cogente è sicuramente quella dell'adottato PUC, fermo restando che trattasi, in entrambi i casi, di classificazione come zona agricola.

Inoltre, l'UTC ha certificato che il lotto risulta classificato nel vigente Piano Territoriale Paesistico "*Ambito Massiccio del Matese*", approvato con Decreto del Ministero dei BBCCAA il 04.09.2000; lo stesso lotto ricade altresì in zona P.A.F. di protezione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle con la richiesta ottemperanza a determinati standard urbanistici riportati nel vigente PRG.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il lotto non ricade in aree demaniali o soggette ad altri vincoli, eccetto quelli sopra riportati, né è gravato da livelli, censi o usi civici.

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

*In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.*

*Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

*Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

*in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;*

*in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).*

#### **LOTTO 4**

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dell'esecutata, sebbene, come già riportato, risultino incolti.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2012 - Registro Particolare 14828 Registro Generale 20278**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 77 del 04.05.2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. OMISSIS donava all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che detta istanza è stata avanzata dalla C.T.P. PETROLI s.r.l., con sede in Villa Literno ed è relativa al procedimento n. 2242/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza dell'01.04.2019**, con cui, secondo quanto riferito dalla suddetta Cancelleria, è stata rigettata l'istanza di revoca ed ordinata la cancellazione della trascrizione de qua.*

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/07/2012 - Registro Particolare 19665 Registro Generale 26640**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11548 del 25/06/2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE), VAIRANO PATENORA(CE)

*La domanda giudiziale è relativa alla richiesta di revoca dell'atto di donazione del 2010 con il quale il sig. OMISSIS donava all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei beni pignorati; dalle ricerche effettuate dal custode giudiziario presso la Cancelleria dell'ufficio contenzioso civile di codesto Tribunale, si è desunto che la domanda è stata avanzata dalla MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GUIDA AGOSTINO ed è relativa al procedimento n. 2850/2012 R.G. pendente presso il Tribunale di S.Maria C.V., **definitosi con sentenza n. 1680/20 pubblicata il 09.07.2020**, con cui veniva accolta la richiesta revocatoria. Secondo quanto riferito via mail dall'avv. Silvestro Mercone, legale rappresentante dalla Massa dei creditori del fallimento Guida Agostino, la Corte di Appello di Napoli, **con sentenza 1902/21**, ha rigettato l'appello, condannando gli appellanti al pagamento delle spese; tale sentenza è divenuta definitiva per mancata impugnazione davanti alla Corte Suprema di Cassazione.*

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2018 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 23001**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 530 del 27/02/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE) SOGGETTO DEBITORE

*Tale iscrizione è relativa ad una ipoteca giudiziale (vedi nota di trascrizione allegata) inerente a beni di proprietà dell'esecutata e di altro soggetto, diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente p.e.*

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 26281 Registro Generale 34242**

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SANTA MARIA C.V.

Repertorio 13227 del 16/09/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE)

*Detta trascrizione, dalle informazioni assunte presso la Cancelleria di codesto Tribunale, ha dato origine alla P.E. n. 289/19 pendente davanti al GE dott. Vassallo; detta procedura, come verificato dalla sottoscritta (vedi nota di trascrizione allegata), **investe beni** in capo all'esecutata, nonché ad altro soggetto, **diversi da quelli pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva.***

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN GREGORIO MATESE(CE)

*La suddetta trascrizione ha dato origine alla presente p.e.*

\*\*\*\*\*

Si evidenzia che sono presenti le suddette domande giudiziali, non sono presenti provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non è presente alcun regolamento di condominio trascritto.

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

**ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

**ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che non sono presenti difformità né catastali né urbanistiche.

Infine, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

✓ **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2022 - Registro Particolare 30585 Registro Generale 38659**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7897/2022 del 05/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIOIA SANNITICA(CE), PIEDIMONTE MATESE(CE), SAN  
GREGORIO MATESE(CE)

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Gioia Sannitica è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

*In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).*

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).*

*Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

*In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Gioia Sannitica e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

Trattasi di terreni agricoli, la cui manutenzione grava sull'esecutata e per i quali non risulta costituito alcun condominio.

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).**

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

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

**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Per i terreni agricoli, ricadenti in zona E1 del vigente PRG, facenti parte del lotto pignorato, al fine di stabilire l'ordine di grandezza del valore unitario dei terreni è utile far riferimento al Valore

Agricolo Medio (VAM) utilizzato dall’Agenzia delle Entrate per stabilire le indennità di esproprio dei terreni.

Nel caso di esproprio di un terreno agricolo, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

I dati sono pubblicati dalla Regione Campania, Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali, Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali, Unità Operativa Dirigenziale 05, Supporto alle Imprese Settore Agroalimentare, ai sensi della Legge 590/65 - Art.4. Decreto n. 139 del 07.03.2022.

#### VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA.

Provincia di Caserta

ZONA n°4 – Comprende i Comuni di Alife, Alvignano, Baia e Latina, Castel Campagnano, Dragoni, **Gioia Sannitica**, Ruviano e Sant’Angelo D’Alife.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	20.573,00
Seminativo irriguo	29.712,00
Seminativo arborato	22.858,00
Seminativo arborato irriguo	30.294,00

Prato	15.955,00
Pascolo	6.865,00
Orto irriguo	37.720,00
Vigneto	29.492,00
Frutteto	32.008,00
Frutteto irriguo	38.862,00
Oliveto	19.582,00
Nocciolo	37.424,00
Bosco alto fusto	7.205,00
Bosco alto ceduo	5.943,00
Incolto produttivo	5.262,00
Incolto sterile	3.888,00

Si riporta nel seguito un prospetto riepilogativo relativo alla porzione di terreno agricolo pignorato:

<i>Dati catastali</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Classificazione catastale</i>	<i>Situazione reale</i>
Foglio 34, particella 168	4313	Seminativo, classe 2	Incolto
Foglio 34, particella 169	1117	Seminativo, classe 2	Incolto
TOTALE	5430		

Facendo riferimento alle quotazioni della Regione Campania (per la classe seminativo), supportate anche da indagini di mercato svolte dalla sottoscritta presso il comune di Gioia Sannitica nella zona di interesse (prezzi unitari pari a circa 1,0 – 2,0 €/mq), assumendo un valore unitario pari a 1,5 €/mq, utilizzando dei semplici coefficienti correttivi per tener conto delle peculiarità del terreno, il più probabile valore di mercato è pari a:

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Presenza pozzo</i>	<i>Morfologia prevalente</i>	<i>Strada di accesso</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
1,5	5430	0,9	1	0,9	€ 6.597,45

LEGENDA coefficienti:

*Morfologia:* Pianeggiante – 1  
Non pianeggiante – 0,9

*Strada di accesso:* Asfaltata- 1,0  
Sterrata – 0,9  
Disagiata – 0,8

*Presenza di pozzo* Presente – 1,0  
Assente – 0,9

Si rappresenta che, a seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale con cui è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi (di

seguito V.A.M.) determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri, secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO “*La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili*” nella parte a cura di Gianluigi De Mare, Maria Macchiaroli (pag. 79), la media aritmetica del rapporto fra i valori venali ed i V.A.M. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44. In media, quindi, i valori venali sono statisticamente circa  $(1,68 + 2,44) : 2 = 2,06$  volte i V.A.M.

Per tale motivo, si può affermare che ai terreni in parola (zona agricola E1 del vigente PRG) può essere attribuito un valore venale pari a circa € **13.000,00**, ovvero circa il doppio di quanto sopra stimato.

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che non sono presenti, come già evidenziato, né irregolarità catastali né urbanistiche; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, viste le caratteristiche dell’immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell’immobile può assumersi pari a euro **10.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 20%	PREZZO a BASE d'ASTA
13.000,00 €	- €	13.000,00 €	2.600,00 €	10.400,00 €

**PREZZO A BASE D’ASTA euro 10.000,00**

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

*L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del lotto in testa all'esecutata.

**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.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.*

*L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.*

Dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Relativamente al regime patrimoniale dell'esecutata, si evidenzia che è presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni

29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

### 3) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità dei beni, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in n. 7 lotti per la vendita.

**LOTTO 1:** Piena proprietà di fabbricato per civile abitazione sito in Gioia Sannitica (CE) alla via Nocito 50, sviluppatosi su n.2 piani fuori terra ed uno seminterrato, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al **foglio 23, p.lla 5120, sub 1** (cat. C/6, cl. 2, cons. 162 mq, R.C. € 284,46), **sub 2** (cat A/2, cl. 4, cons. 4,4 vani, R.C. € 426,08), **sub 3** (cat A/2, cl. 4, cons. 6 vani, R.C. € 464,81), con contiguo **terreno**, censito in CT di detto comune al **foglio 23, p.lla 5121** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 21).

**LOTTO 2:** Piena proprietà di tre terreni boschivi contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Sarri Speciale, censiti in CT di detto comune al **foglio 25, p.lla 104** (classe U, superficie are 37, ca 75), **p.lla 105** (classe U, superficie are 13, ca 42), **p.lla 106** (classe U, superficie are 7, ca 63).

**LOTTO 3:** Piena proprietà di tre terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), località Fontana Rodi, censiti in CT di detto comune al **foglio 32, p.lla 109** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 8, ca 96), **p.lla 110** (qualità seminativo arbor, classe 3, superficie are 21, ca 20), **p.lla 111** (classe U, superficie are 10, ca 82).

**LOTTO 4:** Piena proprietà di due terreni agricoli contigui siti in Gioia Sannitica (CE), via Varco Rignanello, loc. Purgatorio- Melafrani, censiti in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 168** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 43, ca 13), **p.lla 169** (qualità seminativo, classe 2, superficie are 11, ca 17).

**LOTTO 5:** Piena proprietà di terreno agricolo sito in Gioia Sannitica (CE), località Melafrani – Purgatorio, censito in CT di detto comune al **foglio 34, p.lla 144** (qualità seminativo, classe 3, superficie are 22, ca 7).

**LOTTO 6:** Piena proprietà di villino sito in San Gregorio Matese (CE), località Difesa, censito in C.F. di detto comune al **foglio 18, p.lla 248** (cat. A/4, cl. 4, consistenza 2,5 vani, R.C. €111,04).

**LOTTO 7:** Piena proprietà di unità immobiliare sita in Piedimonte Matese (CE), largo Valle Paterno, 21, censita in C.F. di detto comune al **foglio 500, p.lla 466, sub 2, p.lla 467, sub 5, p.lla 5509** graffate (cat. A/3, cl. 2, consistenza vani 7, R.C. € 303,68).

#### **LOTTO 4**

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da due terreni agricoli contigui, ubicati nel comune di Gioia Sannitica (CE), contrada Purgatorio - Melafrani

I terreni si trovano nella zona sud orientale del territorio comunale, a circa 1,2km dal confine con il comune di Faicchio (BN). I terreni sono raggiungibili dalla via Varco Rignanello (vedi foto di seguito riportata) e distano circa 600m dalla S.P. 69.

I terreni si presentano in una zona prevalentemente pianeggiante; le particelle 168 e 169 hanno una forma irregolare, di contorno rispetto ad un'area depressa presente al centro, utilizzata verosimilmente come cava a fossa nel passato.

In particolare, tenendo conto che la quota del piano stradale è di circa 87m s.l.m., il punto più depresso della cava si attesta intorno ai 79-80m; i terreni pignorati si sviluppano quasi completamente in piano, intorno a quote di 85-86 m s.l.m.

I terreni facenti parte del presente lotto hanno le seguenti superfici:

- f.34, p.lla 168: mq 4313;
- f. 34, p.lla 169: mq 1117;
- TOTALE** mq 5430.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono riportati nel **Catasto Terreni del Comune di Gioia Sannitica (CE)**, come di seguito indicato:

- ✓ **terreno** censito al **foglio 34, particella 168**, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02;
- ✓ **terreno** censito al **foglio 34, particella 169**, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60.

Il tutto risulta catastalmente intestato all'esecutata:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a GIOIA SANNITICA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' presente l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio nella documentazione in atti, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio, ovvero Gioia Sannitica; da detto estratto, si desume che l'esecutata OMISSIS OMISSIS ha contratto matrimonio con il sig. OMISSIS OMISSIS in data 24.09.1978. Successivamente l'esecutata ha optato per il regime di separazione dei beni in data 03.05.2010 con atto a rogito del notaio Alberto Criscuolo.

A tal proposito, si evidenzia che, con atto del 1990, la sig. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista i terreni in parola, laddove, nel 2010, dopo aver optato per il regime di separazione dei beni, con atto per notaio Criscuolo, il coniuge sig. OMISSIS procedeva a donare la quota di ½ alla coniuge debitrice.

Tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà eventualmente opportuno adottare in merito. Si riporta nel seguito una sintetica tabella riepilogativa.

<b>Data</b>	<b>Atto</b>	<b>Note</b>
24.09.1978	Matrimonio OMISSIS OMISSIS (esecutata) OMISSIS OMISSIS	Regime di comunione dei beni

29.11.1990	Atto di compravendita per notaio Cestari	La sig. OMISSIS acquista i cespiti pignorati, in regime di comunione dei beni
03.05.2010	Atto di separazione dei beni per notaio Criscuolo	I coniugi OMISSIS-OMISSIS optano per la separazione dei beni
19.11.2010	Atto di donazione per notaio Criscuolo	Il sig. OMISSIS dona all'esecutata sig. OMISSIS la quota di ½ dei cespiti pignorati.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Carmela Cecere, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente nella disponibilità dell'esecutata, sebbene, come già riportato, risultino incolti.

Dal certificato di residenza storico reperito dalla scrivente (vedi allegato), emerge che l'esecutata risulta residente nel comune di Piedimonte Matese, Largo Valle Paterno, n.20 dal 1979, ovvero presso gli immobili pignorati identificati con il lotto n. 7 della presente relazione.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati:

**LOTTO 4:** – Piena ed intera proprietà di **due terreni** agricoli contigui, siti nel comune di Gioia Sannitica (CE), loc. Melafrani - Purgatorio, aventi una superficie complessiva di 5430 mq; il lotto confina con via Varco Rignanello e altra u.i. f. 35, p.lla 316 a nord, con via Varco Rignanello e altra u.i. f. 34, p.lla 167 ad ovest, con altre uu.ii. foglio 35, p.lle 316 e 5141 ad est e con altre uu.ii. f. 34, p.lla 167 e f. 35 p.lla 51412 a sud; è riportato nel **C.T.** del Comune di **Gioia Sannitica (CE)** al **foglio 34, particella 168**, qualità seminativo, classe 2, superficie 43.13 are, r.d. euro 17,82, r.a. euro 10,02, **foglio 34, particella 169**, qualità seminativo, classe 2, superficie 11.17 are, r.d. euro 4,62, r.a. euro 2,60; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; ricade in zona agricola E1 del vigente PRG ed in zona agricola E3 del PUC adottato.

PREZZO BASE euro 10.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

*All. n°1*: verbale di sopralluogo;

*All. n°2*: rilievo fotografico;

*All. n°4* visure catastali storiche e planimetrie catastali;

*All. n°5* copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Gioia Sannitica;

*All. n°6*: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

*All. n°7*: copia degli atti di provenienza dei beni;

*All. n°8*: documentazione stato civile e anagrafe.

L'esperto stimatore