

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°290/24 R.G.E.

LOTTO UNICO

TERRENO RICADENTE IN PARTE IN ZONA RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO ED IN PARTE IN ZONA AGRICOLA IN

PIETRAVAIRANO (CE)

ACCESSO DA VIA CENTIMOLO SNC

N.C.T. - FOGLIO 16 PARTICELLA 5160

N.C.T. - FOGLIO 16 PARTICELLA 5161

N.C.T. - FOGLIO 16 PARTICELLA 5163

N.C.T. - FOGLIO 16 PARTICELLA 5164

N.C.T. - FOGLIO 16 PARTICELLA 5191

G.E. Dr. EMILIANO VASSALLO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Maggio 2025

INDICE

Elenco Allegati	4
1. PREMESSA.....	6
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	6
2.1 Verifica preliminare	6
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO	7
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...	7
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	9
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	13
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	15
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	15
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	17
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico ed a favore dell'acquirente.....	18
3.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	18
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	19
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	19
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	19
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	19

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

3.12.1	Prezzo base d'asta	21
3.12.2	Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq	21

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 22

3.14 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 22

Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 10/02/2025;
2. Provvedimento del G.E. del 24/02/2025;
3. Ordinanza di estinzione del G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo della procedura N.572/2011 RGE;
4. Visura catastale storica della p.lla 5160, foglio 16, Pietravairano;
5. Visura catastale storica della p.lla 5161, foglio 16, Pietravairano;
6. Visura catastale storica della p.lla 5163, foglio 16, Pietravairano;
7. Visura catastale storica della p.lla 5164, foglio 16, Pietravairano;
8. Visura catastale storica della p.lla 5191, foglio 16, Pietravairano;
9. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Pietravairano;
10. Estratto di mappa del foglio 16 del Comune di Pietravairano;
11. Foto dei beni del LOTTO UNICO;
12. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 42066/33550 del 08/11/2024;
13. Atto di permuta del 16/10/2009 delle particelle 5160, 5161, 5163 e 5164 del foglio 16;
14. Nota di trascrizione dell'atto di permuta del 19/10/2009 nn. 44504/28733 delle particelle 5160, 5161, 5163 e 5164 del foglio 16;
15. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 26/03/2025 nn. 11940/9460;
16. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 06/08/2007 nn. 48916/25053;
17. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 01/03/1978 nn. 4188/3699;
18. Atto di acquisto del 30/07/2007 della particella 5162 (attuale 5191) del foglio 16;
19. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 06/08/2007 nn. 48917/25054 della particella 5191 del foglio 16;
20. Nota di trascrizione della servitù di passaggio del 06/08/2007 nn. 48918/25055 della particella 5191 del foglio 16;
21. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni aggiornato al 28/01/2025;
22. Ispezione ipotecaria sulla particella 5160, foglio 16, Pietravairano;
23. Ispezione ipotecaria sulla particella 5161, foglio 16, Pietravairano;
24. Ispezione ipotecaria sulla particella 5163, foglio 16, Pietravairano;

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

25. Ispezione ipotecaria sulla particella 5164, foglio 16, Pietravairano;
26. Ispezione ipotecaria sulla particella 5191, foglio 16, Pietravairano;
27. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
28. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare antecedente nn. 38331/26898 del 04/11/2011;
29. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
30. Certificato di residenza del debitore esecutato;
31. Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
32. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore procedente;
33. Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al legale del debitore esecutato.

1. PREMESSA

Il giorno 16/01/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Emiliano Vassallo del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°290/24 del R.G.E., promossa dall'Avv. XXXXXXXXX (creditore procedente), rappresentato e difeso da se stesso e dall'Avv. XXXXXXXX, contro il signor XXXXXXXX (debitore esecutato).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 10/02/2025 sui beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Avv. Ferdinando Mancini; durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici agli immobili siti in Pietravairano, così come riportato nel verbale redatto unitamente al Custode Giudiziario **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.T. del Comune di Pietravairano sono censiti i seguenti cespiti:

- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 16 - Particella 5160 – Qualità seminativo - Classe 1 – Superficie 946,00 mq – Reddito Domenicale € 5,86 – Reddito Agrario € 3,18;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 16 - Particella 5161 – Qualità seminativo - Classe 1 – Superficie 22,00 mq – Reddito Domenicale € 0,14 – Reddito Agrario € 0,07;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 16 - Particella 5163 – Qualità seminativo - Classe 1 – Superficie 120,00 mq – Reddito Domenicale € 0,74 – Reddito Agrario € 0,40;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 16 - Particella 5164 – Qualità seminativo - Classe 1 – Superficie 559,00 mq – Reddito Domenicale € 3,46 – Reddito Agrario € 1,88;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 16 - Particella 5191 – Qualità seminativo - Classe 1 – Superficie 252,00 mq – Reddito Domenicale € 1,56 – Reddito Agrario € 0,85.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 08/11/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 08/11/2024.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. non risulta completa a seguito della mancata accettazione dell'eredità XXXXXXXX, così come disposto dal G.E. nel provvedimento del 24/02/2025 [all. n. 2]; il creditore procedente, pertanto, ha provveduto nel termine disposto dal G.E. a regolare la continuità della provenienza antiventennale, garantendo la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

Il pignoramento è stato notificato il 28/09/2024 nelle mani del debitore esecutato, l'istanza di vendita è stata depositata il 08/11/2024 unitamente alla certificazione notarile, ovvero nei termini di cui agli articoli 497 e 567 cpc.

Non vi sono creditori iscritti.

Non vi sono comproprietari.

Vi è un pignoramento antecedente trascritto il 04/11/2011 ai nn. 38331/26898 a favore della società Alleanza Toro Spa sugli attuali immobili pignorati che ha incardinato la procedura esecutiva N.572/2011 del R.G.E. che è stata estinta con l'ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 29/05/2014 [all. n. 3].

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** del LOTTO UNICO costituito dai terreni siti in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc e censito al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Pietravairano:

- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **16** - Particella **5160** - Qualità **seminativo** - Classe **1**
– Superficie **946,00 mq** [all. n. 4];
- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **16** - Particella **5161** - Qualità **seminativo** - Classe **1**
– Superficie **22,00 mq** [all. n. 5];
- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **16** - Particella **5163** - Qualità **seminativo** - Classe **1**
– Superficie **120,00 mq** [all. n. 6];

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

- Terreno censito al N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5164 - Qualità **seminativo** - Classe 1 – Superficie **559,00 mq [all. n. 7]**;
- Terreno censito al N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5191 - Qualità **seminativo** - Classe 1 – Superficie **252,00 mq [all. n. 8]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato che acquistato i terreni pignorati come beni destinati all'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc.

Il LOTTO UNICO oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 9] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 10], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



Figura 1 Localizzazione dei beni pignorati

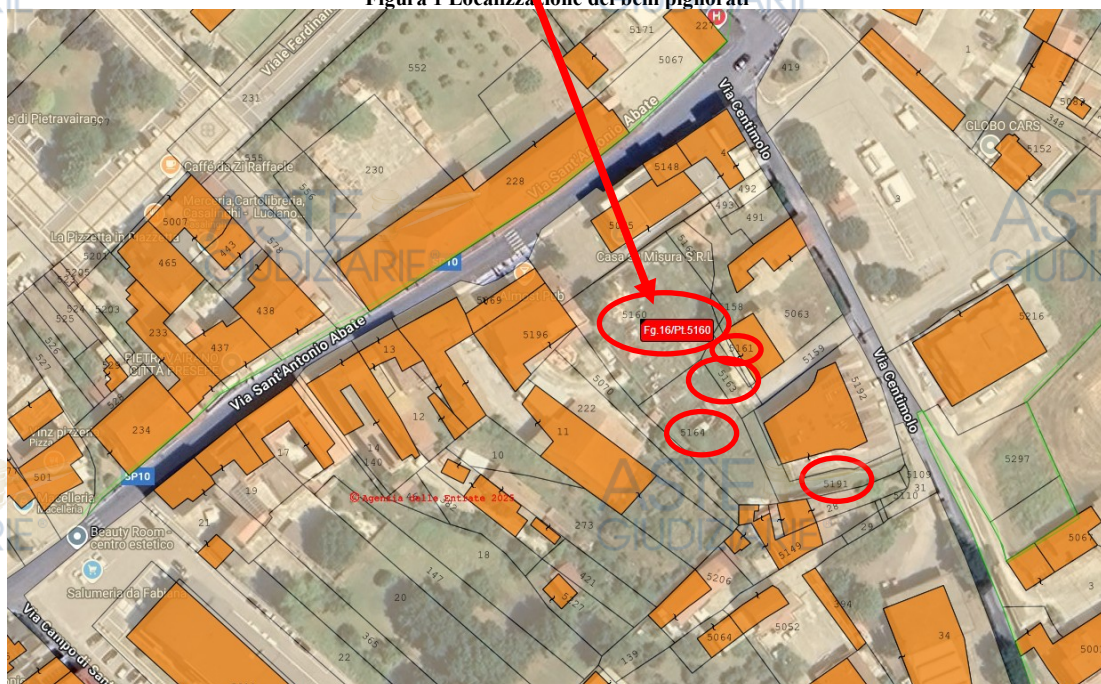


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione delle particelle

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO UNICO**, in quanto le particelle di terreno sono tra loro limitrofe con unico accesso dalla traversa di via Centimolo.

Pertanto, è stato possibile definire i confini del **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- Per la particella 5160 del foglio 16 i confini sono:
 - A Nord con la particella 5075 del foglio 16;
 - A Sud con la particella 5164 del foglio 16;
 - Ad Ovest con le particelle 5196, 5070 del foglio 16.
- Per la particella 5161 del foglio 16 i confini sono:
 - A Nord con le particelle 5158 e 5160 del foglio 16;
 - A Sud con la particella 5163 del foglio 16;
 - Ad Est con la particella 5063 del foglio 16.
- Per la particella 5163 del foglio 16 i confini sono:
 - A Nord con la particella 5160 del foglio 16;
 - A Sud con la particella 5191 del foglio 16;
 - Ad Est con la particella 5061 del foglio 16.
- Per la particella 5164 del foglio 16 i confini sono:
 - A Nord con la particella 5160 del foglio 16;
 - A Sud con la particella 5149 del foglio 16;
 - Ad Ovest con la particella 5070 del foglio 16.
- Per la particella 5191 del foglio 16 i confini sono:
 - A Nord con la particella 5192 del foglio 16;
 - A Sud con la particella 28 del foglio 16;
 - Ad Ovest con la particella 5164 del foglio 16.

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

Il LOTTO UNICO è costituito in parte da terreno edificabile ricadente in zona residenziale di completamento ed in parte da terreno agricolo ricadente in zona agricola del Comune di Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc. Tale LOTTO UNICO è situato in un contesto residenziale del Comune di Pietravairano (Ce) in una traversa di via Centimolo che rappresenta la strada per il collegamento con la SS 372 Telesina che conduce

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

al casello dell'autostradale A1 di Caianello che dista circa 9,00 chilometri; inoltre, è accessibile dai mezzi rotabili e non è intercluso (Figure 3 - 6).



Figura 3 via Centimolo snc con la traversa per l'accesso carrabile e pedonale ai terreni in Pietravairano (Ce)



Figura 4 traversa di via Centimolo snc per l'accesso carrabile e pedonale ai terreni in Pietravairano (Ce)



Figura 5 traversa di via Centimolo snc per l'accesso carrabile e pedonale ai terreni in Pietravairano (Ce)



Figura 6 accesso carrabile e pedonale ai terreni in Pietravairano (Ce)

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

Il contesto in cui sorge il LOTTO UNICO è completamente urbanizzato, ovvero i terreni sono localizzati nella zona residenziale di completamento del Comune di Pietravairano (Ce) in una traversa di via Centimolo che rappresenta la strada per il collegamento con la SS 372 Telesina che conduce al casello dell'autostradale A1 di Caianello che dista circa 9,00 chilometri (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del LOTTO UNICO nel contesto urbano del Comune di Pietravairano (Ce)

Inoltre, il terreno del LOTTO UNICO ricade in parte in zona residenziale di completamento B ed in parte in zona agricola E secondo lo strumento urbanistico vigente; pertanto, è un terreno edificabile per una superficie di circa 972,00 mq, mentre è agricolo per una superficie di circa 927,00 mq; in particolare, la particella 5160 ricade in zona B residenziale di completamento ed in minima parte in zona E agricola; le particelle 5161, 5163 e 5164 ricadono in zona E agricola; la particella 5191 ricade in parte in zona B residenziale di completamento ed in parte in zona E agricola [all. n. 11] (Figure 8 - 17).

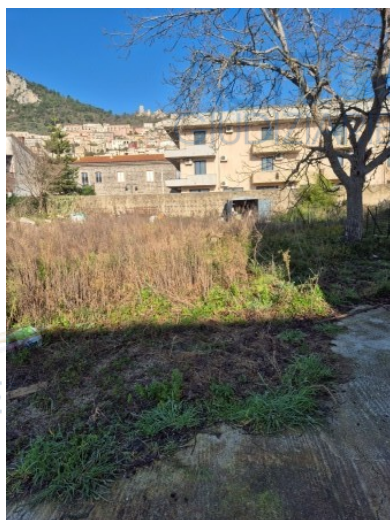


Figura 8 terreno di cui alla particella 5160

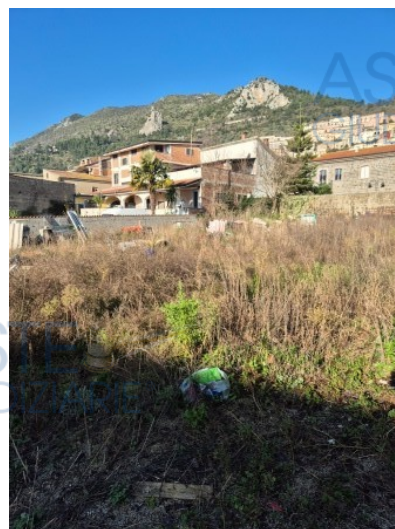


Figura 9 terreno di cui alla particella 5160

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc



Figura 10 terreno di cui alla particella 5164



Figura 11 terreno di cui alla particella 5164



Figura 12 terreno di cui alla particella 5164



Figura 13 terreno di cui alla particella 5164



Figura 14 terreno di cui alla particella 5164



Figura 15 terreno di cui alla particella 5164

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc



Figura 16 terreno di cui alla particella 5191



Figura 17 terreno di cui alla particella 5191

La superficie catastale dei terreni del LOTTO UNICO è la seguente:

- Particella 5160 della superficie di 946,00 mq;
- Particella 5161 della superficie di 22,00 mq;
- Particella 5163 della superficie di 120,00 mq;
- Particella 5164 della superficie di 559,00 mq;
- Particella 5191 della superficie di 252,00 mq.

Il terreno attualmente è occupato da attrezzatura edile costituita da ponteggi, lamiera, tavole e simili.

La particella 5191 del foglio 16 ha la servitù di passaggio dalla particella 5159 del foglio 16 che è stata adibita a traversa privata di accesso da via Centimolo.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito da un terreno sito in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc e censito al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Pietravairano e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici della particella 5160 [all. n. 4]

- Dal 20/03/2007 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5160;
- Dal 24/03/1998 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5059;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 8.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.

Dati catastali attuali e storici della particella 5161 [all. n. 5]

- Dal 20/03/2007 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5161;
- Dal 24/03/1998 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5059;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 8.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.

Dati catastali attuali e storici della particella 5163 [all. n. 6]

- Dal 20/03/2007 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5163;
- Dal 24/03/1998 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5059;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 8.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.

Dati catastali attuali e storici della particella 5164 [all. n. 7]

- Dal 20/03/2007 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5164;
- Dal 24/03/1998 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5059;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 8.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel titolo di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali.

Dati catastali attuali e storici della particella 5191 [all. n. 8]

- Dal 05/09/2008 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5191;
- Dal 20/03/2007 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5162;
- Dal 24/03/1998 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 5059;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Pietravairano - N.C.T. - Foglio 16 - Particella 8.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati indicati nel titolo di acquisto e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli precedenti ovvero con la particella 5162 del foglio 16 che è stata frazionata nelle particelle 5191 e 5192.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **terreno in parte edificabile e din parte agricolo** ubicato in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo a seguito di una servitù di passaggio regolarmente trascritta, della superficie catastale complessiva di 1.899,00 mq di cui circa 972,00 mq ricadono in zona B residenziale di completamento e circa 927,00 mq ricadono in zona E agricola del vigente strumento urbanistico; la particella 5160 confina a nord con la particella 5075, a sud con la particella 5164, ad ovest con le particelle 5196, 5070; la particella 5161 confina a nord con le particelle 5158 e 5160, a sud con la particella 5163, ad est con la particella 5063; la particella 5163 confina a nord con la particella 5160, a sud con la particella 5191, ad Est con la particella 5061; la particella 5164 confina a nord con la particella 5160, a sud con la particella 5149, ad ovest con la particella 5070; la particella 5191 confina a nord con la particella 5192, a sud con la particella 28, ad ovest con la particella 5164. È riportato nel **C.T. del Comune di Pietravairano foglio 16, p.lle 5160, 5161, 5163, 5164, 5191**; secondo lo strumento urbanistico vigente la particella 5160 ricade in zona B residenziale di completamento ed in minima parte in zona E agricola; le particelle 5161, 5163 e 5164 ricadono in zona E agricola; la particella 5191 ricade in parte in zona B residenziale di completamento ed in parte in zona E agricola, così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 28/01/2025.

PREZZO BASE euro 35.000,00.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 28/09/2024, trascritto il **08/11/2024** ai nn. 42066/33550 **[all. n. 12]** contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particelle 5160, 5161, 5163, 5164 e 5191, acquistato dal debitore esecutato come bene destinato all'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà delle particelle 5160, 5161, 5163 e 5164 del foglio 16 del LOTTO UNICO:**

- *Atto di permuta* del 16/10/2009 **[all. n. 13]**, trascritto il *19/10/2009 ai nn. 44504/28733* **[all. n. 14]**, contro XXXXXXXXXX ed a favore di

XXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particelle 5160, 5161, 5163, 5164. L'acquisto è stato eseguito per l'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc;

- **Accettazione tacita di eredità** del 16/10/2009, trascritta il 26/03/2025 ai nn. 11940/9460 [all. n. 15], contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particelle 5160, 5161, 5163, 5164;
- **Accettazione tacita di eredità** del 30/07/2007, trascritta il 06/08/2007 ai nn. 48916/25053 [all. n. 16], contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 5162;
- **Testamento olografo** del 06/06/1988, pubblicato il 14/03/1989 contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 8;
- **Atto di donazione** del 09/02/1978, trascritto il 01/03/1978 ai nn. 4188/3699 [all. n. 17], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla nuda proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 8 (attuali p.lle 5160, 5161, 5163, 5164 e 5191); l'usufruttuario è deceduto il 13/07/1981

• **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà della particella 5191 del LOTTO UNICO:**

- **Atto di acquisto** del 30/07/2007 **[all. n. 18]**, trascritto il 06/08/2007 ai nn. 48917/25054 [all. n. 19], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 5162 (attuali particelle 5191 e 5192 giusto frazionamento del 20/03/2007). L'acquisto è stato eseguito per l'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc;
- **Accettazione tacita di eredità** del 30/07/2007, trascritta il 06/08/2007 ai nn. 48916/25053 [all. n. 16], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 5162;

- **Testamento olografo** del 06/06/1988, pubblicato il 14/03/1989 contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 8;
- **Atto di donazione** del 09/02/1978, trascritto il 01/03/1978 ai nn. 4188/3699 [all. n. 17], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla nuda proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 8 (attuali p.lle 5160, 5161, 5163, 5164 e 5191); l'usufruttuario è deceduto il 13/07/1981

Si evidenzia che con atto del 30/07/2007 trascritto il 06/08/2007 ai nn.48918/25055 [all. n. 20], c'è stata la costituzione della servitù di passaggio a favore del fondo dominate di cui alla particella 5162 del foglio 16, gravante sulla particella 5159.

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

Secondo il P.R.G. del Comune di Pietravairano vigente, i terreni pignorati così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 28/01/2025 **[all. n. 21]** sono così classificati:

- La particella 5160 di 946,00 mq ricade in zona residenziale di completamento B ed in minima parte in zona agricola E;
- Le particelle 5161, 5163 e 5164 di 701,00 mq complessivi ricadono in zona agricola E;
- La particella 5191 di 252,00 mq ricade in parte in zona residenziale di completamento B ed in parte in zona agricola E.

C E R T I F I C A

che sulla base del vigente P.R.G. i terreni distinti catastalmente al:

- **Foglio di Mappa n. 16 particella n. 5160 ricade in ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**, con indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq = 1,5; indice copertura mq/mq = 0,40; altezza m 11,00; distacco assoluto dai confini ml 5,00 **con minima parte ricadente in ZONA "E" – AGRICOLA**, con indice di fabbricabilità fondiaria: per abitazione mc/mq = 0,03; per pertinenze mc/mq = 0,10; numero piani = 2; distacco minimo dagli edifici = ml 10,00; distacco minimo dai confini, per abitazioni e depositi non nocivi = ml 5,00; assoluto (*per stalle*) = ml 20,00.

- **Foglio di Mappa n. 16 particelle n. 5161, 5163 e 5164 ricadono in ZONA "E" – AGRICOLA**, con indice di fabbricabilità fondiaria: per abitazione mc/mq = 0,03; per pertinenze mc/mq = 0,10; numero piani = 2; distacco minimo dagli edifici = ml 10,00; distacco minimo dai confini, per abitazioni e depositi non nocivi = ml 5,00; assoluto (*per stalle*) = ml 20,00.

- **Foglio di Mappa n. 16 particella n. 5191 ricade parte in ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**, con indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq = 1,5; indice copertura mq/mq = 0,40; altezza m 11,00; distacco assoluto dai confini ml 5,00 **e parte in ZONA "E" – AGRICOLA**, con indice di fabbricabilità fondiaria: per abitazione mc/mq = 0,03; per pertinenze mc/mq = 0,10; numero piani = 2; distacco minimo dagli edifici = ml 10,00; distacco minimo dai confini, per abitazioni e depositi non nocivi = ml 5,00; assoluto (*per stalle*) = ml 20,00.

Per migliori delucidazioni si rimanda a tutti gli allegati del PRG vigente.

3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Il LOTTO UNICO è costituito da terreni e risultano attualmente occupati dal debitore esecutato da attrezzatura edile costituita da ponteggi, lamiere, tavole e similari.

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

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano terreni.

3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico ed a favore dell'acquirente

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguiti sul terreno censito alle particelle 5160, 5161, 5163, 5164 e 5191 del foglio 16 del Comune di Pietravairano **[all. n. 22, 23, 24, 25, 26]** e così come emerge dalle ispezioni eseguite sul signor XXXXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 27]**; vi è una servitù di passaggio che consente l'accesso ai terreni pignorati da via Centimolo, ovvero:

- **Servitù di passaggio** del 30/07/2007, trascritta il 06/08/2007 ai nn. 48918/25055 **[all. n. 20]**, contro XXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXX, relativamente al terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 5162 (attuali p.lle 5191 e 5192) quale fondo dominante a discapito del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particella 5159 quale fondo servente.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Atto di pignoramento** del 28/09/2024, trascritto il **08/11/2024** ai nn. 42066/33550 **[all. n. 12]** contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particelle 5160, 5161, 5163, 5164 e 5191, acquistato dal debitore esecutato come bene destinato all'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc.;
- **Atto di pignoramento** del 28/06/2011, trascritto il 04/11/2011 ai nn. 38331/26898 **[all. n. 28]** contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a

favore della società XXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Pietravairano al foglio 16, particelle 5160, 5161, 5163, 5164. **Tale pignoramento ha incardinato la procedura esecutiva N.572/2011 del R.G.E. che è stata estinta con l'ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Maria Ludovica Russo del 29/05/2014 [all. n. 3].**

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

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 29]**.

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 16 del Comune di Pietravairano e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano terreni.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Per i terreni edificabili il metodo di stima utilizzato è quello del valore di trasformazione, ovvero il valore dell'area edificabile si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei beni dopo la trasformazione ed i costi necessari per eseguire la suddetta trasformazione; pertanto, tenuto conto della vocazione prettamente residenziale di completamento della zona in cui ricadono parte dei terreni del Comune di Pietravairano e considerando la distanza di circa 9,00 chilometri dal casello autostradale A1 di Caianello, si ritiene di procedere con la previsione del valore di mercato di un edificio residenziale secondo i parametri urbanistici nella condizione più restrittiva desunti dal CDU, ovvero:

- Distanza assoluta dai confini = 5,00 m;
- Zona B della superficie di 972,00 mq;
- $I_t = 1,5 \text{ mc/mq}$ in Zona B;

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

- $I_c = 0,40$ mq/mq in Zona B;
- $H = 11,00$ m in Zona B.

Secondo i seguenti parametri emerge la seguente volumetria edificabile, ovvero:

- Volumetria edificabile = $972,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq} = 1.458,00 \text{ mc}$.

La superficie coperta minima invece sarà pari a:

- Superficie coperta massima = $972,00 \text{ mq} \times 0,40 \text{ mq/mq} = 388,80 \text{ mq}$.

La superficie di pavimento vendibile sarà pari a:

- Superficie di pavimento = $(972,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ mc/mq}) / 3,00 \text{ m} = 486,00 \text{ mq}$.

Pertanto, attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile prevedere il valore di mercato dei beni residenziali dopo la trasformazione stimabile in 24 mesi (Figura 18).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: PIETRAVAIRANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,3	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	500	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Figura 18 Valori di mercato per edifici residenziali secondo OMI 2024

Valore di mercato presumibile dopo la trasformazione = $486,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 364.500,00$.

Inoltre, assumendo quale costo parametrico della costruzione di un edificio residenziale il valore di € 220,00 al metro cubo vuoto per pieno si è desunto un costo di costruzione complessivo pari a:

Costo di costruzione = $\text{€/mc } 220,00 \times 1.458,00 \text{ mc} = \text{€ } 320.760,00$.

Il valore di trasformazione, pari al valore del terreno edificabile, considerando il tasso $r = 3,00\%$ ed un tempo di realizzazione di 24 mesi ($n = 2$ anni), è pari a:

$$V_{dt} = (V_{pt} - \sum K_i) / (1 + rt)^n = € 38.928,44.$$

Per i terreni agricoli, invece, il metodo di stima utilizzato è quello del valore di mercato sulla base del “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Caserta” edito da Exeo che esegue una distinzione in base alla collocazione dei terreni ed al tipo di coltura impiantata.

Pertanto, sulla base delle informazioni contenute nel listino relative al Comune di Pietravairano e tenuto conto delle colture secondo il Catasto Terreni (seminativo), nonché delle indagini di mercato è stato appurato un valore di:

➤ € 30.000,00 per ettaro per i terreni adibiti a seminativo.

Avendo riscontrato che la consistenza catastale complessiva dei terreni agricoli è di 927,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato:

➤ Valore di mercato del terreno di 927,00 mq – seminativo = € 2.781,00.

Pertanto, il valore di mercato complessivo dei terreni appartenenti al LOTTO UNICO è pari ad € 41.709,44.

3.12.1 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per i costi necessari per la liberazione dei terreni dai materiali edili, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 35.000,00**.

3.12.2 Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq

Il valore di mercato desunto dalla procedura di determinazione per il LOTTO UNICO, avendo considerato le decurtazioni, è pari al prezzo a base d'asta della piena proprietà del terreno di **€ 35.000,00** e, considerando la superficie catastale complessiva di **1.899,00 mq**, si è calcolato un valore di **€ 18,43 al mq**, ovvero:

Terreno ricadente in parte in zona residenziale di completamento ed in parte in zona agricola in Pietravairano (Ce) con accesso dalla traversa di via Centimolo snc

Terreno p.lle 5160, 5161, 5163, 5164, 5191		
Superficie Catastale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
1.899,00 mq	18,43 €/mq.	€ 35.000,00

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

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato che li ha acquistati per l'esercizio dell'attività di impresa ex art. 178 cc.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.14 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

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXX [all. n. 30]; si è coniugato il XXXXX scegliendo il regime della comunione legale dei beni [all. n. 31].