

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI****N°193/22 R.G.E.****ASTE**
GIUDIZIARIE.it **LOTTO UNICO****AREA EDIFICABILE LOTTIZZATA VIA CAPECE SCODITO SNC****SAN TAMMARO (CE)****ASTE**
GIUDIZIARIE.it **N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5440 SUB 1****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5440 SUB 2****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5441 SUB 1****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5441 SUB 2****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5442 SUB 1****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5442 SUB 2****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5443 SUB 1****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5443 SUB 2****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5445 SUB 1****N.C.E.U. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5445 SUB 2****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5436****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5437****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5438****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5439****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5449****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5455****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5457****N.C.T. - FOGLIO 4 PARTICELLA 5458****G.E. Dr. ROBERTO PELUSO***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***ASTE**
GIUDIZIARIE.it **ASTE**
GIUDIZIARIE.it *Settembre 2023*

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	8
3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...8	
3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	11
3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	16
3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	18
3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	20
3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i>	<i>21</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>22</i>
3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	23
3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	24
3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	24
3.12.1 <i>Adeguamenti e correzione della stima.....</i>	<i>25</i>



3.12.2 Prezzo base d'asta 26

3.13 QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota 26

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 26



Elenco Allegati

1. Istanza al G.E. sulle incongruenze catastali del 19/07/2023;
2. Visura catastale storica della p.lla 5440, sub 1, foglio 4, San Tammaro;
3. Visura catastale storica della p.lla 5440, sub 2, foglio 4, San Tammaro;
4. Visura catastale storica della p.lla 5441, sub 1, foglio 4, San Tammaro;
5. Visura catastale storica della p.lla 5441, sub 2, foglio 4, San Tammaro;
6. Visura catastale storica della p.lla 5442, sub 1, foglio 4, San Tammaro;
7. Visura catastale storica della p.lla 5442, sub 2, foglio 4, San Tammaro;
8. Visura catastale storica della p.lla 5443, sub 1, foglio 4, San Tammaro;
9. Visura catastale storica della p.lla 5443, sub 2, foglio 4, San Tammaro;
10. Visura catastale storica della p.lla 5445, sub 1, foglio 4, San Tammaro;
11. Visura catastale storica della p.lla 5445, sub 2, foglio 4, San Tammaro;
12. Visura catastale storica della p.lla 5436, foglio 4, San Tammaro;
13. Visura catastale storica della p.lla 5437, foglio 4, San Tammaro;
14. Visura catastale storica della p.lla 5438, foglio 4, San Tammaro;
15. Visura catastale storica della p.lla 5439, foglio 4, San Tammaro;
16. Visura catastale storica della p.lla 5455, foglio 4, San Tammaro;
17. Visura catastale storica della p.lla 5457, foglio 4, San Tammaro;
18. Visura catastale storica della p.lla 5458, foglio 4, San Tammaro;
19. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di San Tammaro;
20. Estratto di mappa del foglio 4 del Comune di San Tammaro;
21. Foto dei beni del LOTTO UNICO;
22. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 31118/24526 del 03/08/2022;
23. Atto di permuta del 23/04/2009;
24. Nota di trascrizione dell'atto di permuta del 13/05/2009 nn. 23277/14525;
25. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del 13/01/2017 nn. 1548/1277;
26. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 29/07/1938 nn. 16949/14335;
27. Certificato di destinazione urbanistica aggiornato del 07/07/2023 prot. n.7241;
28. Piano di Lottizzazione Martina con P.d.C.;
29. Ispezione ipotecaria sulla società debitrice eseguita;
30. Ispezione ipotecaria sugli immobili pignorati;
31. Convenzione edilizia del 14/10/2009;

- 32.**Nota di trascrizione della convenzione edilizia del 15/10/2009 nn. 44049/28467;
- 33.**Nota di trascrizione del vincolo unilaterale di obbligo edilizio del 17/11/2009 nn. 49581/32108;
- 34.**Nota di trascrizione della domanda giudiziale del 06/05/2016 nn. 14866/10955;
- 35.**Nota di trascrizione dell'atto di vendita del terreno del 03/11/2009 nn. 46823/30203;
- 36.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 46027/7573 del 07/12/2010;
- 37.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 15093/1197 del 26/04/2012;
- 38.**Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 17834/2609 del 13/05/2011;
- 39.**Nota di trascrizione del sequestro conservativo nn. 25675/17675 del 11/07/2011;
- 40.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 18212/2454 del 03/06/2016;
- 41.**Nota di iscrizione ipoteca giudiziale nn. 16002/1663 del 08/05/2018;
- 42.**Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
- 43.**Visura camerale della società debitrice eseguita;
- 44.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 45.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore intervenuto;
- 46.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata alla società debitrice eseguita.



1. PREMESSA

Il giorno 15/06/2023 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr. Roberto Peluso 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.193/22 del R.G.E., promossa dalla signora **XXXXXXXXXXXXXXXX** (creditori precedenti), rappresentata e difesa dagli Avvocati Achille Cipullo e Gaetano Cipullo, contro la società **XXXXXXXXXX** (debitrice esecutata).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto Esperto Stimatore il giorno 06/07/2023 ha eseguito un sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, redigendo un rilievo visivo, metrico e fotografico, riscontrando che gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e sub 2, p.lla 5441 sub 1 e sub 2, p.lla 5442 sub 1 e sub 2, p.lla 5443 sub 1 e sub 2 e p.lla 5445 sub 1 e sub 2 non risultano edificati e nemmeno in corso di costruzione, bensì rappresentano dei terreni oggetto di un piano di lottizzazione in completo stato di abbandono.

2.1 Verifica preliminare

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

- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5440 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5440 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5441 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5441 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5442 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5442 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5443 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione;



- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5443 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5445 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5445 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5436 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.102,00 mq - Reddito domenicale € 29,03 - Reddito Agrario € 12,24;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5437 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 1.469,00 mq - Reddito domenicale € 38,69 - Reddito Agrario € 16,31;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5438 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 2.478,00 mq - Reddito domenicale € 65,27 - Reddito Agrario € 27,52;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5439 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 223,00 mq - Reddito domenicale € 5,87 - Reddito Agrario € 2,48;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5455 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 709,00 mq - Reddito domenicale € 18,67 - Reddito Agrario € 7,87;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5457 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 306,00 mq - Reddito domenicale € 8,06 - Reddito Agrario € 3,40;
- Piena proprietà di terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5458 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 3.200,00 mq - Reddito domenicale € 84,29 - Reddito Agrario € 35,53.

Per tali beni il creditore precedente ha depositato la certificazione ipocatastale con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 03/08/2022 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 03/08/2022.



Si precisa che l'identificazione catastale relativa agli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro non attiene alla consistenza reale, in quanto non vi sono immobili in corso di costruzione, ma solamente terreni appartenenti ad un piano di lottizzazione; L'accatastamento eseguito nell'anno 2011 è illegittimo in quanto sono state censite unità immobiliari in corso di costruzione quando invece c'erano e sono rimasti solamente i terreni, come riportato nell'istanza al G.E. del 19/07/2023 [all. n. 1].

Il debitore esecutato è una società avente personalità giuridica.

È stata eseguita la notifica del pignoramento alla società debitrice esecutata.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art. 497 cpc.

Vi è quale creditore intervenuto XXXXXXXX.

Vi è quale creditore iscritto la società XXXXXXXX, manca l'avviso ex art. 498 cpc.

Vi è quale creditore iscritto la società XXXXXXXX, manca l'avviso ex art. 498 cpc.

Vi è quale creditore iscritto la società XXXXXXXXXX, manca l'avviso ex art. 498 cpc.

Vi è quale creditore iscritto la signora XXXXXXXXX, manca l'avviso ex art. 498 cpc.

Vi è quale creditore iscritto il signor XXXXXXXXX, manca l'avviso ex art. 498 cpc.

Non vi sono pignoramenti antecedenti sui beni oggetto della presente procedura esecutiva.

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 del LOTTO UNICO è rappresentato **dalla piena proprietà** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) ed al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di San Tammaro:

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio **4** - Particella **5440** - Sub **1** - Categoria **F/3 in corso di costruzione [all. n. 2];**
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio **4** - Particella **5440** - Sub **2** - Categoria **F/3 in corso di costruzione [all. n. 3];**
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio **4** - Particella **5441** - Sub **1** - Categoria **F/3 in corso di costruzione [all. n. 4];**
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio **4** - Particella **5441** - Sub **2** - Categoria **F/3 in corso di costruzione [all. n. 5];**
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio **4** - Particella **5442** - Sub **1** - Categoria **F/3 in corso di costruzione [all. n. 6];**



- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5442 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione [all. n. 7];
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5443 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione [all. n. 8];
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5443 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione [all. n. 9];
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5445 - Sub 1 - Categoria F/3 in corso di costruzione [all. n. 10];
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5445 - Sub 2 - Categoria F/3 in corso di costruzione [all. n. 11];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5436 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 1.102,00 mq [all. n. 12];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5437 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 1.469,00 mq [all. n. 13];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5438 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 2.478,00 mq [all. n. 14];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5439 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 223,00 mq [all. n. 15];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5455 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 709,00 mq [all. n. 16];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5457 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 306,00 mq [all. n. 17];
- Terreno censito al N.C.T. del Comune di San Tammaro - Foglio 4 - Particella 5458 - Qualità **seminativo** - Classe 1 - Superficie 3.200,00 mq [all. n. 18].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a seguito di atto di permuta.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Si precisa che l'identificazione catastale relativa agli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro non attiene alla consistenza reale, in quanto non vi sono immobili in corso di costruzione, ma solamente terreni appartenenti ad un piano di lottizzazione; L'accatastamento eseguito nell'anno 2011 è illegittimo in quanto sono state censite unità immobiliari in corso di costruzione quando invece c'erano e sono rimasti solamente i terreni.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 19] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 20], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

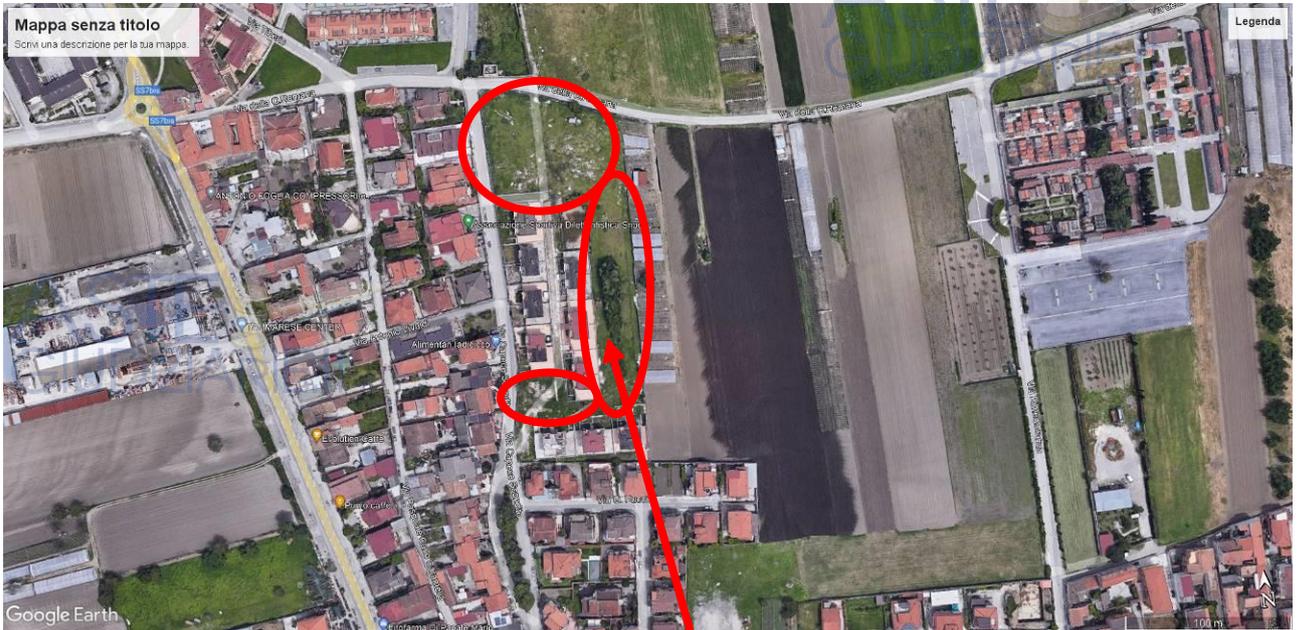


Figura 1 Localizzazione delle particelle pignorate in San Tammaro

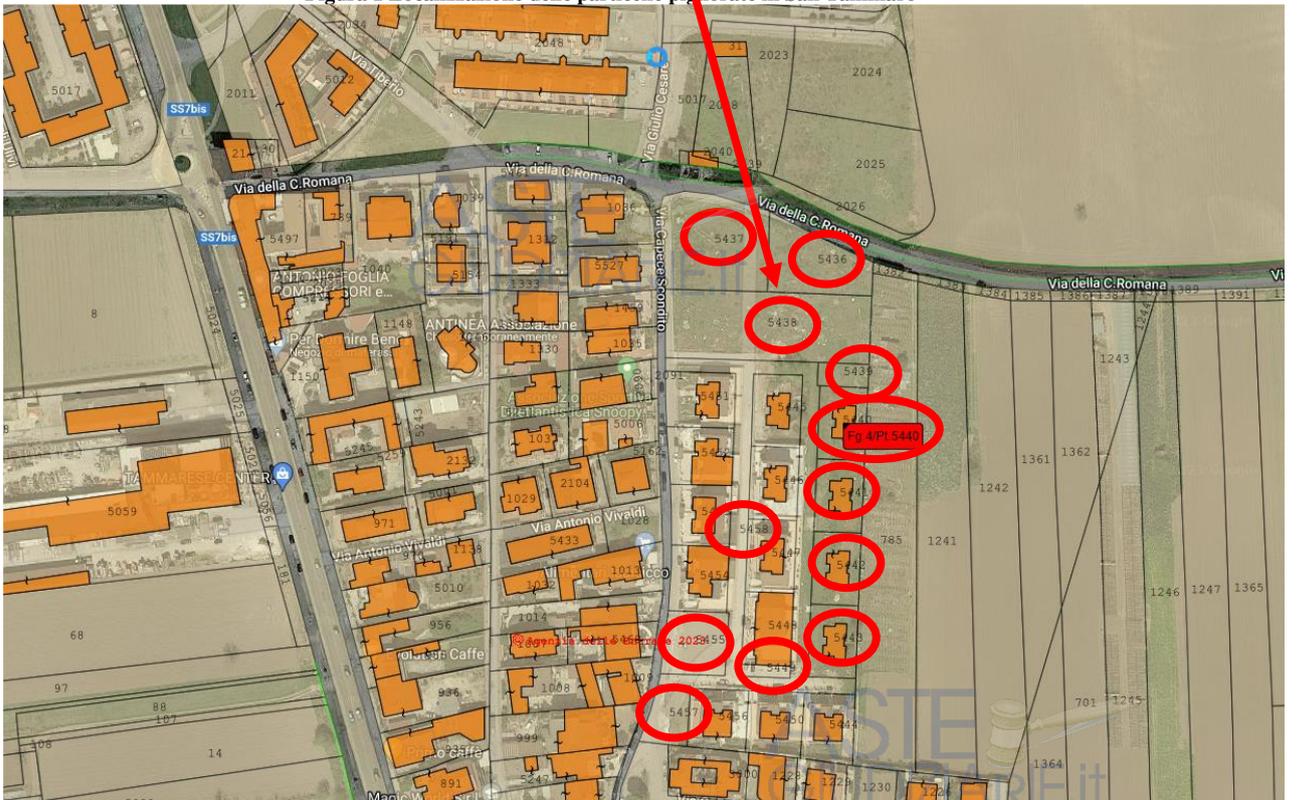


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione delle particelle al foglio 4 del Comune di San Tammaro

Ai fini della vendita e tenuto conto dell'appartenenza degli immobili pignorati al Piano di Lottizzazione Martina, è stato costituito il **LOTTO UNICO** in quanto tali immobili devono



essere edificati secondo la lottizzazione approvata sulla base di una nuova Convenzione tra il Comune di San Tammaro e l'aggiudicatario, contenete il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alla cessione delle aree (strade, verde pubblico, etc..) al Comune di San Tammaro una volta completata la lottizzazione; inoltre, è necessario che l'aggiudicatario stipuli una nuova polizza fidejussoria con il Comune di San Tammaro per il completamento della lottizzazione.

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

- A Nord con via della Centuriazione Romana;
- A Sud con le particelle 15, 5444, 5450, 5456 del foglio 4;
- Ad Ovest con via Capece Scondito e le particelle 5451, 5452, 5453 e 5454 del foglio 4;
- Ad Est con le particelle 785 e 1382 del foglio 4.

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 da terreni appartenenti ad un Piano di Lottizzazione non ultimato nel Comune di San Tammaro (Ce) alla via Capece Scondito; inoltre, alcuni degli immobili pignorati risultano censiti come fabbricati in corso di costruzione (categoria F/3) ma risultano ancora terreni ineditificati.

In particolare, gli immobili pignorati risultano così collocati nel Piano di Lottizzazione Martina, ovvero (Figure 3 – 18) **[all. n. 21]:**

- Il terreno di cui alla particella 5436 del foglio 4 ha una superficie catastale di 1.102,00 mq ed è prospiciente via della Conciliazione Romana sul lato Nord; su di essa è stata prevista la realizzazione di un edificio per l'istruzione e le attrezzature di interesse generale per 1.017,20 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5437 del foglio 4 ha una superficie catastale di 1.469,00 mq ed è prospiciente via della Conciliazione Romana sul lato Nord e via Capece Scondito sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di un edificio per centro commerciale – lotto C per 1.250,75 mq oltre al verde pubblico attrezzato per 413,97 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5438 del foglio 4 ha una superficie catastale di 2.478,00 mq ed è prospiciente via Capece Scondito sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la



realizzazione di edifici residenziali e non residenziali – lotto B1 per 2.514,58 mq oltre al parcheggio per 65,42 mq;

- Il terreno di cui alla particella 5439 del foglio 4 ha una superficie catastale di 223,00 mq ed ha l'accesso dalla strada da eseguirsi; su di essa è stata prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato per 331,76 mq oltre al parcheggio per 32,08 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5449 del foglio 4 ha una superficie catastale di 110,00 mq ed ha l'accesso dalla strada da eseguirsi; su di essa è stata prevista la realizzazione di parcheggio;
- Il terreno di cui alla particella 5455 del foglio 4 ha una superficie catastale di 709,00 mq con accesso da via Capece Scondito sul lato Ovest e dalla strada da eseguirsi sui lati Sud ed Est; su di essa è stata prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato per 478,94 mq e parcheggio;
- Il terreno di cui alla particella 5457 del foglio 4 ha una superficie catastale di 386,00 mq con accesso da via Capece Scondito sul lato Ovest e dalla strada da eseguirsi sul lato Nord; su di essa è stata prevista la realizzazione di verde pubblico attrezzato per 226,33 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5458 del foglio 4 ha una superficie catastale di 3.200,00 mq; su di essa è stata prevista la realizzazione di una strada;
- Il terreno di cui alla particella 5440 sub 1 e sub 2 del foglio 4 ha una superficie catastale di 658,00 mq ed è prospiciente la strada di piano sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di edilizia residenziale – lotto A21 per 629,76 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5441 sub 1 e sub 2 del foglio 4 ha una superficie catastale di 655,00 mq ed è prospiciente la strada di piano sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di edilizia residenziale – lotto A22 per 629,91 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5442 sub 1 e sub 2 del foglio 4 ha una superficie catastale di 654,00 mq ed è prospiciente la strada di piano sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di edilizia residenziale – lotto A23 per 630,00 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5443 sub 1 e sub 2 del foglio 4 ha una superficie catastale di 654,00 mq ed è prospiciente la strada di piano sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di edilizia residenziale – lotto A24 per 629,83 mq;
- Il terreno di cui alla particella 5445 sub 1 e sub 2 del foglio 4 ha una superficie catastale di 661,00 mq ed è prospiciente la strada di piano sul lato Ovest; su di essa è stata prevista la realizzazione di edilizia residenziale – lotto A1 per 664,08 mq.





Figura 3 p.lle 5436 e 5437 del foglio 4



Figura 4 p.lle 5437 e 5438 del foglio 4



Figura 5 p.la 5457 del foglio 4



Figura 6 p.la 5455 del foglio 4



Figura 7 p.la 5458 del foglio 4



Figura 8 p.la 5458 del foglio 4



Figura 9 p.lle 5440, 5441, 5442, 5443 del foglio 4



Figura 10 p.lle 5440, 5441, 5442, 5443 del foglio 4



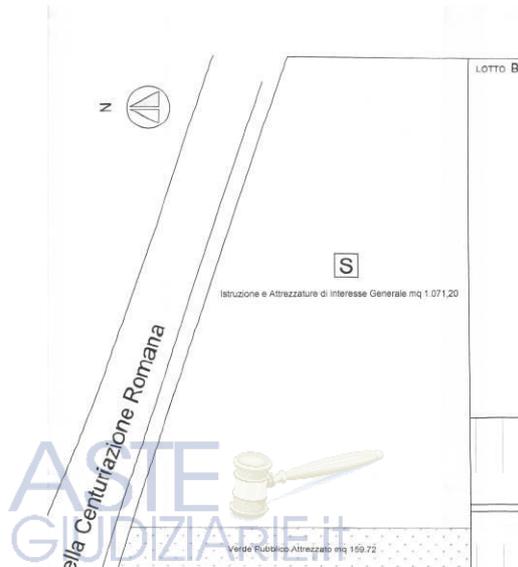


Figura 11 attrezzature di interesse generale p.lla 5436

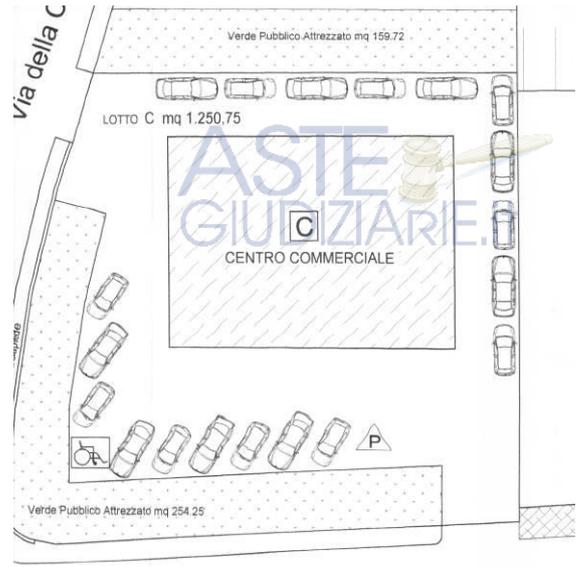


Figura 12 centro commerciale p.lla 5437

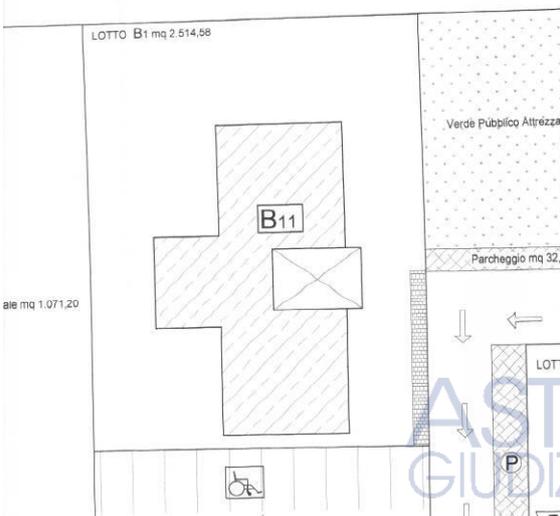


Figura 13 edifici residenziali e non residenziali p.lla 5438



Figura 14 edifici residenziali e non residenziali p.lla 5438

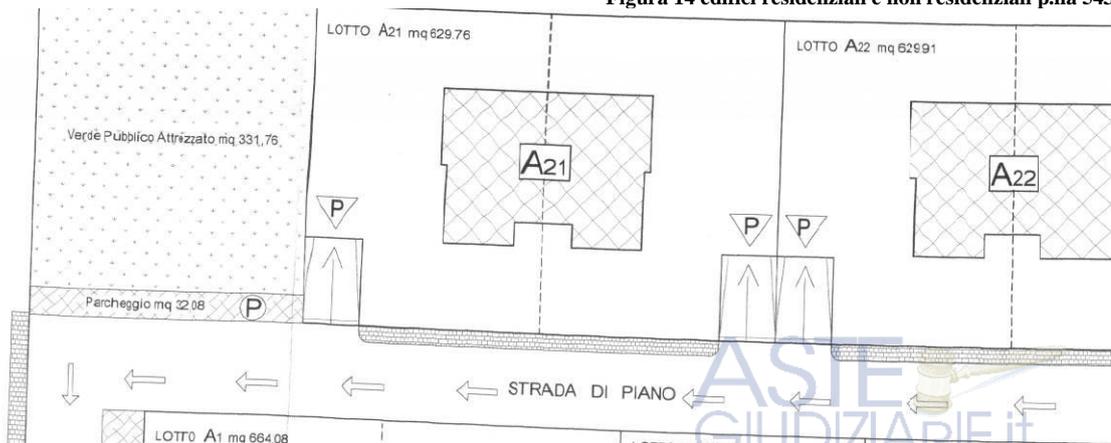


Figura 15 edifici residenziali p.lle 5440, 5441 sub 1 e sub 2 con strada di piano p.lla 5458



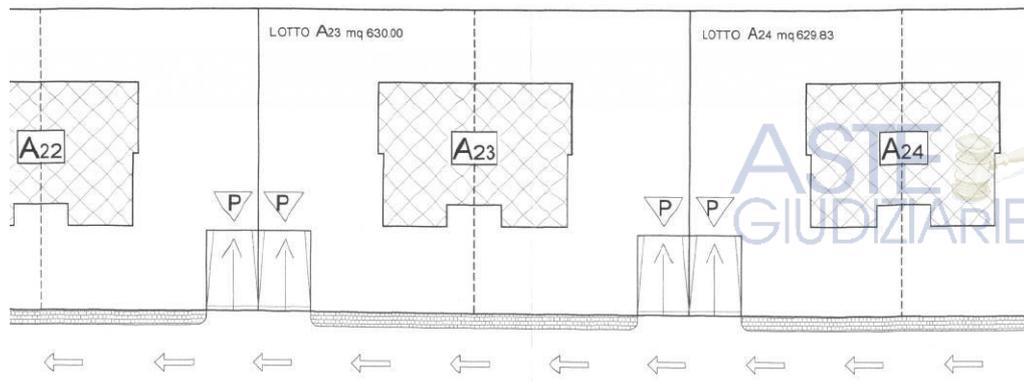


Figura 16 edifici residenziali p.lle 5442, 5443 sub 1 e sub 2 con strada di piano p.lla 5458

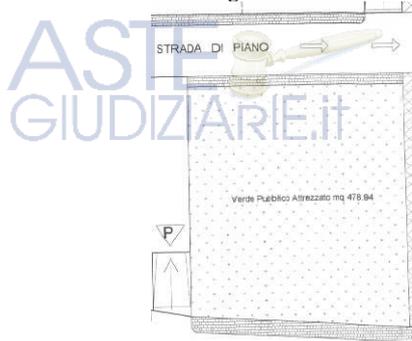


Figura 17 verde pubblico attrezzato p.lla 5455

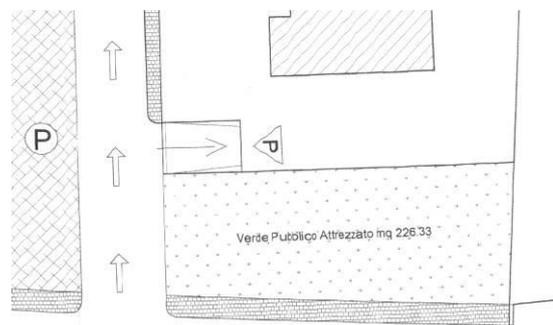


Figura 18 verde pubblico attrezzato p.lla 5457

Pertanto, come è possibile riscontrare dagli elaborati grafici il Piano di Lottizzazione già approvato prevede la realizzazione delle restanti unità immobiliari, ovvero:

- Un fabbricato per attività commerciali composto da un unico livello e suddiviso in 5 unità indipendenti della superficie di circa 90,00 mq ciascuna;
- Due fabbricati composti da tre livelli fuori terra ed ogni piano sarà suddiviso in tre unità immobiliari con al piano terra le attività terziarie, al primo piano le unità residenziali ed al piano sottotetto i depositi con vincolo di immodificabilità dei sottotetti;
- Cinque villette bifamiliari su tre livelli fuori terra oltre al piano seminterrato.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato che le aree destinate alle cinque villette bifamiliari non presentano nessuna opera edilizia, ovvero è presente solamente l'area di sedime, tranne che per la particella 5445 sub 1 e sub 2 su cui è stato eseguito lo scavo e gettata parte della fondazione in cemento armato; inoltre, parte della viabilità interna è stata tracciata con la presenza di parte della fognatura, parte dell'impianto di illuminazione e parte dei marciapiedi, con l'assenza della pavimentazione stradale.

Mancano i fabbricati destinati al centro commerciale alle attività terziarie, oltre a tutti gli immobili residenziali ricadenti sulle particelle oggetto di pignoramento.

L'area oggetto di pignoramento è ubicata nella zona periferica residenziale del Comune di San Tammaro; essa è facilmente raggiungibile dal centro del Comune di San Tammaro, ma anche dalla SS 7 bis, che collega San Tammaro al Comune di Capua ed al Comune di Aversa, oltre alla S.P. 20 che collega San Tammaro con Santa Maria Capua Vetere (Figura 19).

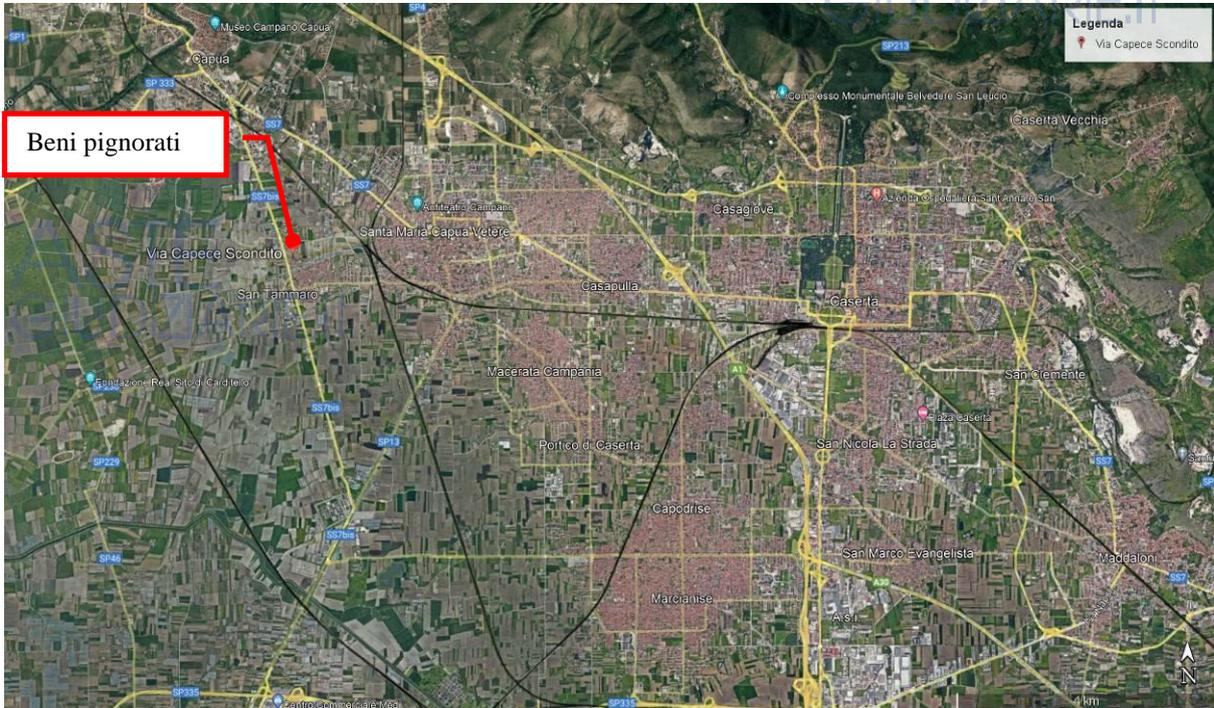


Figura 19 Collocazione dei terreni pignorati appartenenti al Piano di Lottizzazione Martina

Infine è stato constatato che la superficie catastale delle particelle che costituiscono il LOTTO UNICO è pari complessivamente a circa **12.959,00 mq.**

Gli immobili pignorati sono individuabili attraverso i fabbricati presenti in loco sulle particelle limitrofe non pignorate ed anche per il tramite dei confini come dalle fotografie.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da terreni appartenenti ad un Piano di Lottizzazione e dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici della particella 5440 sub 1 del foglio 4 [all. n.2]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5440 - sub 1.

Dati catastali attuali e storici della particella 5440 sub 2 del foglio 4 [all. n.3]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5440 - sub 2.

Dati catastali attuali e storici della particella 5441 sub 1 del foglio 4 [all. n.4]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5441 - sub 1.

Dati catastali attuali e storici della particella 5441 sub 2 del foglio 4 [all. n.5]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5441 - sub 2.

Dati catastali attuali e storici della particella 5442 sub 1 del foglio 4 [all. n.6]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5442 - sub 1.

Dati catastali attuali e storici della particella 5442 sub 2 del foglio 4 [all. n.7]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5442 - sub 2.

Dati catastali attuali e storici della particella 5443 sub 1 del foglio 4 [all. n.8]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5443 - sub 1.

Dati catastali attuali e storici della particella 5443 sub 2 del foglio 4 [all. n.9]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5443 - sub 2.

Dati catastali attuali e storici della particella 5445 sub 1 del foglio 4 [all. n.10]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5445 - sub 1.

Dati catastali attuali e storici della particella 5445 sub 2 del foglio 4 [all. n.11]

- Dal 03/02/2011 ad oggi - Comune di San Tammaro - N.C.E.U. - Foglio 4 - Particella 5445 - sub 2.

Dati catastali attuali e storici della particella 5436 del foglio 4 [all. n.12]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5436;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5437 del foglio 4 [all. n.13]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5437;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5438 del foglio 4 [all. n.14]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5438;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5439 del foglio 4 [all. n.15]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5439;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5449 del foglio 4 [all. n.16]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5449;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5455 del foglio 4 [all. n.17]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5455;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5457 del foglio 4 [all. n.18]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5457;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

Dati catastali attuali e storici della particella 5458 del foglio 4 [all. n.19]

- Dal 03/01/2011 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 5458;
- Dal 26/03/1985 - Comune di San Tammaro - N.C.T. - Foglio 4 - Particella 6.

All'impianto del catasto gli immobili pignorati censiti al N.C.T. ed al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro sono stati ottenuti dalla particella 6 del foglio 4.

Si precisa che l'identificazione catastale relativa agli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5440, 5441, 5442, 5443, 5445 sub 1 e sub 2 non attiene alla consistenza reale, in quanto non vi sono immobili in corso di costruzione, ma solamente terreni appartenenti ad un piano di lottizzazione; L'accatastamento eseguito nell'anno 2011 è illegittimo in quanto sono state censite unità immobiliari in corso di costruzione quando invece c'erano dei terreni così come risultano all'attualità.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali riportati nell'atto di permuta e nella relativa nota di trascrizione coincidono con quelli antecedenti, ovvero è riportata la p.lla 6 del foglio 4 da cui sono derivati tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **area edificabile lottizzata** non interclusa ed accessibile con mezzi carrabili sita in San Tammaro (Ce) alla via Capece Scondito snc, della



superficie complessiva di circa **12.959,00 mq**; Appartiene al Piano di Lottizzazione Martina e su tali terreni è consentita: la realizzazione di un fabbricato per attività commerciali composto da un unico livello e suddiviso in 5 unità indipendenti della superficie di circa 90,00 mq ciascuna; la realizzazione di due fabbricati composti da tre livelli fuori terra ed ogni piano sarà suddiviso in tre unità immobiliari con al piano terra le attività terziarie, al primo piano le unità residenziali ed al piano sottotetto i depositi con vincolo di immodificabilità dei sottotetti; la realizzazione di cinque villette bifamiliari su tre livelli fuori terra oltre al piano seminterrato.

L'area oggetto di pignoramento è ubicata nella zona periferica residenziale del Comune di San Tammaro; essa è facilmente raggiungibile dal centro del Comune di San Tammaro, ma anche dalla SS 7 bis, che collega San Tammaro al Comune di Capua ed al Comune di Aversa, oltre alla S.P. 20 che collega San Tammaro con Santa Maria Capua Vetere. Si precisa che le aree destinate ai fabbricati non presentano nessuna opera edilizia, solamente su un'area di sedime è stato eseguito lo scavo e gettata parte della fondazione in cemento armato; inoltre, parte della viabilità interna è stata tracciata con la presenza di parte della fognatura, parte dell'impianto di illuminazione e parte dei marciapiedi, con l'assenza della pavimentazione stradale. Il LOTTO UNICO confina a Nord con via della Centuriazione Romana, a Sud con le particelle 15, 5444, 5450, 5456, ad Ovest con via Capece Scondito e le particelle 5451, 5452, 5453 e 5454, ad Est con le particelle 785 e 1382; è riportato nel **C.T. del Comune di San Tammaro foglio 4, p.lle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458** e nel **C.F. del Comune di San Tammaro foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.la 5441 sub 1 e 2, p.la 5442 sub 1 e 2, p.la 5443 sub 1 e 2, p.la 5445 sub 1 e 2**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'illegittimo accatastamento eseguito nell'anno 2011 ed attinente fabbricati in corso di costruzione mai edificati; Vi è permesso di costruire n.31/09 del 22/10/2009 e la delibera di G.C. n.51 del 19/05/2015, con la quale veniva approvata la variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Lottizzazione Martina", cui appare conforme lo stato dei luoghi; ricade in zona B5 – urbane residenziali dei piani attuativi e standard esistenti, come previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 21/12/2017 e pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2018. L'area non è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto n.1863 del 01/10/2013.

PREZZO BASE euro 800.000,00.

ASTE
GIUDIZARIE.it



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 30/07/2022, trascritto il **03/08/2022** ai nn. 31118/24526 **[all. n. 22]**, contro la società XXXXXXXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditori procedenti), relativamente agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458 e nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.lla 5441 sub 1 e 2, p.lla 5442 sub 1 e 2, p.lla 5443 sub 1 e 2, p.lla 5445 sub 1 e 2, per la quota di 1000/1000 acquista in permuta dalla società debitrice esecutata.

• Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà degli immobili del LOTTO UNICO:

- *Atto di permuta* del 23/04/2009 **[all. n. 23]**, trascritto il 13/05/2009 ai nn. 23277/14525 [all. n. 24] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6 (attuali p.lle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458, 5440, 5441, 5442, 5443, 5445);
- *Accettazione tacita di eredità* del 23/04/2009, trascritta il 13/01/2017 ai nn. 1548/1277 [all. n. 25] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6 (attuali p.lle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458, 5440, 5441, 5442, 5443, 5445);
- *Successione ereditaria* del 22/03/1978, trascritta il 22/03/1978 ai nn. 5550/4841 contro XXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6;
- *Successione ereditaria* del 01/03/1958, trascritta il 01/03/1958 ai nn. 5352/4847 contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6;
- *Atto di donazione* del 25/06/1938, trascritto il 29/07/1938 ai nn. 16949/14335 [all. n. 26] contro XXXXXX ed a favore di XXXXXX, relativamente ai terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro art. 172, divenuta la particella 6 del foglio 4.



All'impianto del catasto gli immobili pignorati censiti al N.C.T. ed al N.C.E.U. del Comune di San Tammaro sono stati ottenuti dalla particella 6 del foglio 4.

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

I beni pignorati che costituiscono il LOTTO UNICO appartengono al Piano di Lottizzazione Martina e secondo il certificato di destinazione urbanistica aggiornato, rilasciato dal Comune di San Tammaro il 07/07/2023 prot. n.7241 **[all. n. 27]**, le p.lle 5437, 5438, 5440, 5441, 5442, 5443, 5458 del foglio 4 ricadono in zona B5 – urbane residenziali dei piani attuativi, mentre le p.lle 5436, 5439, 5449, 5455, 5457 del foglio 4 ricadono negli standard esistenti, così come previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 21/12/2017 e pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2018.

Vi è permesso di costruire n.31/09 del 22/10/2009 e la delibera di G.C. n.51 del 19/05/2015, con la quale veniva approvata la variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Lottizzazione Martina” **[all. n. 28]**, cui appare conforme lo stato dei luoghi; L’area non è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto n.1863 del 01/10/2013.

Si precisa che per l’edificazione degli immobili secondo il Piano di Lottizzazione Martina approvato è necessaria la stipula di una nuova Convenzione tra il Comune di San Tammaro e l’aggiudicatario, contenete il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alla cessione delle aree (strade, verde pubblico, etc..) al Comune di San Tammaro una volta completata la lottizzazione; inoltre, è necessario che l’aggiudicatario stipuli una nuova polizza fidejussoria con il Comune di San Tammaro per il completamento della lottizzazione.

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

Gli immobili pignorati sono liberi ed in stato di abbandono.

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

Il LOTTO UNICO è relativo ad immobili appartenenti ad un Piano di Lottizzazione.

3.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

Ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell’acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla società XXXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 29]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui terreni censiti al N.C.T. alle particelle 6, 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455,



5457, 5458 del foglio 4 del Comune di San Tammaro ed al N.C.E.U. alle p.lle 5440, 5441, 5442, 5443, 5445 sub 1 e 2 **[all. n. 30]**, ovvero:

- **Convenzione edilizia** del 14/10/2009 **[all. n. 31]**, trascritta il 15/10/2009 ai nn. 44049/28467 [all. n. 32], contro XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore del Comune di San Tammaro, disposta sulla proprietà dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6;
- **Atto unilaterale di obbligo edilizio** del 12/11/2009, trascritto il 17/11/2009 ai nn. 49581/32108 [all. n. 33], contro XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore del Comune di San Tammaro, relativamente agli immobili edificati sul terreno censito al foglio 4, particella 6, ovvero all'immodificabilità della destinazione d'uso dei sottotetti di cui al Piano di Lottizzazione Martina;
- **Domanda giudiziale** del 03/05/2016, trascritta il 06/05/2016 ai nn. 14866/10955 [all. n. 34], contro XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore di XXXX, disposta sulla proprietà dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6; **Manca l'avviso ex 498 cpc**;
- **Atto di vendita** del 30/10/2009, trascritto il 03/11/2009 ai nn. 46823/30203 [all. n. 35], contro la società XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore di XXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6. **Manca l'avviso ex 498 cpc.**

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:

- **Ipoteca giudiziale** del 12/10/2010, iscritta il 07/12/2010 ai nn. 46027/7573 [all. n. 36], contro la società XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore di XXXXXX, relativamente alla piena proprietà dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6. **Manca l'avviso ex 498 cpc**;
- **Ipoteca giudiziale** del 22/10/2010, iscritta il 26/04/2012 ai nn. 15093/1197 [all. n. 37], contro la società XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore di XXXXXX, relativamente alla piena proprietà degli immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e sub 2, p.lla 5441 sub 1 e sub 2 e p.lla 5442 sub 1. **Manca l'avviso ex 498 cpc**;
- **Ipoteca legale** del 12/05/2011, iscritta il 13/05/2011 ai nn. 17834/2609 [all. n. 38], contro la società XXXXXX (debitrice eseguita) ed a favore di



XXXXXX, relativamente agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458 e nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.lla 5441 sub 1 e 2, p.lla 5442 sub 1 e 2, p.lla 5443 sub 1 e 2, p.lla 5445 sub 1 e 2. **Manca l'avviso ex 498 cpc;**

- **Decreto di sequestro conservativo** del 08/07/2011, trascritto il 11/07/2011 ai nn. 25675/17675 [all. n. 39], contro la società XXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX, relativamente agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458 e nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.lla 5441 sub 1 e 2, p.lla 5442 sub 1 e 2, p.lla 5443 sub 1 e 2, p.lla 5445 sub 1 e 2. **È stato tramutato in pignoramento;**
- **Ipoteca giudiziale** del 16/05/2016, iscritta il 03/06/2016 ai nn. 18212/2454 [all. n. 40], contro la società XXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXX, relativamente agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458 e nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.lla 5441 sub 1 e 2, p.lla 5442 sub 1 e 2, p.lla 5443 sub 1 e 2, p.lla 5445 sub 1 e 2. **Manca l'avviso ex 498 cpc;**
- **Ipoteca giudiziale** del 08/02/2018, iscritta il 08/05/2018 ai nn. 16002/1663 [all. n. 41], contro la società XXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXX, disposta sulla proprietà dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particella 6. **Manca l'avviso ex 498 cpc;**
- **Atto di pignoramento** del 30/07/2022, trascritto il **03/08/2022** ai nn. 31118/24526 [all. n. 22], contro la società XXXXX (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXXXXXXXX (creditori procedenti), relativamente agli immobili censiti nel N.C.T. del Comune di San Tammaro al foglio 4, particelle 5436, 5437, 5438, 5439, 5449, 5455, 5457, 5458 e nel N.C.E.U. del Comune di San Tammaro al foglio 4, p.lla 5440 sub 1 e 2, p.lla 5441 sub 1 e 2, p.lla 5442 sub 1 e 2, p.lla 5443 sub 1 e 2, p.lla 5445 sub 1 e 2.

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. 42]**.



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 della debitrice esecutata 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 Comune di San Tammaro e, pertanto nemmeno sugli immobili del LOTTO UNICO.

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

Il LOTTO UNICO è costituito da aree edificabili appartenenti al Piano di Lottizzazione Martina.

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Per la valutazione delle aree edificabili secondo il Piano di Lottizzazione Martina è possibile procedere con la stima indiretta tramite il metodo dei costi "Cost Approach"; in particolari, verranno utilizzati i costi parametrici standard per le varie tipologia di opere da eseguire, fornito dall'Associazione Costruttori Edili Napoli e dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto.

Pertanto, tenuto conto delle indicazioni del Piano di Lottizzazione, con riferimento alle opere ancora da eseguire si hanno le seguenti tipologie di interventi:

- Edilizia residenziale per 4.522,80 m³ (metà del corpo di fabbrica B1 e corpi di fabbrica A21, A22, A23 e A24);
- Edilizia direzionale per 1.506,96 m³;
- Edilizia per l'istruzione per 1.500,72 m³;
- Aree a parcheggio per 406,53 mq;
- Aree per verde pubblico attrezzato per 1.451,00 mq;
- Strade di piano per 3.200,00 mq.

I costi di costruzione parametrici per le varie tipologie di intervento sono:

- Per l'edilizia residenziale il costo parametrico è di €/m³ 465,00;
- Per l'edilizia direzionale il costo parametrico è di €/m³ 280,00;
- Per l'edilizia scolastica il costo parametrico è di €/m³ 320,00;
- Per il parcheggio a raso il costo parametrico è di €/m² 45,00;
- Per il verde pubblico attrezzato il costo parametrico è di €/m² 25,00;

- Per la strada pubblica con sottoservizi ed illuminazione il costo parametrico è di €/m² 45,00.

tipologia di opera secondo il Piano di Lottizzazione	consistenza da realizzare	costo di costruzione parametrico	costo di costruzione totale
Edilizia residenziale (metà del corpo di fabbrica B1 e corpi di fabbrica A21, A22, A23 e A24);	4.522,80 mc	465,00 €/mc	2.103.102,00 €
Edilizia direzionale	1.506,96 mc	280,00 €/mc	421.948,80 €
Edilizia per l'istruzione	1.500,72 mc	320,00 €/mc	480.230,40 €
Aree a parcheggio	406,53 mq	45,00 €/mq	18.293,85 €
Aree per verde pubblico attrezzato	1.451,00 mq	25,00 €/mq	36.275,00 €
Strade di piano	3.200,00 mq	45,00 €/mq	144.000,00 €

Secondo gli operatori di mercato le aree edificabili possono essere stimate in base all'incidenza percentuale di circa il 30% del costo di costruzione, ovvero:

In particolare, la stima sintetico-pratica delle aree edificabili di progetto si basa sull'incidenza percentuale del valore dell'area sul costo di costruzione delle opere da realizzare, ovvero:

$$Voaf = \% * V_k$$

dove:

% = incidenza media percentuale del valore dell'area assumibile intorno al 30,00%;

V_k = Valore di costo di costruzione delle opere previste in progetto.

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO è pari al 30,00% della somma dei costi di costruzione delle opere ancora da realizzare nel Piano di Lottizzazione Martina, ovvero:

Valore di mercato del LOTTO UNICO = € 3.203.850,05 x 30,00% = € 961.155,00.

3.12.1 Adeguamenti e correzione della stima

Dal sopralluogo eseguito è stato riscontrato che parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stata realizzata, pertanto, si andrà a considerare parte degli oneri di urbanizzazione stimabile in circa € 120.000,00, essendo coobbligati tutti i partecipanti al Consorzio Martina di cui al Piano di Lottizzazione.

Pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **841.155,00**.

3.12.2 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 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione e per tener conto di eventuali altri oneri di urbanizzazione e di stipula della convenzione con il Comune di San Tammaro.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 800.000,00.**

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 della società debitrice esecutata che ha personalità giuridica.

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**

La società XXXXX con partita iva e codice fiscale pari a XXXXXX ha la sede legale in XXXXXXX; il numero REA di iscrizione alla Camera di Commercio è pari a XXXXX e l'amministratore unico è XXXXXXXX **[all. n. 43]**.

