



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI

G.E. Dott.ssa Linda CATAGNA

\* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Proc. N. 113/2020 R.G.E.

Promosso da: **ASI CASERTA**

Contro: XXXXXXXXXX



## INDICE

Premessa .....	pag. 3
Estremi degli atti di pignoramento .....	pag. 3
Controllo preliminare .....	pag. 4
Quesito n. 1) .....	pag. 5
Quesito n. 2) .....	pag. 11
Quesito n. 3) .....	pag. 64
Quesito n. 4) .....	pag. 79
Quesito n. 5) .....	pag. 83
Quesito n. 6) .....	pag. 89
Quesito n. 7) .....	pag. 96
Quesito n. 8) .....	pag. 97
Quesito n. 9) .....	pag. 99
Quesito n. 10) .....	pag. 99
Quesito n. 11) .....	pag. 99
Quesito n. 12) .....	pag. 100
Quesito n. 13) .....	pag. 109
Quesito n. 14) .....	pag. 109
Elenco degli allegati .....	pag. 110

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Premessa

La sottoscritta ing. Eliana Formisano - iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 15622, con studio in Portici (NA), Viale Nuova Stazione n. 22 – nominata esperto stimatore con provvedimento del G.E., dott.ssa Linda Catagna, del 18/10/2020 nella procedura esecutiva immobiliare promossa dall'ASI CASERTA S.p.A. contro [REDACTED], il giorno 24/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c..

Il G.E., a seguito delle difficoltà incontrate dall'esperto e delle vicende processuali rinviava ed infine fissava la nuova udienza al 03/11/2022, per provvedere ai sensi degli artt. 569 o 591 bis c.p.c. avendo, peraltro, già nominato con il menzionato provvedimento il dott. Francesco Russo quale custode giudiziario del compendio immobiliare pignorato.

## ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili notificato il 05/12/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED] e successivo verbale di pignoramento immobili notificato il 04/06/2020 e trascritto ai nn. [REDACTED].

A favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta (ASI CASERTA) con sede in Caserta, [REDACTED]

Contro: [REDACTED] con sede in Vitulazio (Ce), [REDACTED] quale piena proprietaria per la quota di 1/1 delle unità immobiliari costituenti l'unità negoziale n. 1, e quale proprietaria per la quota di

1/2 delle unità immobiliari costituenti l'unità negoziale n. 2, così come indicato nella detta nota di trascrizione (all. A).

*I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.*

**CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA**

**EX ART. 567 C.P.C.**

Dall'esame della documentazione presente in atti, l'esperto ha rilevato quanto segue:

- risulta depositata la certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c., redatta dal dott. Salvatore Maturo, notaio in Seriate (BG) attestante le risultanze degli accertamenti catastali e dei Registri Immobiliari di competenza dal primo titolo utile anteriore al ventennio fino al 03/09/2020 (all. B);
- risultano depositate soltanto le mappe catastali attuali, ma non risultano depositate né le visure catastali, né le planimetrie degli immobili, alla cui acquisizione ha provveduto la scrivente;
- nella menzionata certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e in base alle verifiche effettuate è risultata continuità nel trasferimento dei beni;
- risulta depositata la Visura Camerale della Società debitrice esecutata.



## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n. 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

#### DIRITTI REALI



Come già innanzi anticipato, i diritti reali sottoposti a pignoramento riguardano la **piena proprietà (1/1)** di **n.ro 55** delle **57 unità immobiliari** staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 1" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020 e la **quota pari ad 1/2** delle restanti **n.ro 2 unità immobiliari** staggite corrispondenti alla "unità negoziale n. 2" indicata nella nota di trascrizione nn. 14647/10921 del 08/06/2020 (v. all. **A**), così come pervenuti in capo alla Società esecutata [REDACTED] in virtù dei titoli di provenienza che verranno meglio specificati in risposta al quesito n. 5) allegati alla presente perizia (all. **C**).

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta ricadente nel Comune di Vitulazio (CE) in Località Sala, zona periferica rispetto al centro cittadino.

#### BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili costituenti l' "unità negoziale n. 1" sono catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 1.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 132 consistenza 4 ettari e 17 are e 12 centiare;
- 2.) Terreno, Foglio 27, P.Illa 5023 consistenza 28 are e 37 centiare;
- 3.) Terreno, Foglio 27, P.Illa 5024 consistenza 30 are;
- 4.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 5043 consistenza 1 are e 04 centiare;
- 5.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 5047 consistenza 1 ettaro 10 are e 90 centiare;
- 6.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 5048 consistenza 12 ettari 13 are e 72 centiare;
- 7.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 5051 consistenza 53 are e 35 centiare;
- 8.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 2 consistenza 1 ettaro 76 are e 54 centiare;

- 9.) Terreno, Foglio 27 P.IIa 4 consistenza 9 ettari 85 are e 20 centiare;
- 10.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 24 consistenza 17 are e 54 centiare;
- 11.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 31 consistenza 3 ettari 02 are e 40 centiare;
- 12.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 42 consistenza 95 centiare;
- 13.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 48 consistenza 31 are e 75 centiare;
- 14.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 70 consistenza 12 are e 09 centiare;
- 15.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 71 consistenza 16 are e 91 centiare;
- 16.) Terreno, Foglio 27 P.IIa 72 consistenza 15 are e 60 centiare;
- 17.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 73 consistenza 2 are e 54 centiare;
- 18.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 3 consistenza 11 are e 10 centiare;
- 19.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 4 consistenza 3 are e 85 centiare;
- 20.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5 consistenza 10 ettari 45 are e 60centiare;
- 21.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 18 consistenza 56 are e 45 centiare;
- 22.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 55 consistenza 47 are e 23centiare;
- 23.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 130 consistenza 4 are e 20 centiare;
- 24.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5044 consistenza 4 ettari 17 are e 68 centiare;
- 25.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5045 consistenza 6 ettari 78 are e 60centiare;
- 26.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5032 consistenza 14 ettari 11 are e 20 centiare;
- 27.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5033 consistenza 3 ettari 28 are e 70 centiare;
- 28.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 74 consistenza 1 are e 95 centiare;
- 29.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5038 consistenza 3 ettari 63 are e 23 centiare;
- 30.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5039 consistenza 52 are;
- 31.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5025 consistenza 4 ettari 62 are e 58centiare;
- 32.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5026 consistenza 8 ettari 80 are;
- 33.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5027 consistenza 90 are;
- 34.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5029 consistenza 50 are;
- 35.) Fabbricato, Foglio 27, P.IIa 5031, Unità collabenti;

- 36.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 24 cat. A/3;
- 37.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 25 cat. A/3;
- 38.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 26 cat. A/3;
- 39.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5053, Sub. 1 cat. D/7;
- 40.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5053, Sub. 2 cat. A/2;
- 41.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5053, Sub. 3 cat. A/2;
- 42.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 28 cat. D/7;
- 43.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 29 cat. A/4;
- 44.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 5040, Sub. 30 cat. A/4;
- 45.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 1 cat. A/2;
- 46.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 2 cat. A/2;
- 47.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 3 cat. A/2;
- 48.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 4 cat. A/2;
- 49.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 5 cat. A/2;
- 50.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 6 cat. A/2;
- 51.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 7 cat. A/2;
- 52.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 8 cat. A/2;
- 53.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 9 cat. A/2;
- 54.) Fabbricato, Foglio 26, P.Illa 52, Sub. 10 cat. A/2;
- 55.) Fabbricato, Foglio 27, P.Illa 5030, Unità collabenti;

Gli immobili costituenti l' " *unità negoziale n. 2* " sono catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 56.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 1 consistenza 9 are e 37 centiare;
- 57.) Terreno, Foglio 26, P.Illa 65 consistenza 9 are e 37 centiare.



Non vi sono "differenze formali" tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ed essi coincidono con quelli esistenti agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

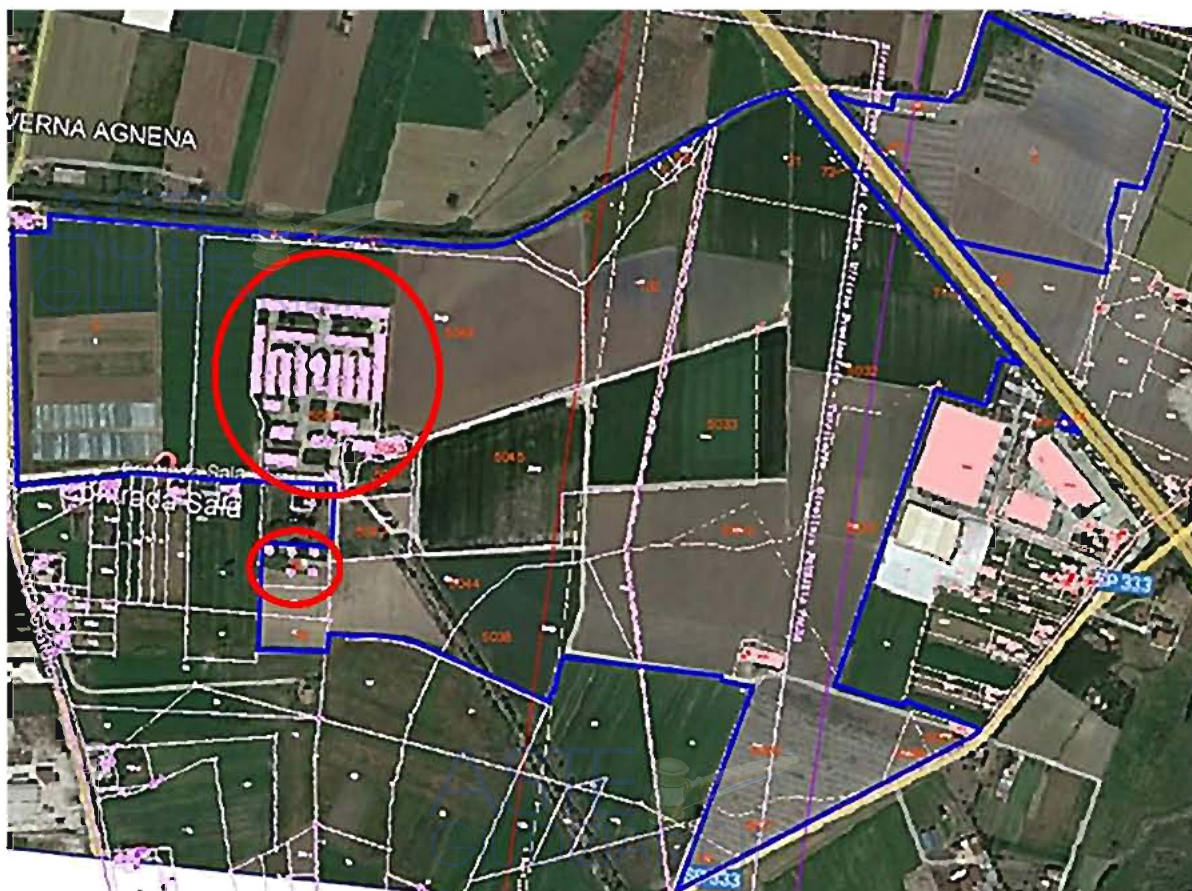


Foto satellitare tratta da Google Earth (Terreni evidenziati blu, fabbricati cerchiati in rosso)

Essendo il compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni, i primi sono stati univocamente individuati mentre i secondi, essendo alcune particelle fuse fisicamente con quelle adiacenti, sono stati univocamente individuati nel loro insieme, così come si evince dalla foto satellitare sopra riportata. Pertanto non si segnalano differenze sostanziali.





## FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio pignorato è costituito da n.ro 36 terreni, n.ro 19 fabbricati/capannoni e n.ro 2 unità collabenti, posizionati tra il Foglio 26 e 27 del Comune di Vitulazio.

Da un'accurata analisi delle caratteristiche e delle dimensioni di ciascuna u.i., tenuto conto che, come già anticipato, molti terreni corrispondenti ad autonome particelle risultano fusi tra loro e privi di confini fisicamente individuabili, che molti di essi risultano interclusi da altri terreni/particelle senza avere vie d'accesso alternative, e considerando infine quale possa essere la maggiore appetibilità degli immobili in questione per gli eventuali acquirenti, la sottoscritta ritiene che **i beni oggetto di pignoramento costituiscano un LOTTO UNICO** e come tale debbano essere venduti; diversamente il frazionamento in singoli lotti costituiti da una o più unità immobiliari comporterebbe difficoltà in termini di fruibilità ed autonomia dei lotti medesimi che si andrebbero a costituire e soprattutto sarebbe necessaria la costituzione di numerose servitù di passaggio la qual cosa sarebbe di difficoltosa attuazione.

Si precisa che:

le P.Ile 42 e 74 del Fl. 27, pur facendo parte del LOTTO UNICO costituito, sono fisicamente dislocate all'esterno dell'ideale perimetro che contiene le altre unità immobiliari e che delimita il LOTTO UNICO medesimo, così come riportato con la linea di colore blu nell'immagine a pag. 8.

### LOTTO UNICO

Costituito da n.ro 57 unità immobiliari (terreni e fabbricati) sito nel Comune di Vitulazio (CE), località Sala tutte ricadenti in zona ASI di Caserta ad esclusione delle P.Ile 4 – 24 – 70 e 73 del Fl. 27.

**I terreni** sono riportati al NCT del detto Comune con i seguenti identificativi:



- **Foglio 26**, P.IIe 1-65-132-5043-5047-5048-5051-2-3-4-5-18-55-130-5044-5045-5038-5039;
- **Foglio 27**, P.IIe 5023-5024-4-24-31-42-48-70-71-72-73-5032-5033-74-5025-5026-5027-5029.

I fabbricati sono riportati al NCEU del detto Comune con i seguenti identificativi:

**- Foglio 26, P.IIa 5040**

Sub. 24, Sub. 25, Sub. 26, Sub. 28, Sub. 29, Sub. 30;

**- Foglio 26, P.IIa 5053**

Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3;

**- Foglio 26, P.IIa 52**

Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5, Sub. 6, Sub. 7, Sub. 8, Sub. 9, Sub. 10.

**- Foglio 27, P.IIa 5030, P.IIa 5031** (unità collabenti).

**COERENZE**

L'intero lotto, comprensivo di terreni e fabbricati (ad eccezione delle P.IIe 42 e 74 del Fl. 27), confina nel suo insieme:

- a nord con canale di scolo, parte dell'autostrada A1 e P.IIa 33 del Fl. 27;
- ad est con le P.IIe 40, 65, 5052, autostrada e le P.IIe 5072, 5073, 5074, 1, 32 del Fl. 27;
- a sud con le P.IIe 5094, 5093, 5103, 11, 69, 70, 71, 5010, 14, 190, 17, 5025, 94, 68 e 97 del Fl. 26, le P.IIe 5072, 5078, 5052, 44, 65 e 40 del Fl. 27, Autostrada e Via Padula;
- ad ovest con Strada Statale 7, P.IIe 14, 15, 17 e 97 del Fl. 26 e con le P.IIe 41, 44 e 47 del Fl. 27 e l'Autostrada;

Le P.IIe 42 e 74 del Fl. 27 confinano nel loro insieme:

- a nord con l'autostrada A1;
- ad est con la P.IIa 77;
- a sud con la P.IIa 5053;
- a ovest con le P.IIe 5052 e 78.



***Quesito n. 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***



A seguito della comunicazione inviata all'esecutato dal custode giudiziario nominato, dott. Francesco Russo, nel giorno 21.01.2021 la sottoscritta, unitamente al detto custode e ai coadiutori, ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli e arch. Pietro Cobio, si recava sui luoghi ove sono ubicati i cespiti pignorati per iniziare gli opportuni accertamenti peritali in loco. Le operazioni proseguivano nei giorni 20.05.2022, 06.07.2022, 04.04.2022 e 24.05.2022; in quest'ultima data si concludevano le operazioni peritali in loco. Durante tali accessi, venivano acquisite, per quanto possibile, alcune informazioni ritenute utili per l'espletamento del mandato e venivano eseguiti alcuni rilievi metrici (all. D) e fotografici (all. E).



Lo svolgimento delle operazioni peritali sono riportate nei verbali all'uopo redatti (all. F).

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni immobili oggetto della presente relazione sono situati nell'ambito territoriale del Comune di Vitulazio.



Le sue origini si fanno risalire al III secolo d.C. ed era un vicus romano, cioè un'unità minima insediativa, non murata, con carattere esclusivamente agricolo.



La storia di Vitulazio è legata a quella di Capua. Infatti, già nel X secolo, Vitulazio era annoverato tra i casali (traduzione medioevale dei *vicus romani*) di Capua.

La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato è periferica rispetto al centro cittadino, destinata prevalentemente ad attività agricole, tuttavia sono presenti svariate aziende appartenenti al settore secondario; tale zona è facilmente raggiungibile mediante le strade statali a scorrimento veloce che la collegano ai caselli dell'autostrada A1.



## DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Il compendio pignorato, sito nel Comune di Vitulazio in località "Sala" snc con accesso dalla SS7 (Via Nazionale Appia), è costituito da n.ro 19 fabbricati/capannoni, n.ro 2 unità collabenti e n.ro 36 terreni, complessivamente individuato al NCT e al NCEU del detto Comune, sia al Foglio 26 e sia al Foglio 27 con le particelle e subalterni di seguito meglio precisati.



### FABBRICATI/CAPANNONI

#### **Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.IIa 5040 sub 24 e 25 cat. A/3**

Le unità immobiliari identificate con il sub. 24 e sub. 25 appartengono entrambe alla categoria catastale A/3, che indica abitazioni di tipo economico *"con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili"*. Gli immobili fanno parte della medesima palazzina (indicata con la lettera "U" nella Tav. 1, v. all. D) che versa in pessime condizioni di manutenzione con parte dei solai crollati e presenza di amianto sulla copertura.

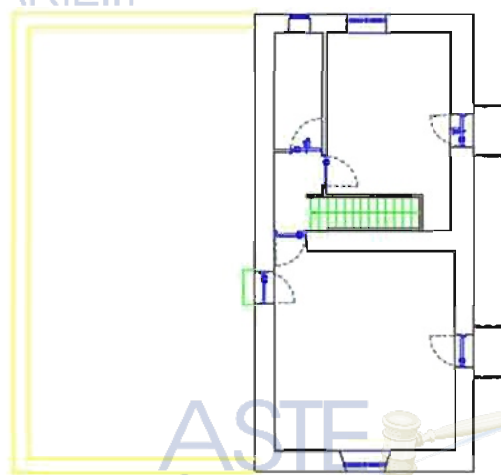
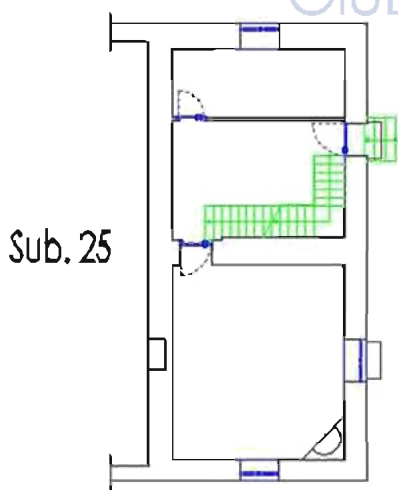


Fabbricato "U"

Sub. 24

piano terra

piano primo



Planimetria sub. 24



Sub. 24 – Piano terra



Sub. 24 – Piano terra





**Sub. 24 – Piano primo**

L'u.i. individuata con il Sub. 24 si sviluppa su n.ro 2 piani, piano terra al quale si accede tramite porta posta sul lato est della palazzina e primo piano, al quale si accede tramite scala interna. Si compone di n.ro 3 vani, bagno, cucina e ripostiglio; la superficie commerciale è pari a 176,00 m<sup>2</sup> circa con altezze di 3,00 m circa; alcuni ambienti risultano accessibili e completati con intonaco, altri invece risultano ancora al rustico.

Dal primo piano si accede ad un terrazzo, coincidente con il solaio di copertura del sub. 25, che attualmente si presenta completamente crollato.

Sub. 25



Sub. 25



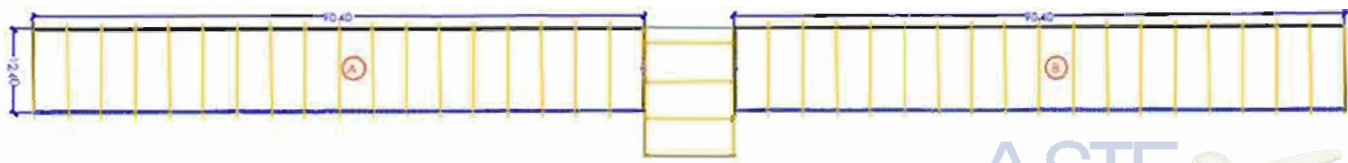
L'u.i. individuata con il Sub. 25 è situata al piano terra e si ha accesso diretto tramite porta posizionata sul prospetto sud della palazzina. Attualmente l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, il solaio di copertura è completamente crollato e non è possibile accedervi in sicurezza. Si compone di n.ro 3 vani, bagno, cucina e corridoio; la superficie commerciale è pari a 95,00 m<sup>2</sup> circa con altezze di 3,00 m circa.

Si precisa che:

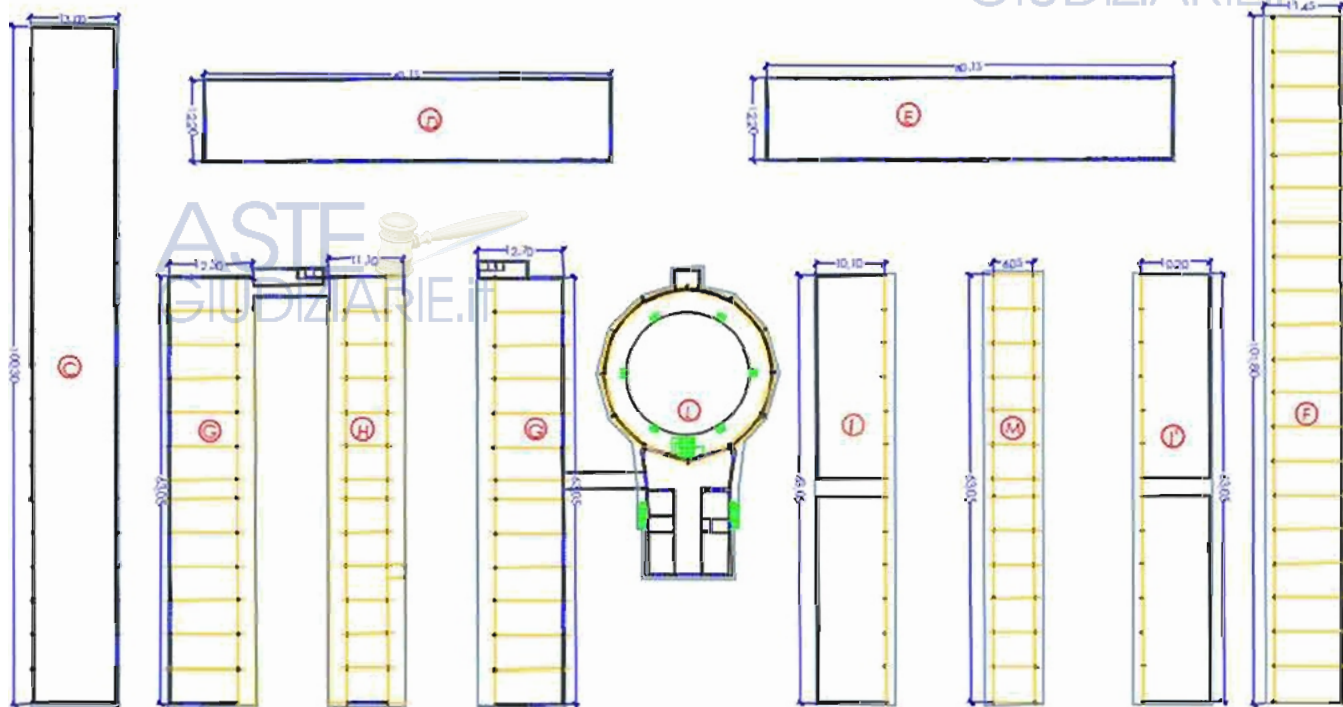
Sia l'u.i. riportata al Sub. 24, sia quella riportata al Sub. 25 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto non a norma.

#### **Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 26**

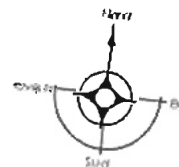
Con il medesimo Sub. 26 sono individuati n.ro 14 distinte unità immobiliari e, più precisamente, n.ro 13 capannoni/tettoie e un fabbricato che si sviluppa su 2 livelli (piano terra e primo piano); tutte le unità immobiliari identificate con il Sub. 26 appartengono alla categoria catastale D/7, che comprende *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*.



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it



Quadro d'insieme Sub. 26

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





Capannone A



Capannone A - Interno





Capannone B



Capannone B - Interno



Capannone C



Capannone C - Interno





Capannone D



Capannone E





Capannone F



Capannone G

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Capannone H



Capannone G'





Capannone I



Capannone M



Capannone I'



Fabbricato L - Prospetto sud con porta d'ingresso





Fabbricato L – Prospetto nord



Fabbricato L – Interno piano terra



Fabbricato L – Interno sala riunioni



Fabbricato L – Interno primo piano





Capannone N

Immobili individuati con il Sub. 26						
Fabbricato	Piano	Condizioni di manutenzione	Struttura	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezze [m]	Descrizione
A	T	Buone	c.a.	1.121,21	2,70 (zona uffici) 5,00 (area libera)	La porta d'ingresso è posizionata sul lato est del fabbricato, da essa si accede ad un ingresso seguito da un corridoio; su entrambi i lati del quale sono posizionati n. 3 uffici ed i relativi bagni. Al termine del corridoio si ha accesso ad un'ampia area adibita a deposito di circa 950 m <sup>2</sup> , dalla quale si accede ad un ulteriore ufficio.
B	T	Buone	c.a.	1.121,21	2,70 (zona uffici) 5,00 (area libera)	La porta d'ingresso è posizionata sul lato ovest del fabbricato, da essa si accede ad un ingresso seguito da un corridoio; su entrambi i lati del quale sono posizionati n. 3 uffici ed i relativi bagni. Al termine del corridoio si ha accesso ad un'ampia area adibita a deposito di circa 950 m <sup>2</sup> , dalla quale si accede ad un ulteriore ufficio e ad un corpo prefabbricato dove sono posizionati altri bagni.
C	T	mediocri	acciaio	1.244,06	5,70	È costituito da un unico ambiente al quale si accede da n.ro 3 aperture posizionate sul lato est. Attualmente è adibito a deposito caravan.



D	T	Scadenti	acciaio	732,09	5,40	È costituito da un unico ambiente al quale si accede sia dal lato est che dal lato ovest del capannone.
E	T	Scadenti	acciaio	732,09	5,40	È costituito da un unico ambiente al quale si accede sia dal lato est che dal lato ovest del capannone.
F	T	Mediocri	acciaio	1.296,84	5,70	È costituito da una tettoia aperta su 3 lati, chiusa da una tompagnatura solo sul lato est.
G	T	Mediocri	acciaio	640,50	5,80	Si presenta chiuso sui lati nord, ovest e sud, aperto sul lato est.
H	T	Mediocri	acciaio	378,81	5,80	Si presenta chiuso sui lati nord e sud, aperto sui lati ovest ed est.
G'	T	Mediocri	acciaio	639,56	5,80	Si presenta chiuso sui lati nord, est e sud, aperto sul lato ovest.
I	T	Mediocri	acciaio	634,54	5,80	Si presenta chiuso sui lati nord, ovest e sud, aperto sul lato est.
M	T	Mediocri	acciaio	634,54	5,80	Trattasi di una tettoia aperta su tutti e 4 i lati.
I'	T	Mediocri	acciaio	634,54	5,80	Si presenta chiuso sui lati nord, est e sud, aperto sul lato ovest.
L	T	Scadenti	c.a.	704,00	3,00	Tramite il portone posto sul prospetto sud del fabbricato si accede al corridoio a "T" lungo il quale sono posizionati, su entrambi i lati, n.ro 4 uffici, il ripostiglio ed i bagni. Alla fine del corridoio si ha accesso ad un ambiente di forma circolare catastalmente definito "sala riunioni" ed alla scala per accedere al primo piano.
	1			443,00	3,00	Dalla scala si giunge su un ballatoio di forma circolare prospiciente la sottostante "sala riunioni"; da quest'ultima si accede ad un corridoio che si estende lungo la verticale nord - sud e su entrambi i lati del quale sono posizionati n.ro 8 uffici ed i relativi bagni.
N	T	Mediocri	lamiera	240,00	7,00	È costituito da un unico ambiente al quale si accede dal lato est del capannone.

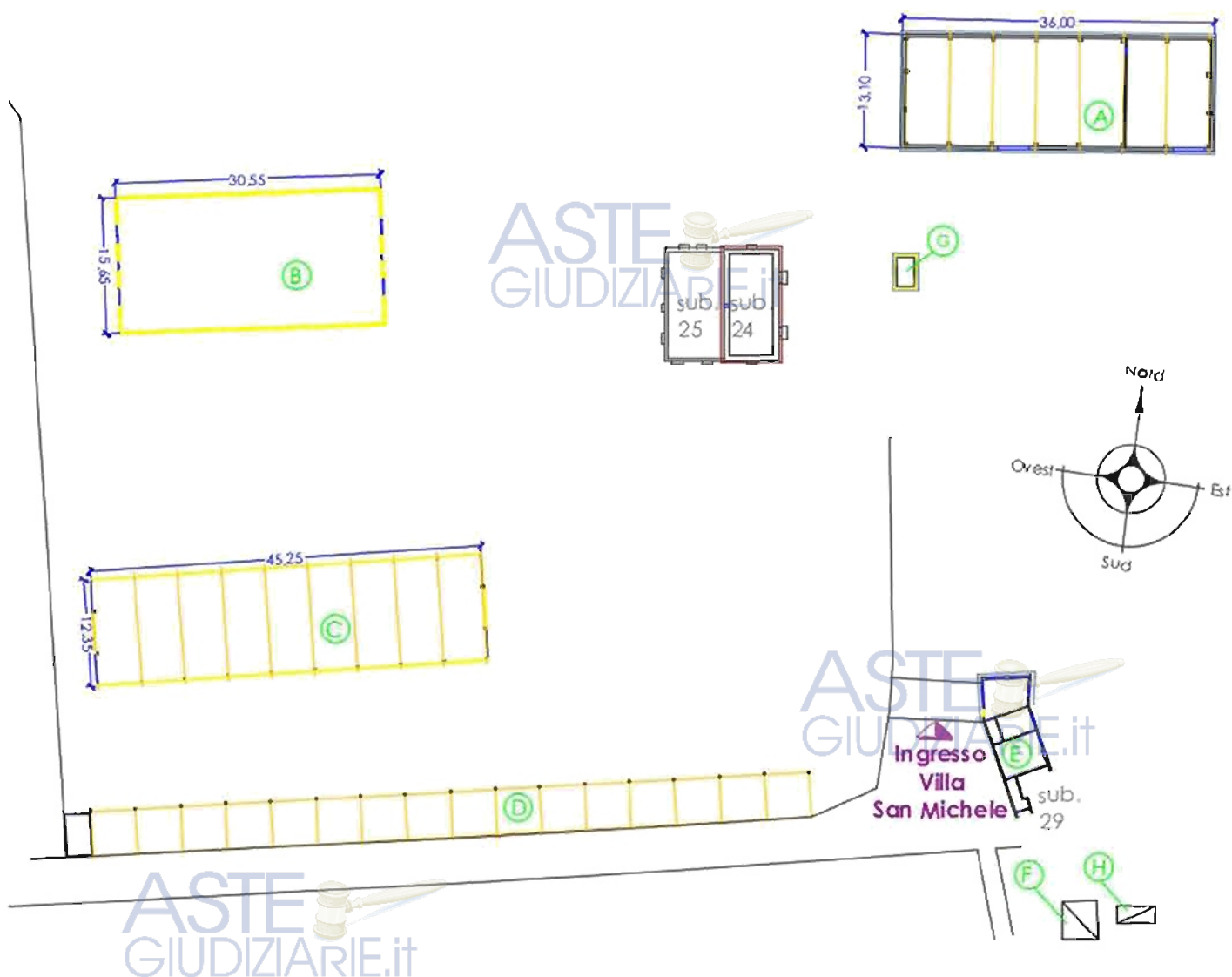
Si precisa che:

Gli immobili riportati nella tabella che precede e che rispetto alle condizioni di manutenzione sono qualificati come "scadenti", non sono allo stato immediatamente fruibili in quanto necessitano di opportuni lavori di manutenzione poiché le loro strutture/finiture sono fortemente degradate. In

ogni caso tutti gli immobili costituenti il Sub. 26 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

### Unità immobiliari riportate al Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 28

Con il medesimo Sub. 28 sono individuati n.ro 7 distinte unità immobiliari e, più precisamente n.ro 4 capannoni/tettoie e una parte di corpo di fabbrica adibito ad uffici, una cabina pesa, ed un locale autoclave, tutte le unità immobiliari identificate con il Sub. 28 appartengono alla categoria catastale D/7, che individua *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*.





**Capannone A**



**Capannone A - Interno**





Capannone B



Capannone B - Interno





Capannone C



Capannone C - Interno





Tettoia D



Edificio E - Prospetti nord ed est

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Edificio E – Ufficio 1



Edificio E – Ufficio 2





Edificio E – Bagno



Cabina G

Sub. 28						
Fabbricato	Piano	Condizioni di manutenzione	Struttura	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza [ m ]	Descrizione
A	T	Pessime	muratura con copertura in acciaio	471,30	7,65	Si accede tramite porta posizionata sul lato sud del fabbricato. È diviso in due ambienti da una parete in muratura, sulla quale è presente un varco che li rende comunicanti. Dell'originaria copertura, attualmente è presente soltanto lo scheletro in acciaio. <b>Di fatto l'immobile non è fruibile se non effettuando radicali lavori di risanamento.</b>
B	T	Medioci	lamiera	469,78	5,15	È costituito da un unico ambiente al quale si accede dal lato est del capannone.
C	T	Medioci	lamiera	548,41	11,64	È costituito da un unico ambiente al quale si accede dal lato est del capannone; attualmente adibito a deposito mezzi.
D	T	Pessime	acciaio	345,00	-	Trattasi di una struttura in acciaio priva di copertura, poggiate su una parete in muratura e con pilastri aventi un interasse di 10,20 m. <b>Di fatto l'immobile non è fruibile se non effettuando radicali lavori di risanamento.</b>
E	T	Buone	c.a.		3,00	L'u.i. fa parte di un corpo di fabbrica comprensivo altresì del Sub. 29 e del Sub. 30. La porta d'ingresso è posizionata sulla destra superando il cancello d'ingresso scorrevole [REDACTED] alla porta d'ingresso si accede a n.ro 2 uffici adiacenti e

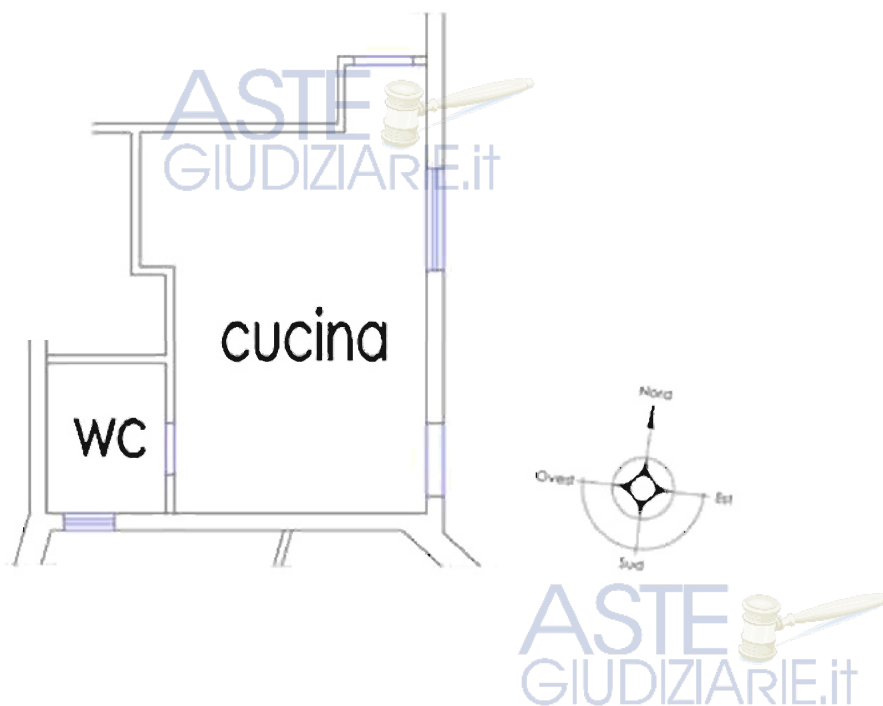


						comunicanti fra loro; in prosecuzione da tali uffici, si ha accesso al bagno e alla cucina appartenenti al Sub. 29.
F	T	-		-		Locale autoclave
G	T	Mediocri	c.a.	10,00	2,68	Cabina pesa
H	T	-		-		Accesso pozzo

Si precisa che:

Tutti gli immobili costituenti il Sub. 28 necessitano di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

### Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 29





Sub 29 – Cucina

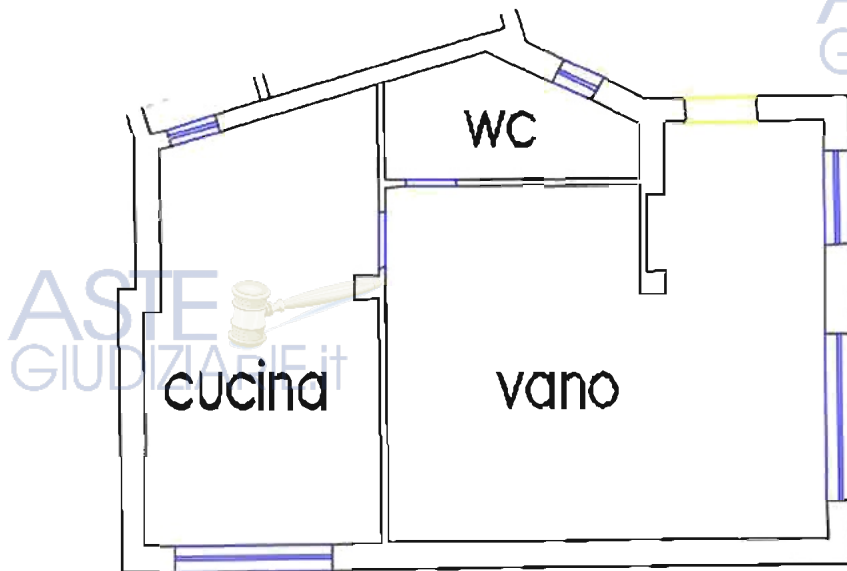


Sub. 29 - Bagno

Piano	Condizioni di manutenzione	Struttura	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Descrizione
T	Buone	c.a.	24,00	3,00	L'u.i., facente parte di un corpo di fabbrica comprensivo del Sub. 28 (lettera "E") e del Sub. 30, si compone di una cucina ed un bagno; è possibile accedervi mediante porta posta sul lato est del fabbricato. Allo stato attuale l'immobile è comunicante con parte del fabbricato riportata al Sub. 28 (lettera E). La parte relativa agli impianti necessita opportune verifiche, poiché non è stato possibile verificarne la corrispondenza alle normative vigenti.

Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 30

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Sub. 30 – Vano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Piano	Condizioni di manutenzione	Struttura	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Descrizione
T	Scadenti	c.a.	24,00	3,00	L'u.i., che fa parte del corpo di fabbrica comprensivo dei Sub. 28 (lettera "E") e del Sub. 29; si compone di un vano con cucina e bagno; si accede tramite porta posta sul lato nord dell'immobile. Allo stato l'u.i. si presenta priva incompleta e priva di rifiniture. La parte relativa agli impianti necessita opportune verifiche, poiché non è stato possibile verificarne la corrispondenza alle normative vigenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Unità immobiliare riportata al Foglio 26 P.IIa 5053 Sub. 1, 2 e 3

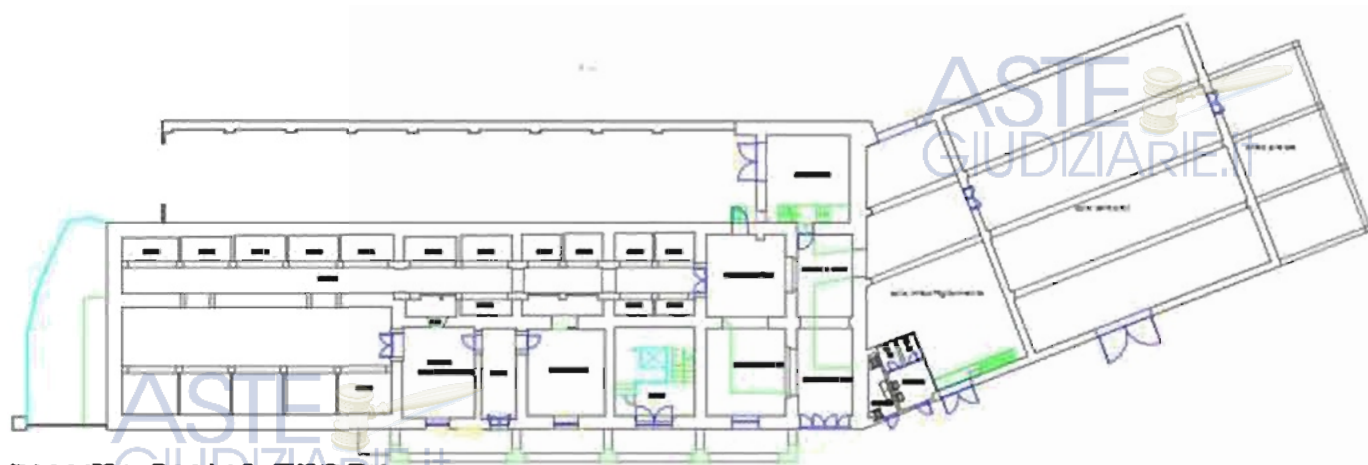
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari (indicato con la lettera "W" sulla planimetria, v. All. E, Tav. 1), è composto da tre piani fuori terra: piano terra, primo piano e secondo piano le cui caratteristiche principali vengono indicate nello schema di seguito riportato.



Fabbricato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PLANIMETRIE FABBRICATO "W" (RILIEVO STATO DEI LUOGHI)



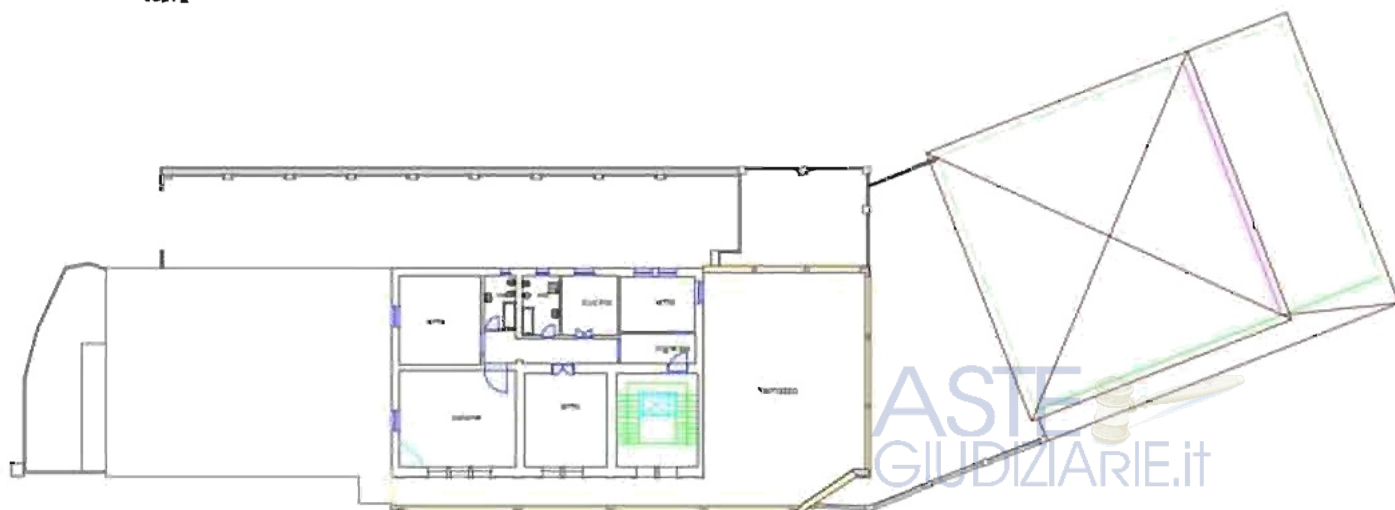
**PIANTA PIANO TERRA**

Sub. 1



**PIANTA PIANO PRIMO**

Sub. 2



**PIANTA PIANO SECONDO**

Sub. 3





Sub 1 - Cantine



Sub. 1 – Area lavorazione vini (nuova costruzione)



Sub 2



Sub. 2





Sub 3



Sub 3 - Terrazzo



Sub.							Piano	Condizioni di manutenzione	Locale	Strutt
1	T	Scadenti	Cantina	Muratura	657,00	4				Tramite portone si accede ad un vano che conduce al corridoio lungo il quale sono posizionate n.ro 17 celle originariamente adibite alla conservazione dei vini; da tale corridoio si accede ad un ulteriore corridoio lungo il quale sono collocate ulteriori n.ro 5 celle
			Area lavorazione vini	c.a.	504,80	7,00				
2	1	Scadenti	App.to 1	muratura	190,00	3,60				Dal piano terra (sub. 1) si accede, tramite un portone, alla cassa scala che conduce al primo piano dove sono posizionati 2 appartamenti; L'appartamento posto ad ovest è munito di veranda; dall'appartamento situato ad est si accede ad un terrazzo a livello.
			Veranda		37,00	-				
			App.to 2		168,00	3,60				
					157,00	-				
		Terrazzo								
3	2	Scadenti	App.to	muratura	246,68	3,60				Procedendo per le scale si giunge al secondo piano; tramite porta posta frontalmente alle scale, si giunge all'appartamento che si compone di ingresso, n.ro 4
			Terrazzo		170,00					

						vani, cucina e n.ro 2 bagni. Da un vano si giunge al terrazzo a livello posto sul lato est,m quest'ultimo collegato all'ampia balconata posta a sud.
--	--	--	--	--	--	--

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che:

L'esperto nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha rilevato che il fabbricato di cui trattasi è stato oggetto di lavori di ristrutturazione rimasti incompleti. Di fatti ha rilevato che il fabbricato è munito di predisposizione per impianto ascensore, ma non è stata nemmeno installata la cabina. Non si è rilevata la presenza di impianto citofonico.

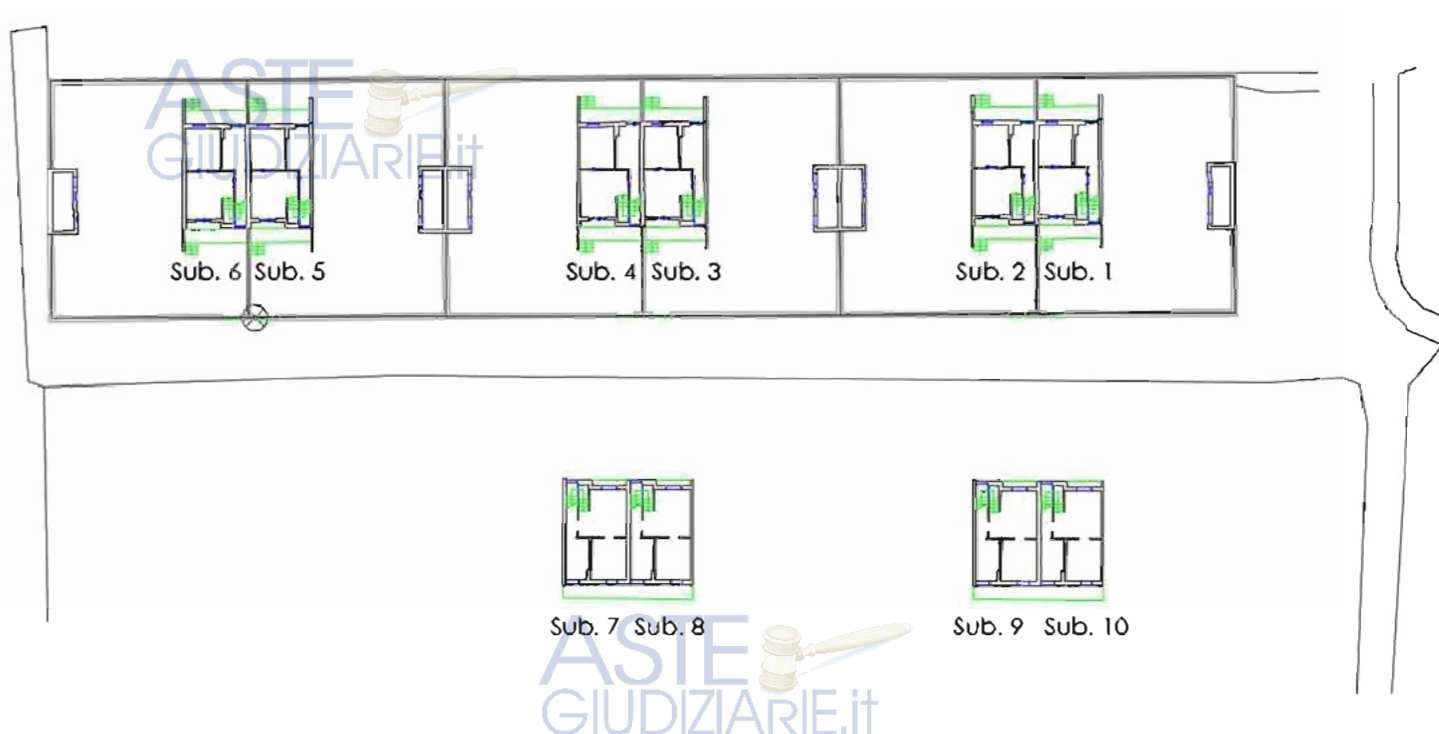
Tutti gli immobili riportati nella tabella che precede essendo qualificati come "scadenti" rispetto alle condizioni di manutenzione, non sono allo stato immediatamente fruibili in quanto necessitano di opportuni lavori di manutenzione poiché le loro strutture/finiture sono fortemente degradate e necessitano altresì di verifiche riguardo gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento) a loro afferenti in quanto o totalmente assenti o non a norma.

### **Immobili riportati al Foglio 26 P.IIa 52 Sub. da 1 a 10**

Sulla particella 52, insistono n.ro 5 villette, in pessime condizioni di manutenzione e/o incomplete, ciascuna delle quali è composta da n.ro 2 appartamenti individuati catastalmente da 2 distinti subalterni. Ogni appartamento è composto da piano terra e primo piano. Tali villette hanno tutte la stessa struttura portante con pilastri in cemento armato; hanno catastalmente



la stessa consistenza, la stessa distribuzione degli spazi interni e quindi identiche planimetrie; tuttavia, non è stato possibile per l'esperto ispezionarle tutte poiché, allo stato, alcune di esse risultano completamente inaccessibili perché coperte da fitta vegetazione cresciuta spontaneamente stante l'incuria accumulatasi nel corso degli anni.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Palazzina di cui fanno parte i Sub. 1 e 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

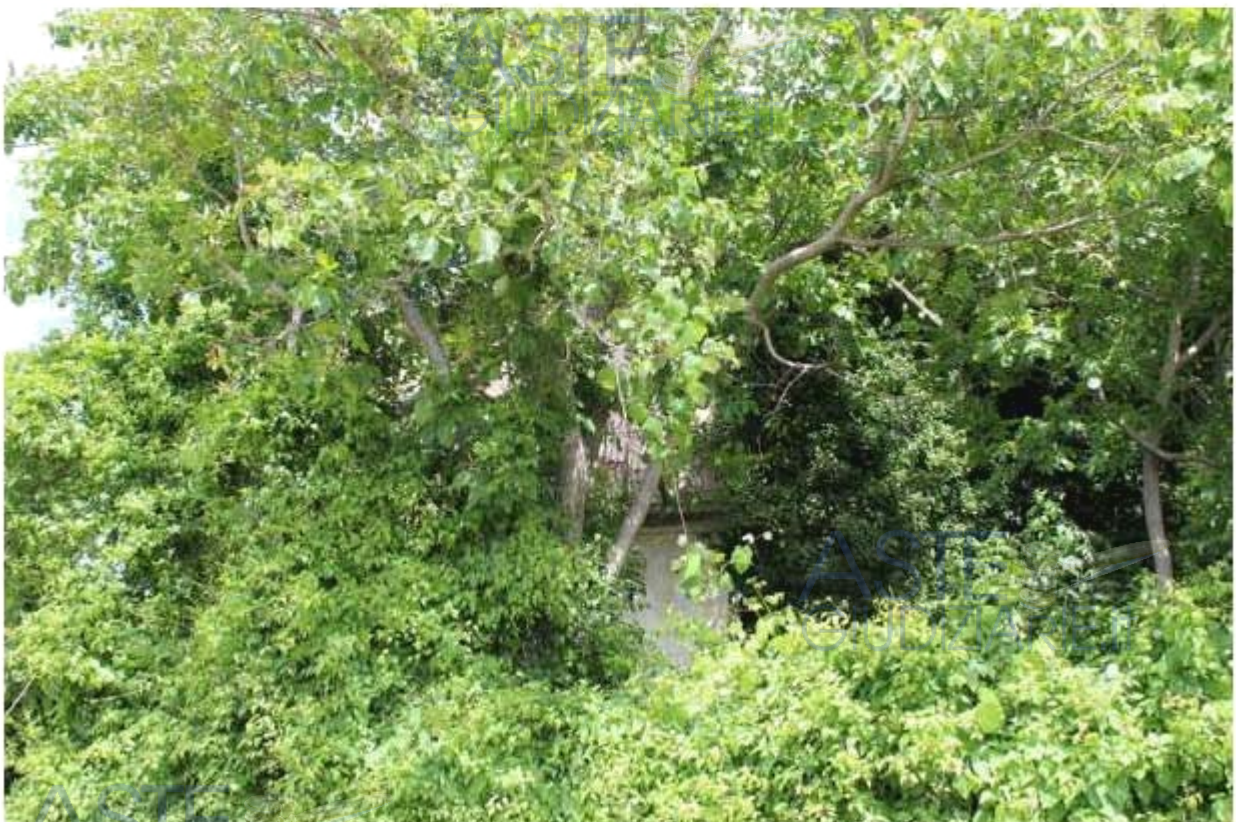
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Palazzina di cui fanno parte i Sub. 3 e 4**



**Palazzina di cui fanno parte i Sub. 5 e 6**





Palazzina di cui fanno parte i Sub. 7 e 8



Palazzina di cui fanno parte i Sub. 9 e 10

Sub.	Piano	Condizioni di manutenzione	Struttura	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Altezza [ m ]	Descrizione
1	T-1	Pessime	c.a.	100,00	2,97 (P. primo) 3,00 (P. Terra)	I Sub. da 1 a 6 individuano n.ro 3 fabbricati distinti. Ciascun fabbricato è costituito da una villetta bifamiliare che si compone di n.ro 2 appartamenti ognuno identificato con un proprio Sub. (da 1 a 6). Le u.i. sono attualmente inaccessibili, e completamente ricoperte da fitta vegetazione cresciuta spontaneamente.
2	T-1	Pessime		100,00		
3	T-1	Pessime		100,00		
4	T-1	Pessime		100,00		
5	T-1	Pessime		100,00		
6	T-1	Pessime		100,00		
7	T-1	Pessime		100,00		I Sub. da 7 a 10 individuano n.ro 2 fabbricati distinti. Ciascun fabbricato è costituito da una villetta bifamiliare che si compone di n.ro 2 appartamenti ognuno identificato con un proprio Sub. (da 7 a 10). È stato possibile accedere alle dette u.i. che allo stato risultano incomplete e prive di rifiniture ed impianti.
8	T-1	Pessime		100,00		
9	T-1	Pessime		100,00		
10	T-1	Pessime		100,00		

### Fabbricato riportato al Foglio 27 P.IIa 5031 – Unità collabenti

Il fabbricato in questione, realizzato in muratura, si sviluppa su 2 livelli fuori terra: piano terra e primo piano. Si presenta attualmente allo stato di rudere e, in quanto tale, non è stato possibile accedervi all'atto dei sopralluoghi.



Foglio 27 P.IIa 5031

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **Fabbricato riportato al Foglio 27 P.IIa 5030 – Unità collabenti**

Il fabbricato in questione, realizzato in muratura, si sviluppa su 2 livelli fuori terra: piano terra e primo piano. Si presenta attualmente allo stato di rudere e, in quanto tale, non è stato possibile accedervi all'atto dei sopralluoghi.

Si segnala che per il fabbricato in oggetto la copertura è completamente assente.



**Foglio 27 P.IIa 5030**

Si ritiene di evidenziare che, relativamente alle unità collabenti sopra riportate, stanti le condizioni di enorme degrado in cui versano e la loro inaccessibilità, non è stato possibile da parte dell'esperto darne una stima approssimativa; d'altra parte essi, così come risulta catastalmente dalle visure, non producono rendita.



Inoltre non è stato altresì possibile valutare i costi per un'eventuale ristrutturazione e/o recupero delle dette unità collabenti, ritenendo che ciò debba essere oggetto di studio specifico dal punto di vista tecnico ed economico.



## Terreni



**Sovrapposizione stralcio di mappa con immagini estratte da google earth**

I terreni, come già innanzi precisato, sono individuati al N.C.T. del Comune di Vitulazio ai fogli 26 e 27 con le rispettive p.lle di seguito meglio precisate; essi risultano tutti prevalentemente pianeggianti, ciascuno di essi ha forma pressoché irregolare e differente estensione. Si rileva che nessuno dei terreni è delimitato da recinzione e/o da confini fisici; allo stato molti di questi terreni risultano fusi tra loro sul piano fisico con le particelle adiacenti che risultano aventi la stessa proprietà in capo alla società debitrice esecutata. La P.lla 5 del Fl. 26 è delimitata



ad ovest dalla Strada Statale 7, le p.lle 71, 72 e 74 del Fl. 27, sono delimitate a nord - est dall'Autostrada A1 e le p.lle 70 e 73 del Fl. 27 sono delimitate a sud - ovest dal medesimo tratto di Autostrada.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si è potuto constatare che i terreni risultavano mantenuti e con destinazione prevalente a coltivazioni ortofrutticole.



Fl. 26, P.lla 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fl. 26, P.Ile 130 e 5048



Fl. 26, P.Ile 5048, 2 e 132







Fl. 26, P.Ila 5048



Fl. 26, P.Ila 5051

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Fl. 26, P.IIe 5051, 5047 e 5044



Fl. 26, P.IIa 5045







Foto n. 1 – Fl. 26, P.lle 1 e 65



Foto n. 2 – Fl. 27, P.lle 5026, 5027





Foto n. 3 – Fl. 27, P.IIe 5025, 5026



Foto n. 4 – Fl. 27, P.IIe 5023, 5024





Foto n. 5 – Fl. 27, P.lla 31, 71, 72, 5032 (viste dall'Autostrada A1)



Foto n. 6 – Foglio 27 P.lla 4, 24, 70 e 73 (viste dall'Autostrada A1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I terreni in oggetto sono individuati catastalmente così come nella tabella che segue.

**Foglio 26**

FOGLIO	P.LLA	ESTENSIONE SUP.			PORZ.	QUALITA' CLASSE/DESTINAZIONE
		ETTARI	ARE	CENTIARE		
26	1		9	37		SEMIN. IRRIG
26	2	1	76	54		SEMIN. IRRIG
26	3		10	0	AA	SEMIN. IRRIG
			1	10	AB	SEMIN.
26	4		3	85		SEMIN. IRRIG
26	5	10	45	60		SEMIN. IRRIG
26	18		56	45		SEMIN. IRRIG
26	55		47	23		SEMIN. IRRIG
26	65		9	37		SEMIN. IRRIG
26	130		3	96	AA	SEMIN. IRRIG
			0	24	AB	SEMIN.
26	132	3	43	18	AA	SEMIN. IRRIG
			73	94	AB	SEMIN.
26	5038	3	13	68	AA	SEMIN. IRRIG
			49	55	AB	SEMIN.
26	5039		52	0		SEMIN. IRRIG
26	5043		1	4		SEMIN.



26	5044	3	15	49	AA	SEMIN. IRRIG
		1	2	19	AB	SEMIN.
26	5045	6	40	0	AA	SEMIN. IRRIG
			38	60	AB	VIGNETO
26	5047		45	39	AA	SEMIN. IRRIG
			65	51	AB	VIGNETO
26	5048	12	13	72		SEMIN. IRRIG
26	5051		53	35		SEMIN.

**Foglio 27**

FOGLIO	P.LLA	ESTENSIONE SUP.			PORZ.	QUALITA' CLASSE/DESTINAZIONE
		ETTARI	ARE	CENTIARE		
27	4	8	50	0	AA	SEMIN. IRRIG
		1	35	20	AB	SEMIN.
27	24		16	0	AA	SEMIN. IRRIG
			1	54	AB	SEMIN.
27	31	3	2	40		SEMIN. IRRIG
27	42			95		SEMIN.
27	48		19	52	AA	SEMIN. IRRIG
			12	23	AB	SEMIN.
27	70		12	9		SEMIN.
27	71		16	91		SEMIN.

27	72		15	60		SEMIN.
27	73		2	54		SEMIN.
27	74		1	95		SEMIN.
27	5023		19	58	AA	SEMIN. IRRIG
			8	79	AB	ORT. IRRIG
27	5024		30			SEMIN. IRRIG
27	5025	4	62	58		SEMIN. IRRIG
27	5026	8	30		AA	SEMIN. IRRIG
			50		AB	SEMIN.
27	5027		73	20	AA	SEMIN. IRRIG
			16	80	AB	SEMIN.
27	5029		50			ORTO IRRIG
27	5032	11			AA	SEMIN. IRRIG
		3	11	20	AB	SEMIN.
27	5033	3	5	31	AA	SEMIN. IRRIG
			23	39	AB	VIGNETO

Per una migliore e più completa comprensione della consistenza e dello stato conservativo dei fabbricati e dei terreni facenti parte del compendio immobiliare pignorato, si rimanda alle planimetrie dello stato dei luoghi (v. all. **D**) ed all'allegato fotografico (v. all. **E**).

**Quesito n. 3) Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.**

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati è risultato che: vi è esatta rispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli contenuti nella relativa nota di trascrizione e gli attuali identificativi catastali del compendio pignorato e le verifiche effettuate ne consentono la loro univoca identificazione.

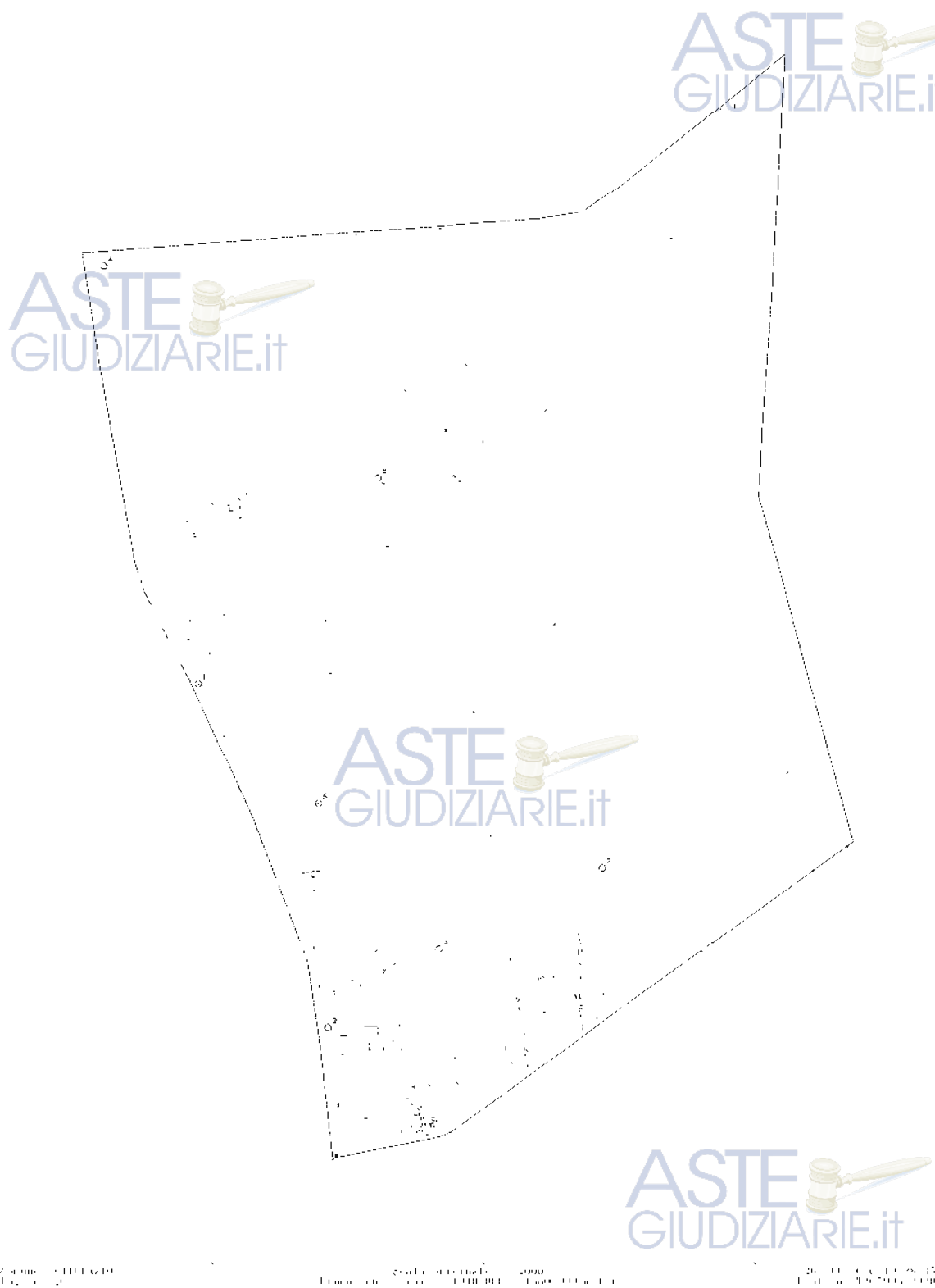
Per l'individuazione dei beni oggetti di perizia si allegano le visure storiche degli immobili, le planimetrie e l'estratto di mappa (vax) dei fogli 26 e 27 rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Caserta (Catasto) (all. G).





11/07/2009

11/07/2009



11/07/2009

11/07/2009

11/07/2009

Foglio 26





Foglio 27

### **Precisazioni**

Come verrà meglio precisato in risposta al quesito n. 8), su alcune P.IIe insiste una servitù di passaggio a favore dell'ENEL poiché sono presenti gli elettrodotti che transitano sia per via aerea su tralicci, sia sotto traccia perché interrati.



## STORIA CATASTALE DEI TERRENI

Da verifiche effettuate è emerso che vi è un atto di espropriazione per Notaio Sergio Valentino [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (all. H) tra la Società Autostrade e [REDACTED], in cui quest'ultima subiva la parte dell'Autostrade un esproprio per pubblica utilità, avente ad oggetto le originarie p.lle 4, 19, 31, 39, 42 e 45.

In tale atto viene dichiarato che: *“tra le parti si è convenuto che, ove nel corso dei lavori e anche dopo l'ultimazione degli stessi, si rendesse necessario per il completamento e il consolidamento dell'opera, l'occupazione di una maggiore superficie oltre quella contemplata con l'atto in oggetto, la parte venditrice trasferirà tale maggiore superficie che sarà valutata secondo le zone e le colture agli stessi prezzi unitari per metro quadro catastale stabiliti e con l'aumento convenuto ai sensi dell'art. 12 legge 22.10.71 n. 865 e successive modificazioni. Tale modificazione vincherà la parte venditrice fino ad un anno all'apertura al traffico dell'autostrada...”*. **Ad oggi, per le p.lle 70-71-72-73-74 e la P.lla 42 del Foglio 27, sebbene rientrino nella fascia di rispetto dell'autostrada in quanto delimitate da un lato dal guardrail e dall'altro da una recinzione metallica, non risulta alcun atto di trasferimento a favore della società Autostrade, e le dette particelle risultano ancora di proprietà [REDACTED]**

A seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente è emerso che gran parte delle attuali particelle derivano da una maggiore consistenza poi frazionata nel corso degli anni:

- Frazionamento del 31/12/1988 in atti dal 13/09/1990 (n. 3888/1990);



- Frazionamento del 23/02/2017 prot. 26614 in atti dal 23/02/2017 (n. 26614.1/2017);
- Frazionamento del 05/02/2002 prot. 27040 - prot. 27115 in atti dal 05/02/2002 (n. 426.1/2002);
- Frazionamento del 08/08/2002 prot. 190280 - prot. 190285 - prot. 190296 in atti dal 08/08/2002 (n. 2913.1/2002);
- Frazionamento del 30/04/2002 prot. 103045 in atti dal 30/04/2002 (n. 1559.1/2002);
- Fusione del 05/06/2001 prot. 165231 in atti dal 05/02/2002 (n. 165231.1/2001).

Dei detti frazionamenti rinvenuti presso l'Agazia delle Entrate di Caserta (catasto) si fornisce, di seguito, la rappresentazione grafica:

**1.) Prot. 190296 del 2002;**



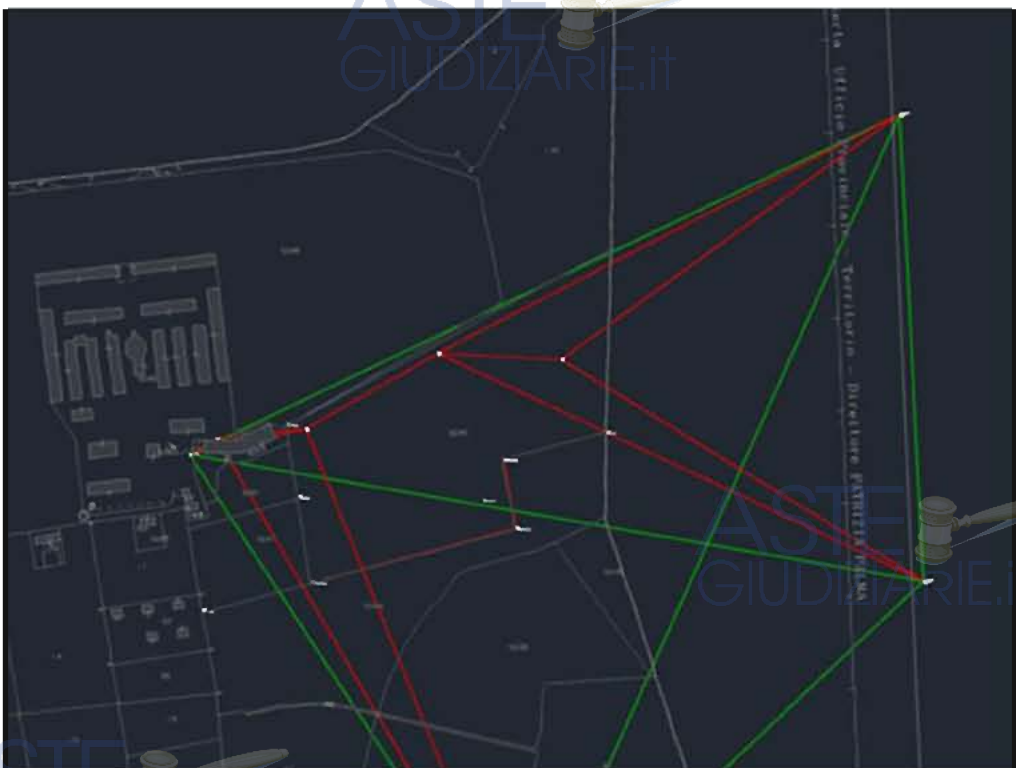
Frazionamento Foglio 26 P.lle 5051-5047

2.) Prot. 27115 del 2002;



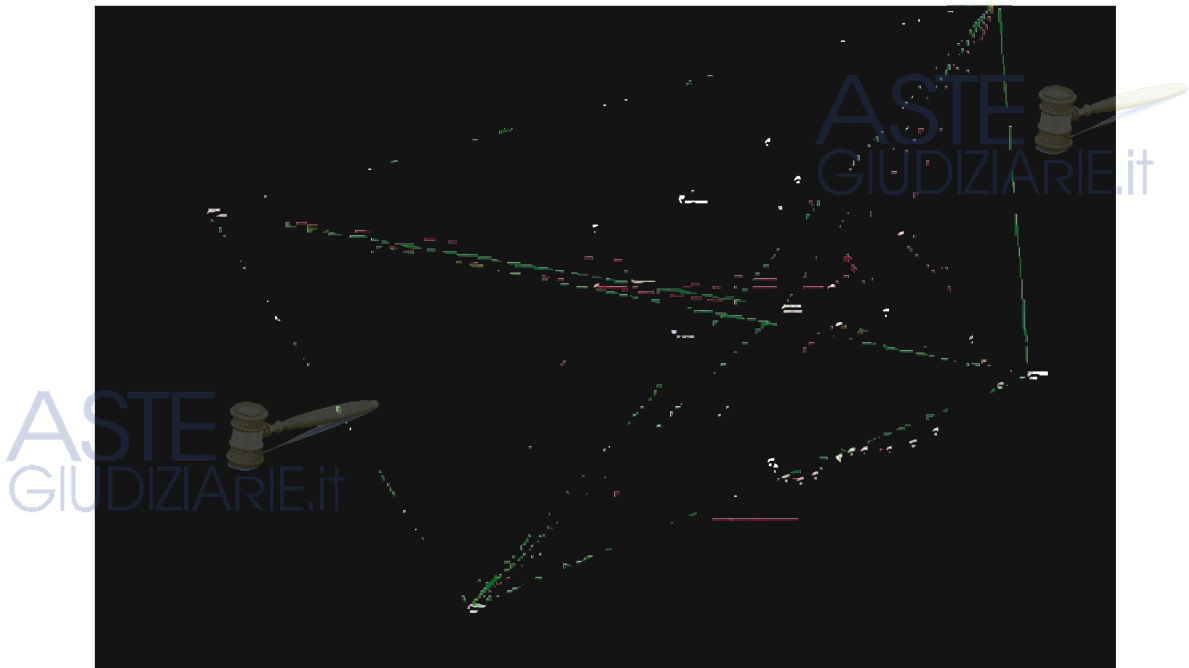
Frazionamento Foglio 27 P.lle 5025-5029

3.) Prot. 190285 del 2002;



Frazionamento Foglio 26 P.lle 5044-5045

**4.) Prot. 27040 del 2002;**



Frazionamento Foglio 26 P.lle 5038-5039

**5.) Prot. 26614 del 2017**



Frazionamento Foglio 27 P.lla 5072 distaccata dalla P.lla 4

Copia dei suddetti frazionamenti è presente in allegato (all. I).





## STORIA CATASTALE DEI FABBRICATI

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili con le eventuali variazioni, se intervenute nel corso degli anni, andando a ritroso rispetto agli identificativi catastali attuali degli immobili medesimi appartenenti al NCEU del Comune di Vitulazio.

### Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456442;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

### Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 2

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456443;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

### Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 3

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456444;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

**Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 4**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456445;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.



**Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 5**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456446;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.



**Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 6**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456447;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.



**Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 7**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456448;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.



### **Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 8**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456449;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfice.



### **Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 9**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456450;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfice.

### **Foglio 26 P.IIa 52 Sub. 10**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Classamento del 08/09/1986 in atti dal 1997;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456451;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfice.



### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 24**

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87391 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;





- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456454;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfice.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.

#### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 25**

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87392 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456455;
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superfice.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.

#### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 26**

- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e fusione;
- Variazione del 28/02/2002 prot. 87395 in atti dal 11/04/2002 rettifica classamento proposto;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456456.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 che hanno originato l'immobile in oggetto.



### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 28**

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione;
- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;
- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;
- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015.

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.



### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 29**

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione



- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;
- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;
- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.

### **Foglio 26 P.IIa 5040 Sub. 30**

Deriva dai Sub. 27 e 23 (soppressi)

- Sub. 23- Variazione del 28/02/2002 prot. 49332 in atti dal 28/02/2002 Divisione e Fusione
- Sub. 23- variazione del 28/02/2002 prot. 87389 Rettifica Classamento Proposto;
- Sub. 23- variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456453 Variazione Toponomastica del 20/09/2011;
- Variazione del 26/02/2014 prot. CE0044482 in atti dal 26/02/2014 Divisione e Cambio Destinazione;



- Sub. 27- Variazione del 26/04/2014 prot. CE0044481 Ampliamento e Demolizione;
- Variazione del 14/01/2015 prot. CE0005948 Variazioni di Classamento del 14/01/2015
- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;

N.B. per ulteriori variazioni si fa riferimento a quanto riportato nelle visure storiche degli immobili soppressi individuati al Foglio 26 P.IIa 5040 dal Sub. 1 al Sub. 22 dai quali ha avuto origine l'immobile in oggetto.

#### **Foglio 26 P.IIa 5053 Sub. 1**

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 Costituzione;
- Variazione del 26/09/2002 prot. 121014 in atti dal 08/04/2003 Conferma classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456459 Variazione Toponomastica;

#### **Foglio 26 P.IIa 5053 Sub. 2**

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 costituzione;
- Variazione nel Classamento del 26/09/2003 prot. CE0251493 Variazione Classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456460 Variazione Toponomastica.

#### **Foglio 26 P.IIa 5053 Sub. 3**

- Costituzione del 26/09/2002 prot. 251946 costituzione;

- Variazione nel Classamento del 26/09/2003 prot. CE0251493 Variazione Classamento;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456461 Variazione Toponomastica.



### **Foglio 27 P.IIa 5030 (unità collabente)**

- Costituzione del 25/09/2002 prot. 250614 in atti dal 25/09/2002;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456457 Variazione Toponomastica;



### **Foglio 27 P.IIa 5031 (unità collabente)**

- Costituzione del 25/09/2002 prot. 250870 in atti dal 25/09/2002;
- Variazione Toponomastica del 20/09/2011 prot. CE0456458 Variazione Toponomastica

Per quanto riguarda le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle rispettive planimetrie catastali mediante sovrapposizione dei grafici, si rimanda a quanto sarà precisato in risposta al quesito n. 6) della seguente perizia.



**Quesito n. 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** Terreni e fabbricati ubicati tutti nel Comune di Vitulazio (CE), in località "Sala".

Piena proprietà (1/1) degli immobili catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 1.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 132 consistenza 4 ettari e 17 are e 12 centiare;
- 2.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5023 consistenza 28 are e 37 centiare;
- 3.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5024 consistenza 30 are;
- 4.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5043 consistenza 1 are e 04 centiare;
- 5.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5047 consistenza 1 ettaro 10 are e 90 centiare;
- 6.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5048 consistenza 12 ettari 13 are e 72 centiare;
- 7.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5051 consistenza 53 are e 35 centiare;
- 8.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 2 consistenza 1 ettaro 76 are e 54 centiare;
- 9.) Terreno, Foglio 27 P.IIa 4 consistenza 9 ettari 85 are e 20 centiare;
- 10.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 24 consistenza 17 are e 54 centiare;
- 11.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 31 consistenza 3 ettari 02 are e 40 centiare;
- 12.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 42 consistenza 95 centiare;
- 13.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 48 consistenza 31 are e 75 centiare;
- 14.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 70 consistenza 12 are e 09 centiare;
- 15.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 71 consistenza 16 are e 91 centiare;
- 16.) Terreno, Foglio 27 P.IIa 72 consistenza 15 are e 60 centiare;
- 17.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 73 consistenza 2 are e 54 centiare;
- 18.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 3 consistenza 11 are e 10 centiare;
- 19.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 4 consistenza 3 are e 85 centiare;
- 20.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5 consistenza 10 ettari 45 are e 60centiare;



- 21.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 18 consistenza 56 are e 45 centiare;
- 22.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 55 consistenza 47 are e 23centiare;
- 23.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 130 consistenza 4 are e 20 centiare;
- 24.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5044 consistenza 4 ettari 17 are e 68 centiare;
- 25.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5045 consistenza 6 ettari 78 are e 60centiare;
- 26.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5032 consistenza 14 ettari 11 are e 20 centiare;
- 27.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5033 consistenza 3 ettari 28 are e 70 centiare;
- 28.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 74 consistenza 1 are e 95 centiare;
- 29.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5038 consistenza 3 ettari 63 are e 23 centiare;
- 30.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 5039 consistenza 52 are;
- 31.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5025 consistenza 4 ettari 62 are e 58centiare;
- 32.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5026 consistenza 8 ettari 80 are;
- 33.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5027 consistenza 90 are;
- 34.) Terreno, Foglio 27, P.IIa 5029 consistenza 50 are;
- 35.) Fabbricato, Foglio 27, P.IIa 5031, Unità collabenti;
- 36.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 24 cat. A/3;
- 37.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 25 cat. A/3;
- 38.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 26 cat. A/3;
- 39.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5053, Sub. 1 cat. D/7;
- 40.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5053, Sub. 2 cat. A/2;
- 41.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5053, Sub. 3 cat. A/2;
- 42.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 28 cat. D/7;
- 43.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 29 cat. A/4;
- 44.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 5040, Sub. 30 cat. A/4;
- 45.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 1 cat. A/2;
- 46.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 2 cat. A/2;
- 47.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 3 cat. A/2;

- 48.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 4 cat. A/2;
- 49.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 5 cat. A/2;
- 50.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 6 cat. A/2;
- 51.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 7 cat. A/2;
- 52.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 8 cat. A/2;
- 53.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 9 cat. A/2;
- 54.) Fabbricato, Foglio 26, P.IIa 52, Sub. 10 cat. A/2;
- 55.) Fabbricato, Foglio 27, P.IIa 5030, Unità collabenti;



Quota pari ad 1/2 degli immobili catastalmente individuati con gli attuali identificativi di seguito specificati:

- 56.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 1 consistenza 9 are e 37 centiare;
- 57.) Terreno, Foglio 26, P.IIa 65 consistenza 9 are e 37 centiare.

L'intero lotto, comprensivo di terreni e fabbricati (ad eccezione delle P.IIe 42 e 74 del Fl. 27), confina nel suo insieme:

- a nord con canale di scolo, parte dell'autostrada A1 e P.IIa 33 del Fl. 27;
- ad est con le P.IIe 40, 65, 5052, autostrada e le P.IIe 5072, 5073, 5074, 1, 32 del Fl. 27;
- a sud con le P.IIe 5094, 5093, 5103, 11, 69, 70, 71, 5010, 14, 190, 17, 5025, 94, 68 e 97 del Fl. 26, le P.IIe 5072, 5078, 5052, 44, 65 e 40 del Fl. 27, Autostrada e Via Padula;
- ad ovest con Strada Statale 7, P.IIe 14, 15, 17 e 97 del Fl. 26 e con le P.IIe 41, 44 e 47 del Fl. 27 e l'Autostrada.

Le P.IIe 42 e 74 del Fl. 27 confinano nel loro insieme:

- a nord con l'autostrada A1;
- ad est con la P.IIa 77;
- a sud con la P.IIa 5053;
- a ovest con le P.IIe 5052 e 78.



Per quanto concerne i terreni, essendo alcune particelle fuse fisicamente con quelle adiacenti, sono stati univocamente individuati nel loro insieme, così come si evince dalla foto satellitare sopra riportata. Pertanto non si segnalano difformità sostanziali.

Per quanto concerne i fabbricati, lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune variazioni di tramezzi riscontrate in alcuni immobili.

Tutti i fabbricati costituenti il compendio furono realizzati in assenza di qualsiasi titolo legittimante.

Per i fabbricati attualmente individuati al NCEU del Comune di Vitulazio al Fl. 26, P.IIa 5040, Sub. 26 – 28 – 29 – 30 è stata rilasciata **in data 02/07/1999** la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 312 prot. 5667**.

Per quanto riguarda il fabbricato costituito dagli attuali Sub. 1 - 2 - 3, P.IIa 5053 del Fl. 26, va precisato che la sua realizzazione originaria risale ad epoca remota ed imprecisata (verosimilmente verso la prima metà del '900) e dello stesso non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante ad eccezione del corpo di fabbrica facente parte del Sub. 1 medesimo, corrispondente alla "area lavorazione vini" per il quale si ottenne la **Concessione Edilizia in sanatoria n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547 ai sensi ex art. 13 legge 47/85**.

Per quanto concerne le unità immobiliari attualmente individuate al Fl. 26, P.IIa 52, dal Sub. 1 al Sub. 10, **in data 02/07/1999**, fu rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 311 prot. 5666** ma poiché lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto ai grafici assentiti nella detta Concessione edilizia in sanatoria, tutte le villette riportate al fl. 26, P.IIa 52, sub. dall'1 al 10 sono da ritenere abusive e non sanabili.



Per quanto riguarda i restanti n.ro 2 corpi di fabbrica, facenti parte del compendio pignorato e individuati al Fl. 27, P.Ile 5030 e 5031 (catastalmente individuati come “unità collabenti”) essi furono certamente realizzati in epoca remota e imprecisata; essi attualmente risultano totalmente impraticabili ed inaccessibili e per gli stessi non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante e/o pratica di sanatoria.

Il compendio immobiliare pignorato, ricade in **Zona E2 “Agricola Prevalente”** del P.R.G. vigente, inoltre, in base al Piano Sovracomunale dell’ASI, agglomerato industriale di Capua Nord (Decreto P.G.R. 14066 del 29/12/80) esso ricade altresì in **zona ASI** (Piano regolatore integrativo per l’ampliamento dell’ASI di Caserta) ad eccezione delle P.Ile 4 – 24 – 70 e 73 del Fl. 27.

PREZZO BASE Euro **26.000.000,00**

***Quesito n. 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.***

Il pignoramento del compendio immobiliare di cui trattasi è stato trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14647/10921 in data 08.06.2020 e, dunque, la ricostruzione a ritroso ultraventennale dei passaggi di proprietà dei beni in oggetto decorre da tale data.

I beni pignorati sono pervenuti alla Società debitrice esecutata in base ai titoli di seguito riportati:

**Terreni Fl. 26, P.Ile 1 – 65**

- Con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l’Agenzia dell’Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED] la [REDACTED] vendeva la quota del 50% dei terreni siti nel Comune di Vitulazio al **Foglio 26 P.IIa 1 e P.IIa 65** alla Società [REDACTED].;

- Con atto del Notaio Salvatore Laurenza del [REDACTED] raccolta 2992 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED] il Sig. [REDACTED]

il terreno sito nel Comune di Vitulazio riportato al **Foglio 26 P.IIa 1**;

- Con atto del Notaio [REDACTED] raccolta 2993 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED] il Sig. [REDACTED] il terreno sito nel Comune di Vitulazio riportato al **Foglio 26 P.IIa 65**.

#### Terreni Fl. 27, P.IIe 5023 – 5024 – 5031

- Con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED] la Società [REDACTED] vende alla Società [REDACTED] il terreno sito nel Comune di Vitulazio al **Foglio 27 P.IIa 5023, 5024**. Su dette p.IIe vi è un fabbricato riportato al NCEU **Foglio 27 P.IIa 5031** - unità collabenti. Si precisa che i terreni individuati con le P.IIe 5023 e 5024 hanno origine dal frazionamento del 5.02.2002 n° 426/1/2002, mentre la P.IIa 5031 (NCEU) ha origine dalla P.IIa 14 del Foglio 27;

- Ai danti causa le dette P.IIe sono pervenute per acquisto fatto dalla [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED]

trascritto presso l'Agencia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED];

- Alla [REDACTED] dette P.Ile erano pervenute all'atto della sua costituzione con conferimento della intera [REDACTED] da parte dei due soci [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agencia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. [REDACTED];
- Per ulteriore provenienza i coniugi [REDACTED] dichiaravano di aver acquistato dette P.Ile dal Sig. [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED].

**Terreni Fl. 27, P.Ile 5043 – 5047 – 5048 – 5051**

**Fabbricati Fl. 26, P.Ila 5040, Sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30**

**Fabbricati Fl. 26, P.Ila 5053, Sub. 1 – 2 – 3**

- Con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agencia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] la [REDACTED] vende alla [REDACTED] i seguenti fabbricati siti nel Comune di Vitulazio al Foglio 26 e precisamente:
  - **Foglio 26 P.Ila 5040 sub 23** categoria D/7 (che ha dato origine agli attuali Sub. 28 – 29 – 30);
  - **Foglio 26 P.Ila 5040 sub 24** categoria A/3;
  - **Foglio 26 P.Ila 5040 sub 25** categoria a/3;
  - **Foglio 26 P.Ila 5040 sub 26** categoria D/7;



- **Foglio 26 P.IIa 5053 sub 1** categoria D/7;
- **Foglio 26 P.IIa 5053 sub 2** categoria A/2;
- **Foglio 26 P.IIa 5053 sub 3** categoria A/2.

Oltre i fabbricati sono compresi nella vendita anche i terreni riportati al **Foglio 26 p.IIe 5043 – 5047 – 5048 - 5051.**

- La parte venditrice dichiara che è venuta in possesso con atto di fusione per incorporazione della [REDACTED] nella società [REDACTED], con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED];

Si precisa che, nel detto atto di Fusione del 27.07.1984 veniva specificato: *“nel patrimonio della Società incorporata è compreso il seguente immobile in Vitulazio (CE) - Fondo rustico denominato Sala Fazio - località S. Michele, per una estensione complessiva di ha. 18.92.82 (ettari diciotto, are novantadue e centiare ottantadue) con fabbricato e comodi rurali...”*. Il fabbricato rurale all'epoca individuato al Fl. 26, P.IIa 6, risulta essere il fabbricato costituito dagli immobili attualmente individuati al Fl. 26, P.IIa 5053, Sub. 1 - 2 - 3. Tuttavia, sebbene non sia stata fornita alcuna descrizione degli immobili definiti *“comodi rurali”* sopracitati, né tantomeno all'epoca individuati catastalmente, verosimilmente, essi potrebbero e/o dovrebbero corrispondere agli attuali immobili individuati al Fl. 26, P.IIa 5040, Sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30. Infatti, dalle indagini aerofotogrammetriche compiute dalla scrivente e per quanto dichiarato nelle istanze di condono rinvenute, certamente nel 1984 tali fabbricati risultavano essere già stati realizzati sull'originaria P.IIa 133 (all. L).

**Terreno Fl. 26, P.IIa 2**

- Con atto del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agencia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] i Sigg.ri [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] [REDACTED] il terreno individuato al NCT del Comune di Vitulazio al **Foglio 26, P.IIa 2;**

- Detta particella pervenne ai venditori per acquisto dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agencia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED].

**Terreni Fl. 26, P.IIe 3 – 4 – 5 – 18 – 55 – 130 – 132 – 5038 – 5039 - 5044 – 5045**

**Terreni Fl. 27, P.IIe 4 – 24 – 48 – 5025 – 5026 – 5027 – 5029 – 5033**

**Fabbricato Fl. 27, P.IIa 5030 (unità collabente)**

**Fabbricati Fl. 26, P.IIa 52, Sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10**

- Con atto del [REDACTED] trascritto a Caserta – SMCV in data [REDACTED] [REDACTED] per Notaio [REDACTED], venivano trasferiti a [REDACTED] a titolo di conferimento nella costituente Società da parte dei Soci [REDACTED] i seguenti immobili:
  - Foglio 26, P.IIe 3 – 4 – 5 – 8 – 18 – 52 – 53 – 54 – 55 – 95 – 130;
  - Foglio 27, P.IIe 4 – 13 – 14 – 15 – 19 – 24 – 31 – 39 – 42 – 45 – 46 – 48;
  - Foglio 27, P.IIa 5030 (unità collabente);
  - Foglio 26, P.IIa 52 dal Sub. 1 al Sub. 10;

Si precisa che:



Le attuali P.Ile 5038 e 5039 del Fl. 26 sono state originate dalla P.Ila 95; le P.Ile 5044 e 5045 del Fl. 26 sono state originate dalla P.Ila 8; le p.Ile 5025 - 5026 - 5027 - 5029 - 5033 del Fl. 27 sono state originate dalle P.Ile 13 e 15; il fabbricato riportato al Foglio 27 P.Ila 5030 (unità collabente) ha avuto origine dalla P.Ila 46; l'attuale area individuata al NCEU al Fl. 26, P.Ila 52, dove sono ubicati gli immobili dal Sub. 1 al Sub. 10, ha avuto origine dalla fusione delle originarie P.Ile 52 - 53 - 54.

Dei suindicati atti di compravendita e delle relative note di trascrizione si allega copia alla presente relazione (v. all. C).

### **Precisazioni**

In base all'art. 63 ex legge n. 488 del 1998 viene stabilito che:

*"1. I consorzi di sviluppo industriale di cui all'articolo 36 della legge 5 ottobre 1991, n. 317, nonché quelli costituiti ai sensi della vigente legislazione delle regioni a statuto speciale, hanno la facoltà di riacquistare la proprietà delle aree cedute per intraprese industriali o artigianali nell'ipotesi in cui il cessionario non realizzi lo stabilimento nel termine di cinque anni dalla cessione.*

*2. Gli stessi consorzi di cui al comma 1 hanno altresì la facoltà di riacquistare unitamente alle aree cedute anche gli stabilimenti industriali o artigianali ivi realizzati nell'ipotesi in cui sia cessata l'attività industriale o artigianale da più di tre anni.*

*3. Nell'ipotesi di esercizio delle facoltà di cui al presente articolo i consorzi dovranno corrispondere al cessionario il prezzo attualizzato di acquisto delle aree e, per quanto riguarda gli stabilimenti, il valore di questi ultimi come determinato da un perito nominato dal presidente del tribunale competente per territorio, decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento.*

*4. Le facoltà di cui al presente articolo possono essere esercitate anche in presenza di procedure concorsuali.*



*5. La Cassa depositi e prestiti è autorizzata a concedere mutui ai consorzi di sviluppo industriale per la realizzazione di infrastrutture industriali e per l'acquisizione di aree e di immobili da destinare agli insediamenti produttivi."*

Pertanto, considerato che tutti gli immobili pignorati ricadono in zona ASI ad esclusione di quelli individuati dalle P.lle 4, 24, 70 e 73 del Fl. 27, la scrivente provvedeva ad inoltrare tempestivamente istanza al Consorzio ASI di Caserta al fine di assumere le informazioni relativamente all'eventualità che detto consorzio avesse esercitato o volesse esercitare in futuro la propria facoltà di riacquisto così come stabilito nell'art. 63 dell'ex legge 488 del 1998 innanzi trascritto.

L'ASI di Caserta in data 18/05/2022 forniva risposta scritta alla scrivente precisando che essa: *"si riserva di valutare l'esercizio della facoltà di riacquisto delle aree ove esercitabile, all'esito della stima del valore dei beni pignorati"* (all. M).

***Quesito n. 6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.***

Con le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio, è stato accertato che l'area in cui è ubicato il compendio immobiliare pignorato, ricade nel perimetro della **Zona E2 "Agricola Prevalente"** del P.R.G. vigente, inoltre, in base al Piano Sovracomunale dell'ASI, agglomerato industriale di Capua Nord (Decreto P.G.R. 14066 del 29/12/80) essa ricade altresì in **zona ASI** (Piano regolatore integrativo per l'ampliamento dell'ASI di Caserta) ad eccezione degli immobili che insistono sulle P.lle 4 – 24 – 70 e 73 del Fl. 27.

Quanto sopra precisato è confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (all. N) acquisito presso competente Ufficio Tecnico del Comune di Vitulazio.

Tale Zona E2 è regolata dall'art. 33 delle Norme Tecniche d'attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Vitulazio ed inoltre è sottoposta alle norme prescritte dal piano regolatore integrativo per l'ampliamento dell'ASI di Caserta (all. O).

Dalla documentazione presente in atti, quella rinvenuta e dagli accertamenti effettuati, si è potuto constatare che complessivamente la realizzazione della parte edificata del compendio immobiliare pignorato risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso.

In base alla documentazione rinvenuta riguardo i titoli legittimanti si evidenzia che

- Tutti i fabbricati costituenti il compendio furono realizzati in assenza di qualsiasi titolo legittimante e, successivamente, furono oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, presentata in data 1/04/1986 prot. 2010, pratica n° 181 a nome del dante causa [REDACTED] ad eccezione di quelli che saranno meglio specificati oggetto di ulteriori sanatorie.

A tale istanza è seguito il rilascio in data **02/07/1999** della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 312 prot. 5667** (all. P) che ne ha legittimato la costruzione.

Si precisa che nei grafici allegati alla suddetta Istanza di Condono Edilizio, nella planimetria d'insieme, sono riportati anche i fabbricati attualmente individuati dal Fl. 26, P.IIa 5053, Sub. 1, 2 e 3 (coincidenti con quelli indicati nel grafico con i nn. 24 e 27) che non rientravano in tale istanza di condono.

- Per quanto riguarda il fabbricato costituito dagli attuali Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3, P.IIa 5053 del Fl. 26, va precisato che la sua realizzazione originaria risale ad epoca remota ed imprecisata (verosimilmente verso la prima metà del '900) e dello stesso non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante ad eccezione del corpo di fabbrica facente parte del Sub. 1 medesimo, corrispondente alla "area lavorazione

vini” (v. Tav. 5, all. **D**) per il quale si ottenne la **Concessione Edilizia in sanatoria n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547 ai sensi ex art. 13 legge 47/85** (v. all **P**).

- Per quanto concerne le unità immobiliari attualmente individuate al Fl. 26, P.IIa 52, dal Sub. 1 al Sub. 10, esse furono oggetto di ulteriore istanza di sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, presentata in data 01/04/1986 prot. 2009, pratica n° 180 a nome della Società [REDACTED] pertanto, in data **02/07/1999**, fu rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 311 prot. 5666** (v. all. **P**).

- Per quanto riguarda i restanti n.ro 2 corpi di fabbrica, facenti parte del compendio pignorato e individuati al Fl. 27, P.IIe 5030 e 5031 (catastalmente individuati come “unità collabenti”) essi furono certamente realizzati in epoca remota e imprecisata; essi attualmente risultano totalmente impraticabili ed inaccessibili e per gli stessi non è stato rinvenuto alcun titolo legittimante e/o pratica di sanatoria.

Come innanzi specificato, poiché per le costruzioni costituenti il compendio pignorato non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo, perché realizzate originariamente in modo abusivo, il confronto per stabilire se vi siano, o meno, difformità e/o modifiche è stato effettuato dalla scrivente tra lo stato dei luoghi, i grafici rinvenuti ed allegati alle differenti istanze di condono, laddove presenti, e le planimetrie catastali acquisite.

Tale confronto è avvenuto mediante la sovrapposizione delle planimetrie dello stato dei luoghi e quelle rinvenute come innanzi specificato (v. all. **D**).

Si procede pertanto, qui di seguito, ad elencare le risultanze dei confronti effettuati per quanto concerne le singole unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare pignorato.

**Fl. 26, P.IIa 5053, Sub. 1, 2 e 3**

- Per quanto concerne il **Sub. 1**, nella planimetria catastale, la parte del prospetto principale retrostante il porticato, risulta leggermente arretrata



rispetto a quella relativa allo stato dei luoghi; la sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, inoltre, evidenzia che in quest'ultima complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero maggiori rispetto a quelle misurate. Essendo l'edificio di vecchia costruzione si può ipotizzare che, verosimilmente, il grafico riportato nella planimetria catastale non sia preciso e pertanto affetto da errori e quindi da non ritenere quanto constatato una difformità.

Per quanto concerne la porzione afferente al Sub. 1 destinata alla lavorazione dei vini, inoltre, è stata effettuata la sovrapposizione con il grafico allegato alla Concessione Edilizia ex art. 13 legge 47/85 n° 25 pratica 2/VC 11/97 prot. 4547, dal quale è emerso che, i servizi (spogliatoio e bagni) attualmente risultano realizzati sul lato sud, e non sul lato nord così come rappresentato nel grafico allegato alla sanatoria, avendo peraltro, anche ingombri diversi.

Le rilevate difformità degli spazi interni potranno essere sanate con accertamento di conformità o con CILA in sanatoria, con un costo stimato di € **2.500,00 circa** comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di € **500,00 circa**.

- Per quanto concerne il **Sub. 2** (appartamento primo piano) non sono emerse particolari difformità ad eccezione di quelle relative ad una diversa distribuzione delle tramezzature rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale; in particolare si è rilevata la presenza di un tramezzo che divide l'originario unico appartamento dando luogo a n.ro 2 appartamenti distinti e indipendenti; la planimetria catastale, inoltre, riporta una balconata sul fronte nord del fabbricato che attualmente non è presente.



Anche in questo caso, complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero maggiori rispetto a quelle misurate, stante la rilevata traslazione delle maglie strutturali che individuano l'u.i. rispetto a quelle rappresentate nella planimetria catastale.

Qualora un eventuale aggiudicatario volesse conservare la suddivisione in n.ro 2 appartamenti, è necessario effettuare un **frazionamento** il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad **€ 2.500,00 circa**, e l'attuale distribuzione degli spazi interni può essere sanata con **accertamento di conformità** ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/01 e s.m.i., il cui costo stimato comprensivo di diritti, di oneri e di spese tecniche è pari ad **€ 1.500,00 circa**. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di **€ 500,00 circa**.

- Per quanto concerne il **Sub. 3** (appartamento al secondo piano), non sono state rilevate difformità.

**Fl. 26, P.IIa 5040, Sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 - 30**

- Per quanto riguarda alle u.i. riportate al **Fl. 26, P.IIa 5040, sub. 24 – 25 – 26 – 28 – 29 – 30** il confronto è stato effettuato tra stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

- Per quanto riguarda il **Sub. 24** e il **Sub. 25** non sono state rilevate difformità.

Tuttavia va segnalato che quello che rappresenta il solaio di copertura del Sub. 25 e, allo stesso tempo, anche il terrazzo a livello del Sub. 24, risulta allo stato parzialmente crollato rendendo inagibile l'alloggio individuato dal Sub. 25 e quindi il rilievo dello stato dei luoghi è stato effettuato con le limitazioni che ne sono conseguite.

- Per quanto riguarda il **Sub. 26**, che comprende unità immobiliari di diversa tipologia (capannoni, tettoie, uffici, ecc...), si precisa che non sono state

riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dei capannoni individuati con le lettere **A** e **B** nei quali, è stata rilevata la presenza di vani destinati ad uffici e spogliatoi che non trovano riscontro nelle planimetrie catastali concernenti i detti capannoni.

Le rilevate difformità degli spazi interni potranno essere sanate con accertamento di conformità o con CILA in sanatoria, con un costo stimato di **€ 2.500,00 circa** comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione delle unità immobiliari, il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di **€ 500,00 circa**.

- Relativamente al **Sub. 28** che comprende unità immobiliari di diversa tipologia (capannoni, tettoie, uffici, ecc...), si precisa che non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dell'edificio indicato con la lettera **E**, attualmente adibito ad ufficio, nella cui planimetria catastale vi è rappresentata una finestra sul prospetto nord del fabbricato, che attualmente risulta essere stata chiusa. Tale difformità potrà essere sanata con un accertamento di conformità o con CILA in sanatoria con un costo stimato di circa **€ 2.500,00 circa** comprensivo delle spese tecniche e degli oneri amministrativi. Sarà inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione dell'u.i., il cui costo stimato comprensivo di spese tecniche è di **€ 500,00 circa**.

- Per i **Sub. 29** e **30** non sono state riscontrate difformità.

Sia per i capannoni industriali che per le abitazioni e gli uffici, è fortemente raccomandata la verifica e/o l'eventuale adeguamento circa la rispondenza alle norme vigenti degli impianti elettrici ed idrici; pertanto la scrivente ha stimato per tali verifiche un costo pari al 10% del valore di ciascun capannone (solo impianto



elettrico) ed un costo pari al 20% del valore relativo alle abitazioni e agli uffici (impianto elettrico ed idrico).

**Fl. 26, P.IIa 52, Sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10**

- Per quanto concerne gli immobili in oggetto (villette), si precisa che il rilievo misurativo degli stessi è stato possibile soltanto sui Sub. 7 – 8 – 9 – 10, sebbene la loro costruzione non sia stata, ad oggi, ancora ultimata. I restanti Sub., infatti, posti specularmente a quelli rilevati, risultano allo stato totalmente inaccessibili e impraticabili stante l'enorme sviluppo di vegetazione spontanea che impedisce qualsiasi attività di rilievo su di essi.

Dal confronto tra le planimetrie dello stato dei luoghi e le planimetrie allegata all'istanza di condono, si è rilevato che in quest'ultime complessivamente le dimensioni del fabbricato risulterebbero minori rispetto a quelle misurate.

È stata inoltre riscontrata una difformità relativa alla facciata retrostante, infatti sui grafici assentiti le villette presentano una risega sia sul fronte principale che su quello retrostante, mentre nello stato dei luoghi tale risega è presente solo sul fronte principale.

Tali difformità relative alle dimensioni delle planimetrie e alla loro forma (risega sul prospetto posteriore), si evincono anche dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In conclusione, essendo lo stato attuale difforme rispetto ai grafici assentiti nella Concessione edilizia in sanatoria n° 311 prot. 5666 del 02/07/1999 si può ritenere che tutte le villette riportate al Fl. 26, P.IIa 52, Sub. dall'1 al 10 siano da ritenersi abusive. Le difformità riscontrate, non potendo essere sanate mediante il combinato disposto degli art. 40 e 46 del DLg- 380/2001 sono da ritenersi abusi non sanabili e pertanto, ai fini della stima dei detti immobili, verrà preso in considerazione il loro valore d'uso.



Per una migliore comprensione delle difformità innanzi esposte, si faccia riferimento ai grafici con le sovrapposizioni elaborati dalla scrivente (v. all. **D**).

**Quesito n. 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dalla scrivente è risultato che, allo stato, **i terreni** sono di fatto coltivati; tuttavia non è stato possibile stabilire chi (persona fisica o persona giuridica) effettivamente tenesse in cura detti terreni sebbene, così come riportato a verbale, i rappresentanti di [REDACTED] avessero dichiarato più volte che detti terreni erano coltivati da terzi e che vi fosse contratto registrato. In ogni caso, a seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente anche presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, non è stato rinvenuto alcun tipo di contratto concernente l'eventuale fitto dei terreni di cui trattasi e la detta Agenzia ne certificava l'inesistenza (all. **Q**).

Per quanto concerne **i fabbricati** si è constatato tutti gli immobili sono nella disponibilità della [REDACTED], sebbene solo l'u.i. individuata al Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 28, lettera "E" e l'u.i. individuata al Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 29, attualmente fuse tra loro sul piano fisico, sono effettivamente utilizzate dalla Società medesima come uffici.

Inoltre nei capannoni Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 26 individuati con le lettere "A" e "B" si è rilevata la presenza di attività che, per quanto dichiarato dai rappresentanti della Società esecutata, vengono svolte da terzi, ma l'occupazione delle suddette unità immobiliari "A" e "B" avviene sine titulo; i restanti capannoni/tettoie, con i medesimi identificativi catastali Fl. 26, P.Illa 5040, Sub. 26 invece, non sono occupati, versano in stato di abbandono, sebbene alcuni di essi vengano utilizzati come deposito, stante la rilevata presenza di macchinari, attrezzature e materiali di varia natura.

Le unità immobiliari catastalmente individuate come abitazioni, risultano attualmente tutte non occupate da alcuno ed anch'esse versano in stato di totale abbandono.

In ogni caso, si ribadisce che, come già dichiarato relativamente ai terreni, anche per i fabbricati non è stato rinvenuto alcun tipo di contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta (v. all. Q).

**Quesito n. 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Dall'esame della documentazione rinvenuta non sono stati rilevati vincoli e oneri di alcun tipo e natura a favore di terzi né, altresì, è risultata l'esistenza di vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici che possano comportare l'inalienabilità degli immobili.

Non risultano essere stati eseguiti sul bene in questione provvedimenti di sequestro penale.

Tuttavia, con scrittura privata firmata innanzi al Notaio [REDACTED] e registrata a Caserta il 24/06/1997 (all. R), la [REDACTED] e l'ENEL sottoscrivevano:

- 1) La servitù di elettrodotto in conduttori aerei relativa all'elettrodotto MT 20 "Baracca" in Vitulazio sui terreni individuati al NCT del detto Comune al Fl. 26, P.Ile 184 – 185 e Fl. 27, P.Ile 15 – 19.
- 2) La servitù relativa all'elettrodotto MT 20 KV "Baracca" in cavo sotterraneo sui terreni individuati al NCT del Comune di Vitulazio al Fl. 27, P.Ila 15.

Gli attuali identificativi delle P.Ile sulle quali gravano le dette servitù sono le seguenti:

Foglio 26, P.Ile 132, 5048, 5045, 5044, 5038 e 5039.

Foglio 27, P.Ile 5032, 5025, 5026 e 5030.



Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Tenuto conto sia delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente, concernenti la Società esecutata, i comproprietari delle P.lle 1 e 65, i danti causa e gli immobili pignorati (all. S), sia di tutta la restante documentazione esaminata è risultato quanto segue:

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

- 1.) Trascrizione in data 04/01/1968 ai nn. [REDACTED]. A favore dell'ENEL contro [REDACTED] Servitù di elettrodotto limitatamente alle P.lle di terreno Foglio 26 P.lle 4-5 e Foglio 27 P.lle 4-24-5025-5026-5027-5029-5032- 5033, atto Notaio [REDACTED] del 15/12/1967;
- 2.) Trascrizione del 26/05/1988 ai nn. [REDACTED] espropriazione per pubblica utilità Autostrade delle P.lle Foglio 27 4-31-19-39-42-45 atto Notaio [REDACTED] in data 03/05/1988 rep. 29193;
- 3.) Trascrizione in data 24/06/1997 ai nn. [REDACTED]. A favore dell'ENEL contro [REDACTED] per Servitù di elettrodotto.

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

- 1.) Pignoramento in data 23/12/2019 ai nn. [REDACTED] a favore dell'ASI contro [REDACTED];
- 2.) Pignoramento in data 08/06/2020 ai nn. [REDACTED] a favore dell'ASI contro [REDACTED];

- 3.) Iscrizione in data 17/06/2015 ai nn. [REDACTED] solo sulla P.Ila 5040 sub 24 a favore dell'Equitalia Sud contro [REDACTED];
- 4.) Trascrizione in data 18/03/2020 ai nn. [REDACTED] contratto di compravendita preliminare a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] P.Ila 4-24 Foglio 27.

Si precisa che, da quanto comunicato a mezzo PEC dal legale rappresentante della Società debitrice esecutata in data 10/10/2022, vi sono n. 2 risorsi al TAR proposti da [REDACTED] contro [REDACTED] RG 04051/22 del 31/08/2022 e NRG 0481/22 del 14/09/2022). Tuttavia, essendo tali procedure attualmente ancora in itinere, la sottoscritta ha ritenuto di non tenerne conto ai fini della stesura della presente relazione di stima.

***Quesito n. 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

Dalle ricerche effettuate risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non è risultata altresì l'esistenza, sul bene in questione, di diritti demaniali.

***Quesito n. 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

In base alle indagini effettuate è risultato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico o oneri di altro tipo (all. T).

***Quesito n. 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

A seguito dell'istanza inviata dall'esperto ed in base alla risposta ricevuta dall'ASI a mezzo PEC in data 28/03/2022, l'Ente certificava che *“per l'agglomerato Capua Nord allo stato non sono previsti pagamenti relativi a quote per oneri di gestione e manutenzione”* (all. U).

Nella sopra citata PEC, inoltre, veniva specificato quanto segue: *“Il consorzio ASI, in forza e ragione dell'Ordinanza ex art. 702 ter cpc del 19/11/2018 resa dal Tribunale di S. Maria C.V. nell'ambito del procedimento RG n. 4344/2018 passata in autorità di giudicato, vanta un credito di € 6.648.715,90 (oltre interessi sulla sorta capitale a far data dal 05/06/2020 e spese di procedura esecutiva immobiliare) nei confronti di [REDACTED]... omissis... Il consorzio ASI vanta inoltre nei confronti della predetta Società la ulteriore somma di € 32.430,00 oltre accessorie oneri di legge a titolo di spese legali liquidate in sentenza n. 1255/2018 del TAR Campania Napoli...”*.

**Quesito n. 12) Procedere alla valutazione dei beni.**

Per la valutazione dei fabbricati si è scelto di eseguire una “stima sintetica comparativa”, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a m<sup>2</sup> applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsini Immobiliari, e ha tenuto conto altresì del contesto urbanistico-edilizio in cui sono le unità immobiliari de quo, nonché delle loro particolari e specifiche caratteristiche.

Per quanto concerne i terreni la stima applicata è quella che attualmente utilizza i prezzi di transazioni direttamente ricavate dal mercato e che tiene conto dei prezzi dei terreni forniti dalle agenzie immobiliari.

I dati ricavati da tali indagini sono stati altresì confrontati con i valori fondiari medi unitari aggiornati per l'anno 2021 di cui alla legge 26.05.1965 n. 590, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania con Decreto Dirigenziale n. 24 del 15.03.2021.

Detti valori sono suddivisi per tipo di coltura dei terreni e per regione agraria di appartenenza, nel caso di specie i terreni ricadono in Zona n. 7.

I riferimenti consultati e innanzi richiamati si allegano alla presente relazione (all. V).

Va infine tenuto conto della destinazione urbanistica dei terreni da stimare e nello specifico, gran parte dei terreni ricade in zona ASI per cui è stato necessario differenziare questi ultimi da quelli che non ricadono in detta zona.

#### STIMA SINTETICA

##### Terreni ricadenti in zona ASI

La superficie stimata di tali terreni in proprietà di [REDACTED] per la quota 1/1 è pari a 833.315,00 m<sup>2</sup>, mentre la superficie dei terreni di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/2 è pari a 1.874,00 m<sup>2</sup>.

Quotazione = € 25,00/m<sup>2</sup>

##### Terreni ad uso agricolo

La superficie stimata è pari a 100.075,00 m<sup>2</sup>.

Quotazione = € 4,00/m<sup>2</sup>



Destinazione	Quota di proprietà	Superficie totale [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore tot. Terreni [€]
Zona ASI	1/1	836.752,00	25,00	20.918.800,00
Zona ASI	1/2	1.874,00	25,00	46.850,00
Zona agricola	1/1	101.538,00	4,00	406.152,00
				<b>21.371.802,00</b>

### Capannoni industriali

Fl. 26, P.IIa 5040 sub. 26 lettera A, B, C, D, E, F e SUB. 28 lettera A

Trattasi capannoni industriali con struttura in acciaio.

Quotazione = € 350,00/m<sup>2</sup>

Fl. 26, P.IIa 5040 sub. 26 lettera N e SUB. 28 lettere B e C

Trattasi di n.ro 3 capannoni industriali in lamiera.

Quotazione = € 200,00/m<sup>2</sup>

### Tettoie

Fl. 26, P.IIa 5040 sub. 26 lettere F, G, H, G', I, M, I' e sub. 28 lettera D

Fanno parte del compendio pignorato:

N.ro 7 tettoie munite di copertura.

Quotazione = € 200,00/m<sup>2</sup>

N.ro 1 struttura metallica attualmente priva di copertura.

Quotazione = € 160,00/m<sup>2</sup>

### Abitazioni, uffici e cabina

Fl. 26, P.IIa 5040, sub. 24, 25, 26 lettera L e 28 lettera E, P.IIa 5053 sub. 2 e 3

Sia per le abitazioni che per gli uffici e la cabina ricadenti sulle p.IIe 5040 e 5053 si è ritenuto congruo applicare il medesimo valore €/m<sup>2</sup>.

Quotazione = € 600,00/m<sup>2</sup>

## **Abitazioni in villette**

**Fl. 26, P.IIa 52 sub. dall'1 al 10**

Trattasi di n.ro 10 unità immobiliari, collocate in n.ro 5 villette bifamiliari riportate catastalmente come abitazioni. Dall'analisi della documentazione rinvenuta, tali immobili sono risultati non conformi alla sanatoria e non sanabili, per cui si è calcolato il valore d'uso.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili l'esperto, tenuto conto di quanto specificato in risposta ai precedenti quesiti e in particolare la specifica situazione urbanistico-edilizia, ha ritenuto opportuno fare alcune considerazioni: i beni sono stati realizzati da quarant'anni circa; nonostante i fabbricati oggetto di pignoramento siano abusivi, non risulta emanata ordinanza di demolizione.

Pertanto, considerando verosimilmente che gli immobili possano perdurare nel loro attuale stato di illiceità senza ricevere provvedimenti amministrativo-sanzionatori almeno per i prossimi quindici anni, l'esperto ha ritenuto di calcolare **il valore d'uso** dell'immobile in riferimento a tale arco temporale.

Per quanto sopra premesso, la scrivente, documentandosi sui canoni di locazione applicati da esperti del settore immobiliare della zona, nonché sui valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e tenendo conto altresì della situazione urbanistico-edilizia e lo stato di degrado in cui vertono, delle caratteristiche e della offerta di altri appartamenti simili nei dintorni, ha stabilito congruo un **canone di locazione mensile** per ciascun immobile (piano terra e primo piano) pari a **Euro 80,00** e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 80,00 x 12 = Euro 960,00

Moltiplicando per 15 anni si ottiene **il valore d'uso**:

Euro 960,00 x 15 = **Euro 14.400,00**

### Aree pertinenziali

Le aree pertinenziali ricadenti nelle p.lle 5040, 5053 e 52 sono state valutate al 25% ed è stato attribuito loro un valore €/m<sup>2</sup> medio tra quelli definiti per i fabbricati ricadenti nelle particelle medesime.

Nel calcolo dell'area pertinenziale alla P.lla 5040, è stata inserita anche la P.lla 5043, essendo fuse sul piano fisico.

### Coefficienti di adeguamento

Per ciascuna unità immobiliare sono stati applicati i coefficienti di adeguamento ( $C_{adeg}$ ) più significativi, che tenessero conto dello stato di conservazione, manutenzione, dotazioni, accessibilità, vetustà, ecc..

Le superfici, i valori €/m<sup>2</sup>, i coefficienti e il valore totale di ciascuna u.i. sono riportati nella tabella che segue.

Categ. Catastale	Dati catastali		Sup. lorda coperta [m <sup>2</sup> ]	Sup. pertinenze [m <sup>2</sup> ]	Coeff. Ragg. pert.	Sup. commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Coeff. Adeg.	Valore immobili [€]
A/3	P.lla 5040, Sub. 24		163,00	90,00	0,25 (primi 25 m <sup>2</sup> ) 0,10 (eccedenza)	175,75	600,00	0,70	73.815,00
	P.lla 5040, Sub. 25		92,00			92,00	600,00	0,50	27.600,00
D/7	P.lla 5040, Sub. 26	A	1.121,21			1.121,21	350,00	0,95	389.423,50
		B	1.121,21			1.121,21	350,00	0,95	389.423,50
		C	1.244,06			1.244,06	350,00	0,80	348.336,80
		D	732,09			732,09	350,00	0,80	204.985,20
		E	732,09			732,09	350,00	0,80	204.985,20
		F	1.296,84			1.296,84	200,00	0,80	207.494,40
		G	640,50			640,50	200,00	0,80	102.480,00
		H	378,81			378,81	200,00	0,80	60.609,60
		G'	639,56			639,56	200,00	0,80	102.329,60
		I	634,54			634,54	200,00	0,80	101.526,40
		M	634,54			634,54	200,00	0,80	101.526,40
		I'	634,54			634,54	200,00	0,80	101.526,40
		L	1.147,00			1.147,00	600,00	0,75	516.150,00
		N	240,00			240,00	200,00	0,80	38.400,00

D/7	P.IIa 5040, Sub. 28	A	471,30			471,30	350,00	0,30	49.486,50
		B	469,78			469,78	200,00	0,80	75.164,80
		C	548,41			548,41	200,00	0,80	87.745,60
		D	345,00			345,00	160,00	0,10	5.520,00
		E	71,60			71,60	600,00	1,00	39.960,00
		G	10,00			10,00	600,00	1,00	6.000,00
A/4	P.IIa 5040, Sub. 29		23,00			23,00	600,00	1,00	13.800,00
A/4	P.IIa 5040, Sub. 30		66,00			66,00	600,00	0,60	23.760,00
	Sup. pertinenziale P.IIa 5040			34.476,92	0,25	8.619,23	370,00	1,00	3.189.115,10
D/7	P.IIa 5053, Sub. 1		190,00	37,00	0,80	219,60	600,00	0,60	79.056,00
A/2	P.IIa 5053, Sub. 2		168,00	157,00	0,25 (primi 25 m <sup>2</sup> ) 0,10 (eccedenza)	186,45	600,00	0,60	67.122,00
A/2	P.IIa 5053, Sub. 3		246,68	170,00	0,25 (primi 25 m <sup>2</sup> ) 0,10 (eccedenza)	267,43	600,00	0,60	96.274,80
	Sup. pertinenziale P.IIa 5053			2.400,00	0,25	600,00	600,00	1,00	360.000,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 1					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 2					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 3					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 4					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 5					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 6					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 7					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 8					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 9					100,00	700,00	0,20	14.400,00
A/2	P.IIa 52, Sub. 10					100,00	700,00	0,20	14.400,00
	Sup. pertinenziale P.IIa 52			5.820,00	0,25	1.455,00	700,00	1,00	1.018.500,00
<b>Valore totale fabbricati</b>									<b>8.226.116,80</b>



Sommando il valore dei terreni a quello dei fabbricati, si ottiene il seguente **valore di mercato:**

Valore totale terreni [€]	Valore totale fabbricati [€]	Valore totale lotto unico [€]
21.280.025,00	8.226.116,80	29.506.141,80

per cui si può assumere per il LOTTO UNICO il valore di mercato pari a:

**Euro 29.500.000,00**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** (Euro ventinovemilionicinquecentomila/00)

**ADEGUAMENTI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART. 568 DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO IN LEGGE 132/2015**

Ai sensi della Legge 132/2015 i valori di mercato innanzi determinati per i cespiti pignorati dovranno essere decurtati degli opportuni coefficienti di adeguamento di seguito riportati:

- sono stati decurtati il 10% del valore dei terreni ed il 15% di quello dei fabbricati, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto per effetto delle procedure esecutive (Coeff. ass. gar.);

- in base ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati calcolati i relativi coefficienti (Coeff. reg. urb. catast.);

- come specificato in risposta al quesito 6), è stata decurtata una percentuale per l'adeguamento degli impianti, che è stata stimata pari al 10% per il solo impianto elettrico ed il 20% per gli impianti elettrico ed idraulico.

Le superfici, i valori €/m<sup>2</sup>, i coefficienti e il valore totale di ciascuna u.i. sono riportati nelle tabelle che seguono.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Terreni				
Destinazione	Quota di proprietà	Valore Terreni [€]	Coeff. ass. gar. [%]	Valore terreni raggugliato [€]
Zona ASI	1/1	20.918.800,00	10,00	18.826.920,00
Zona ASI	1/2	46.850,00	10,00	42.165,00
Zona Agricola	1/1	406.152,00	10,00	365.536,80
				<b>19.234.621,80</b>

Fabbricati									
Categ. Catastale	Dati catastali		Valore immobili [€]	Costi regolarizz. Urb./catast. [€]	Coeff. Reg. urb./catast. [%]	Coeff. reg. impianti [%]	Coeff. ass. gar. [%]	Valore immobili raggugliato [€]	
A/3	P.lla 5040, Sub. 24		73.815,00			20,00	15,00	47.979,75	
	P.lla 5040, Sub. 25		27.600,00			20,00	15,00	17.940,00	
D/7	P.lla 5040, Sub. 26	A	389.423,50	3.000,00	0,77	20,00	15,00	250.125,28	
		B	389.423,50	3.000,00	0,77	20,00	15,00	250.125,28	
		C	348.336,80			10,00	15,00	261.252,60	
		D	204.985,20			10,00	15,00	153.738,90	
		E	204.985,20			10,00	15,00	153.738,90	
		F	207.494,40			10,00	15,00	155.620,80	
		G	102.480,00				15,00	87.108,00	
		H	60.609,60				15,00	51.518,16	
		G'	102.329,60				15,00	86.980,16	
		I	101.526,40				15,00	86.297,44	
		M	101.526,40				15,00	86.297,44	
		I'	101.526,40				15,00	86.297,44	
		L	516.150,00				20,00	15,00	335.497,50
		N	38.400,00				10,00	15,00	28.800,00
D/7	P.lla 5040, Sub. 28	A	49.486,50			10,00	15,00	37.114,88	
		B	75.164,80			10,00	15,00	56.373,60	
		C	87.745,60			10,00	15,00	65.809,20	
		D	5.520,00				15,00	4.692,00	
		E	39.960,00	3.000,00	7,51	20,00	15,00	22.974,00	
		G	6.000,00				15,00	5.100,00	
A/4	P.lla 5040, Sub. 29		13.800,00			20,00	15,00	8.970,00	

A/4	P.Ila 5040, Sub. 30		23.760,00			20,00	15,00	15.444,00
	Sup. pertinenziale P.Ila 5040		3.189.115,10				15,00	2.710.747,84
D/7	P.Ila 5053, Sub. 1		79.056,00	3.000,00	3,79	20,00	15,00	48.386,40
A/2	P.Ila 5053, Sub. 2		67.122,00	4.500,00	6,70	20,00	15,00	39.129,30
A/2	P.Ila 5053, Sub. 3		96.274,80			20,00	15,00	62.578,62
	Sup. pertinenziale P.Ila 5053		360.000,00				15,00	306.000,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 1		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 2		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 3		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 4		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 5		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 6		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 7		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 8		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 9		14.400,00					14.400,00
A/2	P.Ila 52, Sub. 10		14.400,00					14.400,00
	Sup. pertinenziale P.Ila 52		1.018.500,00					1.018.500,00
								<b>6.685.137,47</b>

Sommando il **valore ragguagliato** dei terreni a quello dei fabbricati, si ottiene:

<b>Valore totale terreni [€]</b>	<b>Valore totale fabbricati [€]</b>	<b>Valore totale lotto unico [€]</b>
21.280.025,00	8.226.116,80	29.506.141,80

per cui si può assumere in definitiva come **prezzo base d'asta per la vendita del LOTTO UNICO** il valore pari a:

**Euro 26.000.000,00 in cifra tonda**  
**(Euro ventiseimilioni/00 in c.t.)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nella procedura di cui trattasi, la quota in titolarità della Società debitrice esecutata relativamente alle P.lle 1 e 65 del Fl. 26 è pari ad 1/2 della piena proprietà.

Come riportato nelle precedenti tabelle, il valore ragguagliato calcolato per le sole P.lle 1 e 65 del Fl. 26 è pari ad € 42.165,00; per cui, la quota (1/2) appartenente alla Società debitrice esecutata relativamente alle dette particelle è pari a: € 42.165,00 : 2 = € 21.082,50.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Va tuttavia precisato che tale quota non è suscettibile di separazione in natura, poiché non vi sono i presupposti per una comoda divisibilità dei beni ex l'art. 720 c.c.

***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.***

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per la debitrice esecutata, trattandosi di una Società, risulta depositata in atti la visura camerale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. all. **"A"** – Nota di trascrizione pignoramento dell'08.06.2020;
2. all. **"B"** – Certificazione notarile;
3. all. **"C"** – Atti di provenienza e note di trascrizione;
4. all. **"D"** – Rilievi fotografici stato dei luoghi;
5. all. **"E"** – Planimetrie e sovrapposizioni;
6. all. **"F"** – Verbale operazioni peritali;
7. all. **"G"** – Documentazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate;
8. all. **"H"** – Nota di trascrizione Esproprio Autostrade;
9. all. **"I"** – Frazionamenti;
10. all. **"L"** – Foto Aeree IGM;
11. all. **"M"** – Risposta ASI art. 63 ex legge 448\_98;
12. all. **"N"** – Certificato di destinazione urbanistica;
13. all. **"O"** – Piano regolatore integrativo per l' ampliamento dell' ASI di Caserta;
14. all. **"P"** – Documentazione rilasciata dal Comune di Vitulazio;
15. all. **"Q"** – Assenza di contratti di locazione (E – mail Agenzia delle entrate);
16. all. **"R"** – Atto di costituzione di servitù elettrodotto ENEL;
17. all. **"S"** – Ispezioni ipotecarie;
18. all. **"T"** – Circolare assenza Usi civici;
19. all. **"U"** – PEC ASI - Ulteriori crediti nei confronti di XXXXXXXXXX;
20. all. **"V"** – Fonti di valutazione immobiliare.



La sottoscritta, avendo assolto il mandato affidatole, rassegna la presente Relazione di Perizia alla S.V.I. completa degli allegati e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Portici, 14 ottobre 2022



In fede

L'esperto

*Ing. Eliana Formisano*

