

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Consulenza tecnica di ufficio per stima di immobili nel procedimento esecutivo n°520/96 R.G.E. promosso dal Banco Ambrosiano Veneto – Intesa Gestione Crediti- S.p.a.

Procedimento n° 240/91 R.G.E. promosso dalla Comit Factoring S.p.a. e procedimento, n°72/02 R.G.E. promosso dai Sig.ri

e contro il Sig.

G.E. Dott.ssa Pupo –Tribunale di Santa Maria C.V.

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Sparaco ,con studio in S.Marcellino (CE) alla Via I° vico Lazio n.2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 899 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Santa Maria C.V. (CE). In data 06 Febbraio 2002 il sottoscritto veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nei procedimenti di cui all'oggetto.In data 12 Novembre 2002 compariva davanti all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Pupo e dopo aver accettato l'incarico prestava giuramento promissorio di rito.

Scopo di tale incarico è quello di determinare il valore venale degli immobili del Sig.re ubicati nel Comune di Sessa Aurunca (CE), ed esattamente :

1. Fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione Lauro ;
2. Fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca ;
3. Terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca località Matignano ;
4. Terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca località Pantano o Frasso ;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 16 Dicembre 2002 alle ore 10.00 Il sottoscritto C.T.U. Arch. Giuseppe Sparaco , dava inizio alle operazioni peritali ed incontrava in Sessa Aurunca frazione Lauro , alla via Pietra Bianca l'Avv. Arnaldo Arcella e il Sig. , mentre l'esecutato ed altri



Presente nel
fascicolo
all'udienza
del 18/3/04

[Signature]
Cron 19/0/04

Il PT
visto si liquidano
€ 800,00 per spese
€ 800,00 per striscie
€ 400,00 per ricostitu
per un totale di
€ 2000,00
dies € 2000,00 -
SREV. #16/04

[Signature]
h-10/04
f. an.

pur regolarmente avvisati dallo scrivente con raccomandate A.R. non erano presenti.

Pertanto vista l'impossibilità di effettuare il sopralluogo presso gli immobili dell'esecutato, il sottoscritto rinviava le operazioni peritali a data da stabilirsi.

Successivamente lo scrivente riceveva un Fax dal Sig.

nel quale vi erano riportate le motivazioni della sua assenza presso l'immobile sottoposto ad espropriazione.

Le Operazioni Peritali sono continuate il giorno 27 Marzo 2003, il giorno 3 Aprile 2003 e il giorno 30 Aprile 2003, il giorno 08/06/2003 presso i beni dell'esecutato ed esattamente: sul terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca località **Matignano**; sul terreno sito nel Comune di Sessa Aurunca località **Pantano o Frasso**; Fabbricato sito nel Comune di Sessa Aurunca frazione **Lauro**; Fabbricato sito nel Comune di **Sessa Aurunca**.

Lo scrivendo effettua rilievo fotografico e metrico degli stessi. (Vedi All. A)

RISPOSTE AI QUESITI RIPORTATI NEL VERBALE DI INCARICO PERITALE ED INERENTI I BENI ESECUTATI

Quesito n.1) *previo sopralluogo, identifichi i beni pignorati, indicandone i confini, dati catastali aggiornati (e pregressi se variati), segnalando altresì ogni eventuale discrepanza tra i dati accertati e quelli riportati nell'atto di pignoramento; ne indichi la provenienza.*

1) Terreni ubicati nel Comune di Sessa Aurunca località Malignano;

Per detti, con i seguenti riferimenti catastali:

mq. 436, così come viene riportato nell'atto di pignoramento della procedura **R.G.240/01**, promosso dalla Comit Factoring S.P.A., il sottoscritto nell'effettuare le relative visure catastali aggiornate presso l'ufficio Tecnico Erariale di Caserta riscontrava delle discrepanze consistenti:

(1)- Terreni identificati al N.C.T. con i seguenti dati catastali

aggiornati:

(1.1) Foglio ; Particella (ex); di mq. 53.54; Partita ; qualità uliveto classe 3 ; con R.D. di € 24,89 e R.A. di € 8,3 ;

(1.2) Foglio ; Particella; (ex) di mq. 1.97.11;Partita ; qualità pascolo classe 2; con R.D. di € 111,98 e R.A. di € 50,9

(1.3) Foglio ;Particella (ex) di mq. 4.36; Partita : ; qualità uliveto ;classe 3 ; con R.D. di € 3,94 e R.A.di € 0,68

Detti terreni risultano intestati al Sig.re ,nato a il con C.F. , proprietario 1000/1000,dati derivanti dal Frazionamento n. 183. 1/84 del 20/06/1984 in atti dal 03/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re

con Atto di vendita per notar Vincenzo Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881,mediante il quale

vende a nato a le zone

di terreno in Sessa Aurunca, Frazione Rongolise,Località Matignano della superficie di mq. 25.501, con i seguenti riferimenti catastali Foglio part.

di are 4.36 e part. di are 3554 e la part. di Ha 1.971.11., i

dati catastali sopra descritti risultano dal tipo di frazionamento n.49

riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Caserta in data 26 marzo 1986 ,

rinnovato nella sua validità in data 21 giugno 1987.

Gli stessi confinano con i terreni venduti a

, con proprietà e beni . (vedi All. B)

(2) Terreni identificati al N.C.T. con i seguenti dati catastali

aggiornati:

(2.1) Foglio; Particella; (ex) di mq. 1.63.50; Partita ; qualità uliveto ;classe 3 ; con R.D. di € 76,00 e R.A.di € 25,33

(2.2) Foglio; Particella; (ex) di mq. 43.52 Partita ; qualità uliveto ;classe 2 ; con R.D. di € 22,48 e R.A.di € 6,74

Detti terreni risultano intestati al Sig.re nato a il

, con C.F. , proprietario per 1000/1000 ,

dati derivanti dal Frazionamento n. 49. 1/1986 del 26/03/1986 in atti dal

05/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re

con Atto di vendita per notar Vincenzo Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881,mediante il quale

vende a zone di terreno in Sessa Aurunca, Frazione Rongolise

Località Matignano della superficie di Ha 2.07.00, con i seguenti riferimenti catastali Foglio part. di Ha 1.63.50 e part. di are 43.52,. Gli stessi confinano con i terreni venduti a , con i terreni venduti a , con proprietà e proprietà (vedi All. B)

(3) Terreni identificati al N.C.T. con i seguenti dati catastali aggiornati:

(3.1) Foglio; Particella; (ex) di mq. 704 ; Partita

; qualità uliveto ;classe 3 ; con R.D. di € 3,27 e R.A.di € 1,09

(3.2) Foglio; , Particella; (ex) ;di mq. 2.01.07; Partita

; qualità uliveto ;classe 2 ; con R.D. di € 103,84 e R.A.di € 31,15.

Detti terreni risultano intestati al Sig.re nato a , con C.F. ; proprietario per 1000/1000, dati derivanti dal Frazionamento n. 49. 1/1986 del 26/03/1986 in atti dal 05/11/1997.

I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di vendita per notar Vincenzo Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881,mediante il quale vende a

Leopoldo zone di terreno in Sessa Aurunca, Frazione Rongolise , Località Matignano di mq.2.08.11, con i seguenti riferimenti catastali: Foglio ;part.

di Ha 2.01.07 e part. di are 7.04. Gli stessi confinano con i terreni venduti a , con il terreno che sarà venduto , con proprietà e proprietà

(vedi All. B)

ASTE GIUDIZIARIE.it



(4) Terreni identificati al N.C.T. con i seguenti dati catastali aggiornati:

(4.1) Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 3.21; Partita ; qualità seminativo ; classe 5 ; con R.D. di € 1,08 e R.A. di € 1,49

(4.2) Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 4.05; Partita ; qualità pascolo ; classe 2 ; con R.D. di € 2,30 e R.A. di € 1,05

(4.3) Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 11.80; Partita ; qualità pascolo ; classe 2 ; con R.D. di € 6,36 e R.A. di € 2,89

(4.4) Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 0.60; Partita ; qualità uliveto ; classe 3 ; con R.D. di € 0,28 e R.A. di € 0,09

Detti terreni risultano ancora intestati al Sig.re di , proprietario per 1000/1000, dati derivanti dal Frazionamento n. 183 .1/84 del 20/06/1984 in atti dal 03/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461, mediante il quale al gli veniva attribuita la residua parte del fondo Matignano, e veniva precisato che le particelle i costituivano uno stradone interpodereale della larghezza media di metri lineari quattro sul quale avrà diritto di passaggio pedonale e carrabile la condividente

Gli stessi confinanti con quota attribuita a , con via vicinale Matignano , con beni i) e con beni

(vedi All. B)

N.B. In realtà i terreni sopra descritti con i seguenti riferimenti catastali

- part. di mq. 436, per un totale di Ha. 6.89.80 è la quota che viene attribuita al Sig. con atto di DIVISIONE per Atto Notar Gennaro Fiordaliso in data 30/07/1984.

(5) Terreni ubicati nel Comune di Sessa Aurunca in località

Pantano o Frasso con i seguenti dati identificati al N.C.T

aggiornati :

(5.1) Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.34.83; ; qualità seminativo;

classe 1 ; con R.D. di € 544,71 e R.A. di € 198,86.

(5.2) Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.42.54 ;qualità seminativo;

classe 1 ; con R.D. di € 577,26 e R.A. di € 203,44.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Detti terreni risultano intestati ai Sig.ri :

, nato a | con diritti di proprietà 1/3

, nato a | con diritti di proprietà 1/3

, nato a | con diritti di proprietà 1/3.

Dati derivanti dalla sentenza(atto dell'Autorità Giudiziaria) trascrizione n.4230.1/2002 del 20/11/2001 in atti dal 28/08/2002 repertorio n.3245 rogante G.O.A. Tribunale di Napoli sede : Napoli Sentenza Traslativa.

I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461.

Gli stessi confinano con fosso di Maiano e con strada vicinale Frasso.

(6) Immobile sito in Sessa Aurunca, frazione Lauro via Pietra

Bianca n.81, con annesso giardino di mq.542.

(6.1) L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/2; classe 2 ; consistenza 7,5 vani ; rendita €. 697,22 , intestata al Sig.

(6.2) Giardino è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio 59; particella 75;qualità orto ; classe U ; di mq. 542 con R.D. di € 9,8 e R.A. di € 8,4.dati derivanti dalla variazione d'ufficio n.40051.2/1999 del 22/01/1999 in atti dal 22/01/1999 DP n.2973/98 intestato al Sig.

I beni sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461.Gli stessi confinano con via Pietrabianca, con beni , con viottolo con via Vecchia di Sessa, con beni con beni eredi e con altra proprietà

(vedi All. B)

(7) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro

via Vecchia di Sessa , con annesso cortile di mq. 172.

(7.1) L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/6; classe 3 ; consistenza 5 vani ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

rendita €. 118,79.intestata al Sig.

nato a il

(7.2) Il Cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 con R.D.
di € 2,4 e R.A. di € 0,98 dati derivanti dalla denuncia (nei passaggi
per causa di morte)n. 205 1/1984 del 22/11/1983 in atti dal
28/01/1997.intestato alla Sig.ra nata a

I beni sopra descritti confinano , con strada via
Fontanella, con beni di proprietà e con beni . I beni
sopra descritti sono pervenuti al Sig.re , con Atto di
Compravendita per notar Vittorio Ronza del 23/09/1973.

**N.B. Il sopra descritto fabbricato non corrisponde alla consistenza
catastale ed alla scheda catastale In mio possesso. Dette discrepanze
consistono:nella realizzazione di un piano secondo, nella difformità
dei due piani riportati nella scheda catastale. (vedi All. B)**

**(8) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro
via Vecchia di Lauro.**

(8.1) Cappella Gentilizia con relativo deposito censita al N.C.E.U. con i
seguenti dati: foglio ; particella ; categoria A/5; classe 2 ; consistenza
1 vani ; rendita €. 46,48 intestata al Sig. nato a

Confinante con via Vecchia di Sessa, con proprietà aliena. I beni sopra
descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione
per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio
n.7461. (vedi All. B)

(9) Immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca.

(9.1) Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.27, è censito al
N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5;
classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

(9.2) Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.29, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

(9.3) Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.31, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

Intestati al Sig. nato a

Confinante con via Delio , con beni e con beni

I beni sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461

(9.4) Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - Piazza Duomo , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 39,77.

(9.5) Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - piazza Duomo, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub ; categoria C/2; classe 3 ; consistenza 50 mq. ; rendita €. 126,53.

Intestati al Sig. nato a

Confinante con via Delio , con piazza Duomo e con beni

I beni sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461. (vedi All. B)

Quesito n.2) descriva succintamente e chiaramente i predetti beni, redigendone la planimetria; "scannerizzi" i relativi riflessi fotografici sull'elaborato, del quale alleggi anche il "floppy disk";

a)Terreni in località Matignano,coni seguenti dati catastali;

Foglio; - Particella; (ex) di mq. 1.97.11

Foglio; - Particella; (ex) di mq. 4.05

Foglio; - Particella; (ex) di mq. 2.01.07



Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 43.52
Foglio;72 - Particella; ex di mq. 4.36
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 0.60
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq.7.04
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 1.63.50
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 53.54
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 11.80
Foglio;72 - Particella; (ex) di mq. 3.21

Ai fondi sopra elencati , si accede mediante stradone interpodereale ricavato

dalle seguenti particelle : particella; (ex) di mq. 3.21;

particella; (ex) di mq. 11.80 e particella (ex) di mq. 4.36.

le restante particelle sono coltivate a frutteti e a seminativo arborato.

(Vedi Foto 1-2-3-4)

b) Terreni in località Pantano o Frasso , con i seguenti dati catastali;

Foglio; - Particella; di mq. 3.34.83

Foglio; - Particella; di mq. 3.42.54

Ai fondi sopra descritti , si accede mediante la strada Vicinale Frasso

le particelle sono coltivate a frutteti e a seminativo arborato.

(Vedi Foto 5-6-7-8)

C) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro

via Vecchia di Sessa , con annesso cortile di mq. 172. L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub ; categoria A/6; classe 3 ; consistenza 5 vani ; rendita € . 118,79 e Cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 con R.D. di € 2,4 e R.A. di € 0,98 .

A detta abitazione si accede dalla via Fontanella ,percorrendo il cortile antistante ed è costituita da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano, ai piani si accede percorrendo una scala interna.

Il piano terra viene utilizzato come Garage e locale di sgombero, al piano primo vi è dislocato il soggiorno , cucina – tinello e bagno , mentre al piano secondo vi sono dislocate n.3 (tre) camere da letto ed un bagno. La

struttura portante verticale è di muratura, mentre la struttura portante orizzontale (solai), di latero cemento.

Sia gli infissi esterni che quelli interni sono in legno del tipo abete.

I rivestimenti dei due servizi non sono completati. (vedi All. B)

Il tutto si trova in uno stato di abbandono. (Vedi Foto 9-10-11-12-13-14-15-16-17)

N.B. Il fabbricato Non corrisponde alla consistenza catastale, ed alla scheda catastale In mio possesso. Dette discrepanze consistono:nella realizzazione di un piano secondo, nella difformità dei due piani riportati nella scheda catastale. (vedi All. B)

(D) Immobile sito in Sessa Aurunca, frazione Lauro via Pietra

Bianca n.81, con annesso giardino di mq.542.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/2; classe 2 ; consistenza 7,5 vani ; rendita €. 697,22 ;il giardino è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità orto ; classe U ; di mq. 542 con R.D. di € 9,8 e R.A. di € 8,4.; l'abitazione è composta da tre piani ed è così articolata:piano terra con accesso dal viottolo di via Vecchia Sessa, mentre al piano primo e secondo percorrendo una scala condominiale. (vedi All. B)

I vani dei rispettivi piani si trovano in fase di ristrutturazione e in uno stato di totale abbandono.

Il giardino antistante di detta abitazione si trova in stato di abbandono.
(Vedi Foto18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28)

(E) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro via Vecchia di Lauro.

Trattasi di una Cappella Gentilizia con relativo deposito sottostante censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; categoria A/5; classe 2 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 46,48.

Alla cappella si accede da via Vecchia Sessa, mentre al deposito dal vicioletto. (Vedi Foto29-30)

(F) Immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca.

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.27, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.29, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.31, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

In realtà si tratta di vani posti al piano terra, che affacciano su via Delio. Su alcune pareti dei locali sono stati aperti dei vani , ed esattamente delle porte per renderli comunicanti tali da poterci ricavare un miniappartamento.

(Vedi Foto31-32-33-34-35-36)

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - Piazza Duomo , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 39,77.

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - piazza Duomo, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria C/2; classe 3 ; consistenza 50 mq. ; rendita €. 126,53.

Trattasi sempre di locali a piano terra prospicienti su via Delio e Piazza Duomo. **(vedi All. B)** *(Vedi Foto-37-38-39-40)*

Questo n.3) ne determini il valore venale; a questo fine, con sintetica chiarezza, deve indicare l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione.

Per i terreni

Alla luce di quanto disposto, si procede alla stima degli immobili del procedimento di che trattasi, secondo gli attuali orientamenti del mercato fondiario locale. Date le caratteristiche degli immobili in oggetto (si tratta di fondi rustici aventi destinazione urbanistica agricola) e soprattutto in relazione alla ragion praticata per cui la valutazione è stata chiesta, si è ritenuto valutare i beni in questione mediante procedimento estimativo di tipo comparativo, che risulta essere, a parere dello scrivente, quello oggettivamente più attendibile. Esso consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, attraverso indagini di mercato condotte nell'ambito del territorio comunale di appartenenza.

In relazione ai prezzi di compravendite più recenti di immobili di uguali caratteristiche, ubicati pressochè nella stessa zona o analoghe del territorio comunale, e con l'ausilio di apposita tabella dei "Valori Agricoli Medi" edita dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Caserta per l'anno 2003, per i vari tipi di colture dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie, si sono ottenuti valori unitari molto attendibili che hanno consentito di definire un valore medio e quindi la valutazione del più probabile valore di mercato.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, si è pervenuto ad un valore medio dei terreni pari ad €/mq 1,50.

Pertanto, il valore più probabile dei beni in oggetto che potrebbero avere in una libera contrattazione di compravendita, risulta essere:

(1)- Terreni ubicati nel Comune di Sessa Aurunca in località

Matignano con i seguenti dati catastali N.C.T. aggiornati :

- Terreno identificato al Foglio ; Particella (ex); di mq. 53.54;

Partita è stato valutato complessivamente in **€ 8'031.00**

così determinato: mq. 53.54 x €/mq.1,50=€ 8'031.00

- Terreno identificato al Foglio ; Particella; (ex) di mq.

1.97.11;Partita : ;è stato valutato complessivamente in **€ 29'566.50** così determinato: mq. 1.97.11x €/mq.1,50= € 29'566.50

- Terreno identificato al Foglio ;Particella (ex) di mq. 4.36;Partita

;è stato valutato complessivamente in **€ 654.00**

così determinato: mq. 436 x €/mq.1,50=€ 654.00

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 1.63.50;

Partita ; è stato valutato complessivamente in **€ 24'525.00**

così determinato: mq. 1.63.50 x €/mq.1,50=€ 24'525.00

- Terreno identificato al Foglio; , Particella; (ex) di mq.

43.52 Partita ; è stato valutato complessivamente in **€ 6'528.00**

così determinato: mq. 43.52 x €/mq.1,50=€ 6'528.00

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 704 ;

Partita ; è stato valutato complessivamente in **€ 1'056.00**

così determinato: mq. 7.04 x €/mq.1,50=€ 1'056.00

- Terreno identificato al Foglio; , Particella; (ex) ;di mq. 2.01.07;

Partita ; è stato valutato complessivamente in € 30'160.50

così determinato: mq. 2.01.07 x €/mq.1,50=€ 30'160.50

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 3.21; Partita
è stato valutato complessivamente in € 481.50

così determinato: mq. 3.21 x €/mq.1,50=€ 481.50

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 4.05; Partita
è stato valutato complessivamente in € 607.50

così determinato: mq. 4.05 x €/mq.1,50=€ 607.50

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 11.80; Partita
è stato valutato complessivamente in € 1'770.00

così determinato: mq. 1.180 x €/mq.1,50=€ 1'770.00

- Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 0.60; Partita
è stato valutato complessivamente in € 90.00

così determinato: mq. 0.60 x €/mq.1,50=€ 90.00

(2) Terreni ubicati nel Comune di Sessa Aurunca in località

Pantano o Frasso con i seguenti dati identificati al N.C.T
aggiornati :

-Terreno identificato al Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.34.83;

è stato valutato complessivamente in € 50'224.50

così determinato: mq. 3.34.83 x €/mq.1,50=€ 50'224.50

-Terreno identificato al Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.42.54 ;

è stato valutato complessivamente in € 51'381.00

così determinato: mq. 3.42.54 x €/mq.1,50=€ 51'381.00

Per le Abitazioni

Elemento dominante in questa ricerca economica è il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ottenuto con la stima, che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita.

Come è ben risaputo in tutta l'economia politica vi sono soltanto valori che sono dedotti dai prezzi, per cui l'unico strumento metodologico della

economia applicata alla stima è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato già verificatosi.

Pertanto il metodo estimativo che verrà applicato per la valutazione dei beni è quello "COMPARATIVO", mentre il procedimento di stima che nella presente è stato applicato è quello "SINTETICO" basato su beni simili dei quali si conoscono i prezzi di mercato effettivamente realizzati o realizzanti nella stessa località.

Pertanto, affinché il risultato economico di questa stima sia oggettiva ed aderente il più probabile alla realtà di mercato, il sottoscritto, oltre a tener conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, ha tenuto conto anche delle sue personali conoscenze di mercato della zona nonché e soprattutto delle indagini e ricerche di mercato effettuate presso l'Ufficio del Registro e presso i vari operatori economici nel settore immobiliari di Caserta e Provincia (costruttori e varie agenzie immobiliari).

Dalle indagini e ricerche di mercato di cui sopra è emerso che i prezzi di immobili simili realizzati nella stessa zona, con la stessa tipologia costruttiva, e nello stesso periodo, in una libera contrattazione di compravendita, sono:

Gli immobili ubicati nel:

4) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro via Vecchia di Sessa, con annesso cortile di mq. 172.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/6; classe 3 ; consistenza 5 vani ; rendita € 118,79 , il cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 con R.D. di € 2,4 e R.A. di € 0,98 .

**Abitazione composta da (P.Terra –P. Secondo- P.Terzo) = mq. 186.00
cortile mq. 172.00x 0.10 = 17.20mq**

Totale mq. 203.80

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 225,00 così ottenuto € 250,00 /mq.x 0.90= € 225,00 (duecentoventicinque/00)

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€ 45'855.00** (quarantacinquemilaottococinquatacinque/00), così determinato :mq.203,80 x €/mq.225,00 = € 45'855.00

N.B. Il fabbricato Non corrisponde alla consistenza catastale, ed alla scheda catastale In mio possesso. Dette discrepanze consistono: nella realizzazione di un piano secondo, nella difformità dei due piani riportati nella scheda catastale.



5) Immobile sito in Sessa Aurunca, frazione Lauro via Pietra

Blanca n.81, con annesso giardino di mq.542.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/2; classe 2 ; consistenza 7,5 vani ; rendita €. 697,22 ,

Mentre il giardino è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità orto ; classe U ; di mq. 542 con R.D. di € 9,8 e R.A. di € 8,4.

**Abitazione composta da (P.Terra –P. Secondo- P.Terzo) = mq. 271.75
giardino mq. 542.00x 0.10 = 54.20mq**

Totale mq. 325.95

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 117.00 così ottenuto €. 130,00 /mq.x 0.90= €. 117,00 (centodiciasette/00)

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€38'136.00** (trentottomilacentotrentasei/00), così determinato :mq.325,95 x €/mq.117,00 = **€38'136.00**

**(6) Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro
via Vecchia di Lauro.**

Trattasi di una Cappella Gentilizia con relativo deposito sottostante censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; categoria A/5; classe 2 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 46,48.

Cappella mq. 16.00

Deposito mq. 10.00x 0.10 = 1.00mq

Totale mq. 17.00

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 225,00 così ottenuto €. 250,00 /mq.x 0.90= €. 225,00 (duecentoventicinque/00)



Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.3'825.00** (tremilaottocentoventicinque/00), così determinato :mq.17,00 x €/mq.225,00 = **€.3'825.00**

(7) Immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca.

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.27, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

Locale piano terra mq. 44.50

Totale mq. 44.50

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 180,00 così ottenuto €. 200,00 /mq.x 0.90= **€. 180,00 (centottanta/00)**

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.8'010.00** (ottomiladieci/00), così determinato :mq.44,50 x €/mq.180,00 = **€.8'010.00**

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.29, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

Locale piano terra mq. 23.25

Totale mq. 23.25

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 180,00 così ottenuto €. 200,00 /mq.x 0.90= **€. 180,00 (centottanta/00)**

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.4'185.00** (quattromilacentottantacinque/00), così determinato :mq.23,25 x €/mq.180,00 = **€.4'185.00**

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.31, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.

Locale piano terra mq. 30.65



Totale mq. 30.65

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 180,00 così ottenuto €. 200,00 /mq.x 0.90= **€. 180,00 (centottanta/00)**

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.5'517.00** (cinquemilacinquecentodiciasette/00), così determinato :mq.30,65 x €/mq.180,00 = **€.5'517.00**

- Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - Piazza Duomo , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub.0; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 39,77.

Locale piano terra mq. 21.15

Totale mq. 21.15

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 180,00 così ottenuto €. 200,00 /mq.x 0.90= **€. 180,00 (centottanta/00)**

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.3'807.00** (tremilaottocentosette/00), così determinato :mq.21,15 x €/mq.180,00 = **€.3'807.00**

-Immobile sito in Sessa Aurunca alla via Delio - piazza Duomo, è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria C/2; classe 3 ; consistenza 50 mq. ; rendita €. 126,53.

Locale piano terra mq. 52.50

Totale mq. 52.50

Quindi il prezzo da tener conto e di €/mq. 180,00 così ottenuto €. 200,00 /mq.x 0.90= **€. 180,00 (centottanta/00)**

Tale valore è stato opportunamente ridotto applicando il coefficiente di vetustà pari a 0.90 tenendo conto dell'età del fabbricato di oltre 20 anni.

Quindi avremo che il valore venale dell'immobile è di **€.9'450.00** (novemilaquattrocentocinquanta/00), così determinato :mq.52,50x €/mq.180,00 = **€.9'450.00**

Questo n.5) provveda ai necessari frazionamenti e accatastamenti; se i beni sono già accatastati, precisi se l'effettivo stato dei luoghi è o meno conforme alla consistenza

catastale, segnalando (anche graficamente, nella suddetta planimetria) le eventuali e specifiche diversità;

N.B. lo scrivente ha riscontrate delle discrepanze per l'abitazione censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/6; classe 3 ; consistenza 5 vani ; rendita €. 118,79 , ed il cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 con R.D. di € 2,4 e R.A. di € 0,98.

Dette discrepanze consistono: nella realizzazione di un piano secondo, nella difformità dei due piani come vengono riportati nella scheda catastale. come si evince confrontando la scheda catastale, ed il rilievo metrico effettuato dal sottoscritto. **(vedi All. B)**

Quesito n.6) per i terreni indichi l'attuale destinazione urbanistica e per i fabbricati segnali gli estremi della rilasciata concessione edilizia o in sanatoria, ovvero della presentata istanza di condono.....

Dalle relative ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico (servizio Urbanistica) del Comune di Sessa Aurunca , è emerso che:

- il terreno distinto in catasto al foglio , particelle nn.

; e foglio , particelle rientrano in una Zona agricola; la particella del foglio , in parte rientra in una Zona residenziale C13 e la rimanente parte, rientra in una Zona verde con attrezzature collettive -previste dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n.10/bis.

Per i fabbricati siti in Lauro di Sessa Aurunca, alla via pietra Bianca n.81 e per vani terranei siti in Sessa Aurunca , alla via Delio e Piazza Duomo, l'ufficio tecnico "Settore Assetto del Territorio – Servizio Urbanistico - , in riferimento alla richiesta effettuata dal sottoscritto con protocollo n° 3424 del 27/01/2003, ha certificato che a nome di non risultavano alcuna concessione edilizia e nessuna richiesta di concessione in sanatoria sia ai sensi della Legge 47/85 che ai sensi della Legge 724/94. **(vedi All. C)**

Quesito n.7) accerti e specifichi, anche graficamente (soprattutto qualora i beni siano ubicati in Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca e Mondragone) se essi immobili eventualmente ricadano, in tutto o in parte, su aree demaniali;

In riferimento alla richiesta effettuata dal sottoscritto e con rilascio attestazione n° 1735/03 dall'uff. Patrimonio/Sez.Tecnica in merito ai terreni con i seguenti riferimenti catastali ed esattamente: il terreno distinto in catasto al foglio , particelle nn.

; e foglio , particelle , nonché la p.lla del foglio site nel Comune di Sessa Aurunca . Certificava che detti terreni sopra elencati non ricadevano su suolo demaniale. (vedi All. C)

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

Terreni identificati al N.C.T. con i seguenti dati catastali:

1. Terreno identificato al Foglio ; Particella (ex); di mq. 53.54; Partita ; qualità uliveto classe 3 ; con R.D. di € 24,89 e R.A. di € 8,3 ;

2. Terreno identificato al Foglio ; Particella; (ex) di mq. 1.97.11;Partita ; qualità pascolo classe 2; con R.D. di € 111,98 e R.A. di € 50,

3. Terreno identificato al Foglio ;Particella (ex) di mq. 4.36; Partita ; qualità uliveto ;classe 3 ; con R.D. di € 3,94 e R.A.di € 0,68

Detti terreni risultano intestati al Sig.re , nato a , con C.F. ,

proprietario 1000/1000, dati derivanti dal Frazionamento n.183. 1/84 del 20/06/1984 in atti dal 03/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di vendita per notar Vincenzo

Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881, mediante il quale vende a nato a

le zone di terreni in Sessa Aurunca, Frazione Rongolise, Località Matignano della superficie di mq. 25.501,

4. Terreno identificato al Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 1.63.50; Partita ; qualità uliveto ;classe 3 ; con R.D. di € 76,00 e R.A.di € 25,33

5. Terreno identificato al Foglio; , Particella; (ex) di mq. 43.52 Partita ; qualità uliveto ;classe 2 ; con R.D. di € 22,48 e R.A.di € 6,74

Detti terreni risultano intestati al Sig.re nato a , con C.F. , proprietario

per 1000/1000 , dati derivanti dal Frazionamento n. 49. 1/1986 del 26/03/1986 in atti dal 05/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di vendita per notar Vincenzo

Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881, mediante il quale vende a zone di terreni in

Sessa Aurunca, Frazione Rongolise , Località Matignano della

**superficie di Ha 2.07.00, con i seguenti riferimenti catastali Foglio
part. di Ha 1.63.50 e part. di are 43.52,, (vedi All. B)**

6. Terreno identificato al Foglio Foglio; ; Particella; (ex) di mq.
704 ; Partita ; qualità uliveto ; classe 3 ; con R.D. di € 3,27 e R.A. di €
1,09

7. Terreno identificato al Foglio Foglio; , Particella; (ex) ; di mq.
2.01.07; Partita ; qualità uliveto ; classe 2 ; con R.D. di € 103,84 e
R.A. di € 31,15.

**Detti terreni risultano intestati al Sig.re nato a
, con C.F. ; proprietario
per 1000/1000, dati derivanti dal Frazionamento n. 49. 1/1986 del
26/03/1986 in atti dal 05/11/1997. I fondi sopra descritti sono pervenuti
al Sig.re con Atto di vendita per notar Vincenzo
Barletta del 02/07/1987 raccolta n.9119 , repertorio n.34881, mediante il
quale vende a zone di terreni in
Sessa Aurunca, Frazione Rongolise , Località Matignano di
mq.2.08.11, con i seguenti riferimenti catastali: Foglio ; part. di
Ha 2.01.07 e part. 61/f di are 7.04.**

8. Terreno identificato Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 3.21; Partita

; qualità seminativo ; classe 5 ; con R.D. di € 1,08 e R.A. di € 1,49

9. Terreno identificato Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 4.05; Partita
; qualità pascolo ; classe 2 ; con R.D. di € 2,30 e R.A. di € 1,05

10. Terreno identificato Foglio; ; Particella; (ex) ; di mq. 11.80; Partita
; qualità pascolo ; classe 2 ; con R.D. di € 6,36 e R.A. di € 2,89

11. Terreno identificato Foglio; ; Particella; (ex) di mq. 0.60; Partita
; qualità uliveto ; classe 3 ; con R.D. di € 0,28 e R.A. di € 0,09

**Detti terreni risultano ancora intestati al Sig.re ; di
, proprietario per 1000/1000, dati derivanti dal
Frazionamento n. 183 .1/84 del 20/06/1984 in atti dal 03/11/1997. I fondi
sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di
Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 ,
repertorio n.7461, mediante il quale gli veniva
attribuita la residua parte del fondo Matignano, ed in oltre tale atto**

veniva precisato che le particelle costituiscono uno stradone Interpodereale della larghezza media di metri lineari quattro sul quale avrà diritto di passaggio pedonale e carrabile la condividente

N.B. In realtà i terreni sopra descritti con i seguenti riferimenti catastali : partita

per un totale di Ha. 6.89.80 è la quota che viene attribuita al Sig. con atto di DIVISIONE per Atto Notar Gennaro Fiordiliso in data 30/07/1984.

Terreni ubicati nel Comune di Sessa Aurunca in località

Pantano o Frasso con i seguenti dati identificati al N.C.T

12.Terreno identificato Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.34.83; ;qualità seminativo;classe 1 ; con R.D. di € 544,71 e R.A. di € 198,86.

13.Terreno identificato Foglio; ; Particella; di mq. 3.42.54 ;qualità seminativo;classe 1 ; con R.D. di € 577,26 e R.A. di € 203,44.

Detti terreni risultano intestati ai Sig.ri :

, nato a con diritti di proprietà 1/3
, nato a con diritti di proprietà 1/3
, nato a con diritti di proprietà 1/3.

Dati derivanti dalla sentenza(atto dell'Autorità Giudiziaria) trascrizione n.4230.1/2002 del 20/11/2001 in atti dal 28/08/2002 repertorio n.3245 rogante G.O.A. Tribunale di Napoli sede : Napoli Sentenza Traslativa.

I fondi sopra descritti sono pervenuti al Sig.re con Atto di Divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 raccolta n.2489 , repertorio n.7461.

Quesito n.12) Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente, su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Da una attenta analisi effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria Capua Vetere, a da una visione dei fascicoli ipocatastali, e considerando tutti i passaggi di proprietà dei beni oggetto della vertenza nei venti anni precedenti alla data del pignoramento, si evince sostanzialmente quanto già riportato nei fascicoli ipocatastali, e precisamente:

- Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro via Vecchia di Sessa , con annesso cortile di mq. 172.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. categoria A/6; classe 3 ;consistenza 5 vani , il cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 .

Tale bene pervenne all'esecutato mediante atto di compravendita per notaio Vittorio Ronza del 23/09/1973

- Con atto di donazione per notar Domenico Farinaro del 10/10/1979 reg.to in Aversa il 30/10/1979 , trascritto il 26/10/1979 al n° 21332

donava ai figli : ed

, in parti uguali e proindiviso e per un terzo ciascuno , la nuda proprietà dei beni di seguito descritti (come da allegato atto di donazione)

- Con successivo atto di divisione per notar Gennaro Fiordaliso del 30/07/1984 , i germani

procedono allo scioglimento della comunione e si attribuiscono a

i seguenti beni:

- Fondo alla località Cellaro di Ha 6.87.74, riportato in catasto al foglio , particella di Ha 5.93.86, particella di are 90.49 e particella , fabbricato rurale di are 3.39;
- Fondo alla località Matignano partita , foglio , particelle

- Fondo alla località Pantano o Frasso con i seguenti dati identificati al N.C.T :

- Foglio; ; Particella; ; di mq. 3.34.83;
- Foglio; ; Particella; di mq. 3.42.54 ;

- **Fabbricato sito in Sessa Aurunca, frazione Lauro via Pietra**

Bianca n.81, con annesso giardino di mq.542.

- L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;
- Giardino è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ;
particella ;
;qualità orto ; classe U ; di mq. 542

**Immobile sito nel Comune di Sessa Aurunca, frazione Lauro
via Vecchia di Lauro.**

- Cappella Gentilizia con relativo vano stalla sottostante censita al
N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ;

-(F) Immobili siti nel Comune di Sessa Aurunca.

- Immobile (vano) sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.27, è censito al
N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;
- Immobile (vano) sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.29, è censito al
N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;
- Immobile (vano) sito in Sessa Aurunca alla via Delio n.31, è censito al
N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;
- Immobile (vano) sito in Sessa Aurunca alla via Delio - Piazza Duomo , è
censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;
- Immobile (vano) sito in Sessa Aurunca alla via Delio - piazza Duomo, è
censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; sub. ;

Quesito n.14) in sintetico riepilogo dei punti che precedono e salvi, naturalmente, gli eventuali adattamenti del caso, descriva ogni formato lotto secondo il seguente prospetto (fac simile prospetto da verbale di incarico peritale).

LOTTO N.1:

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca,
località Matignano identificato nel NCT al:

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente
Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta

Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 8'031.00

LOTTO N.2: *no*

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 29'566.50

LOTTO N.3: *no*

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 654.00

LOTTO N.4: *no*

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 24'525.00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.5: ✓

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 6'528.00

LOTTO N.6: ✓

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: €1'056.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N.7: ✓

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: €30'160.50

LOTTO N.8: 31

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al: Foglio ; Particella (ex); di mq. 3.21 Partita qualità seminativo ;classe 5 ; con R.D. di € 1,08 e R.A.di € 1,49. Il fondo così individuato confina a nord con il fondo (particella) di proprietà del Sig. , a sud con la (particella) di proprietà Sig.re ad ovest con (particella) di proprietà del Sig.re

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 481.50

LOTTO N.9: 31

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al: Foglio ; Particella (ex); di mq. 4.05 Partita qualità pascolo ;classe 2 ; con R.D. di € 2,30 e R.A.di € 105 .Il fondo così individuato confina a nord con il fondo (particella) di proprietà del Sig. e (particella) di proprietà del Sig. , a sud con le (particella) di proprietà Sig.re ad ovest con (particella) di proprietà del Sig.re

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 607.50

LOTTO N.10: 91

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al: Foglio ; Particella (ex); di mq. 11.80 Partita qualità pascolo ; classe 2 ; con R.D. di € 6,36 e R.A. di € 2.89. Il fondo così individuato confina a nord con il fondo (particella) di proprietà del Sig. e (particella) di proprietà del Sig. , a sud con la (particella) di proprietà Sig.re ad est. con strada vicinale di Matignano.

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 1'770.00

LOTTO N.11: 92

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Matignano identificato nel NCT al: |

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 90.00

LOTTO N.12: 93

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Pantano o Frasso identificato nel NCT al:

Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.

PREZZO BASE: € 50'224.50

LOTTO N.13: 130

Lotto costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Sessa Aurunca, località Pantano o Frasso identificato nel NCT al:



Attualmente il terreno rientra in una Zona agricola prevista dal vigente Programma di Fabbricazione approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12-04-1972 con decreto n° 10/bis.
PREZZO BASE: € 51'381.00

LOTTO N.14: 141

Abitazione ubicata nel Comune di Sessa Aurunca , frazione Lauro via Vecchia di Sessa , con annesso cortile di mq. 172.

Ed è composta da un Piano Terra – Piano Primo – Piano Secondo e con relativo cortile annesso, confina a nord proprietà , ad est con eredi , ad ovest con la via vecchia di Sessa.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/6; classe 3 ;consistenza 5 vani ;rendita € 118,79 , il cortile è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ; particella ; qualità seminativo; classe 2 ; di mq. 172 con R.D. di € 2,4 e R.A. di € 0,98.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, ed alla scheda catastale in mio possesso. Dette discrepanze consistono: nella realizzazione di un piano secondo e nella difformità dei due piani riportati nella scheda catastale.

Per tale discrepanze non sono state rilasciate ne concessioni in sanatoria, ne autorizzazioni da parte dell'ufficio tecnico di Sessa Aurunca

PREZZO BASE: € .45'855.00



LOTTO N.15: 151

Abitazione ubicata nel Comune di Sessa Aurunca , frazione Lauro via Pietra Bianca n°81 , con annesso giardino cortile di mq. 542.

Ed è composta da un Piano Terra – Piano Secondo – Piano Terzo e con relativo giardino annesso, Gli stessi confinano con via Pietrabianca, con

beni , con viottolo con via Vecchia di Sessa, con beni
con beni eredi e con altra proprietà
L'abitazione è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella
; sub. ; categoria A/2; classe 2 ; consistenza 7,5 vani ; rendita €. 697,22 , il giardino è censito al N.C.T. con i seguenti dati: foglio ;
particella ; qualità orto ; classe U ; di mq. 542 con R.D. di € 9,8 e R.A. di € 8,4. Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 38'136.00

LOTTO N.16: 9\

Cappella Gentilizia con relativo deposito ubicata nel Comune di Sessa Aurunca , frazione Lauro via Vecchia di Lauro. Confinante con via Vecchia di Sessa, con proprietà aliena, è censita al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; categoria A/5; classe 2 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 46,48 intestata al Sig.

nato a . Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 225,00

LOTTO N.17: 9\

Locale ubicato nel Comune di Sessa Aurunca , alla via Delio n.27, confinante con via Delio e proprietà , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65. lo stesso corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 8'010.00

LOTTO N.18: 9\

Locale ubicato nel Comune di Sessa Aurunca , alla via Delio n.29, confinante con via Delio e proprietà , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65. lo stesso corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 4'185.00

LOTTO N.19:

Locale ubicato nel Comune di Sessa Aurunca , alla via Delio n.31, confinante con via Delio e proprietà , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1,5 vani ; rendita €. 59,65.lo stesso corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 5'517.00

LOTTO N.20:

Locale ubicato nel Comune di Sessa Aurunca , alla via Delio - Piazza Duomo confinante con via Delio e piazza Duomo e proprietà , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria A/5; classe 3 ; consistenza 1 vani ; rendita €. 39,77. lo stesso corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 3'807.00

LOTTO N.21:

Locale ubicato nel Comune di Sessa Aurunca , alla via Delio - Piazza Duomo confinante con via Delio e piazza Duomo e proprietà , è censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio ; particella ; sub. ; categoria C/2; classe 3 ; consistenza 50 mq. ; rendita €. 126,53.lo stesso corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 9'450.00

Il C.T.U. ritenendo di avere svolto completamente l'incarico conferitogli rassegna la presente relazione.

S.Marcellino li

