

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°58/23 R.G.E.

LOTTO N.2

TERRENO EDIFICABILE IN CAPUA (CE)

FRAZIONE DI SANT'ANGELO IN FORMIS

ACCESSO DA VIA IV NOVEMBRE SNC

N.C.T. - FOGLIO 8 PARTICELLA 5182

N.C.T. - FOGLIO 8 PARTICELLA 5183

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

Novembre 2023



INDICE

Elenco Allegati ai LOTTI.....	4
1. PREMESSA.....	7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	7
2.1 Verifica preliminare	7
3. FORMAZIONE DEI LOTTI	9
4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO - LOTTO N.2.....	9
4.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9	
4.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	11
4.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...	13
4.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	14
4.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	14
4.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	16
4.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	18
4.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	18
4.8.1 SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	18
4.8.2 SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .	19
4.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	19
4.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	19
4.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	20
4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni	20



4.12.1	Prezzo base d'asta	21
4.12.2	Prezzo a base d'asta totale e prezzo a base d'asta al mq.....	22
4.13	QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	22
4.14	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 ai LOTTI

- 1.** Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 13/07/2023 - LOTTI N.1, N.2;
- 2.** Visura camerale della debitrice eseguita;
- 3.** Ordinanza di estinzione del G.E. Dr.ssa Giuseppina Vecchione della procedura N.71/18 RGE;
- 4.** Visura catastale storica della p.lla 706 sub 62, foglio 45, Caserta - LOTTO N.1;
- 5.** Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Caserta - LOTTO N.1;
- 6.** Estratto di mappa del foglio 45 del Comune di Caserta - LOTTO N.1;
- 7.** Elaborato planimetrico catastale della particella 706 del foglio 45 in Caserta;
- 8.** Foto del bene del LOTTO N.1;
- 9.** Planimetria attuale del box auto al piano interrato - LOTTO N.1;
- 10.** Visura catastale storica ai terreni della p.lla 706 del foglio 45 in Caserta su cui è edificato il fabbricato a cui appartiene il LOTTO N.1;
- 11.** Planimetria catastale del box auto al piano interrato, p.lla 706, sub 62, foglio 45 in Caserta - LOTTO N.1;
- 12.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 5995/4603 del 14/02/2023 - LOTTI N.1, N.2;
- 13.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare in rettifica nn. 22998/18053 del 13/06/2023 - LOTTI N.1, N.2;
- 14.** Atto di acquisto del 10/12/1993 - LOTTO N.1;
- 15.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 24/12/1993 nn. 28335/23114 - LOTTO N.1;
- 16.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto in rettifica del 02/02/1999 nn. 2528/2111 - LOTTO N.1;
- 17.** Nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di società del 07/09/1995 nn. 18906/15540 - LOTTO N.1;
- 18.** Concessione Edilizia n.21/91 del 22/01/1991 con grafici;
- 19.** Concessione Edilizia n.410/91 del 27/12/1991 con grafici;
- 20.** Regolamento di Condominio - LOTTO N.1;
- 21.** Tabelle millesimali del Condominio "Torretta" - LOTTO N.1;
- 22.** Quantificazione insoluti condominiali sull'immobile pignorato - LOTTO N.1;



-
23. Ispezione ipotecaria sulla particella 706 sub 62, foglio 45, Comune di Caserta - LOTTO N.1;
 24. Ispezione ipotecaria sulla società debitrice esecutata - LOTTI N.1, N.2;
 25. Convenzione del 05/03/1990 ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 11/10/1971;
 26. Nota di trascrizione della convenzione nn. 15952/13441 del 04/06/1992 - LOTTO N.1;
 27. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania - LOTTI N.1, N.2;
 28. Visura catastale storica della p.lla 5182, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
 29. Visura catastale storica della p.lla 5183, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
 30. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Capua - LOTTO N.2;
 31. Estratto di mappa del foglio 8 del Comune di Capua - LOTTO N.2;
 32. Foto dei beni del LOTTO N.2;
 33. Atto di permuta del 17/09/2008 - LOTTO N.2;
 34. Nota di trascrizione dell'atto di permuta del 03/10/2008 nn. 44008/30204 - LOTTO N.2;
 35. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 03/10/2008 nn. 44007/30203 - LOTTO N.2;
 36. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 16/05/1988 nn. 11190/9309 - LOTTO N.2;
 37. Atto di acquisto del 09/05/2007 - LOTTO N.2;
 38. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 29/05/2007 nn. 33801/17086 - LOTTO N.2;
 39. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 29/05/2007 nn. 33800/17085 - LOTTO N.2;
 40. Nota di trascrizione della rinuncia alla servitù di passaggio sul bene pignorato del 03/10/2008 nn. 44009/30205 - LOTTO N.2;
 41. Certificato di destinazione urbanistica del terreno aggiornato al 02/10/2023 - LOTTO N.2;
 42. Ispezione ipotecaria sulla particella 5182, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
 43. Ispezione ipotecaria sulla particella 5183, foglio 8, Capua - LOTTO N.2;



- 44.** Ispezione ipotecaria sulla particella 130 (attuale 5182), foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
- 45.** Ispezione ipotecaria sulla particella 19 (attuale 5183), foglio 8, Capua - LOTTO N.2;
- 46.** Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'esperto, inviata al creditore precedente;
- 47.** Ricevuta di trasmissione via pec della stima dei beni pignorati, inviata alla debitrice esecutata.



1. PREMESSA

Il giorno 22/06/2023 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°58/23 del R.G.E., promossa XXXXXXXXXX (creditore procedente), rappresentato e difeso da se stesso, contro la società XXXXXXXXXX (debitrice esecutata).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 13/07/2023 sui beni oggetto di pignoramento, unitamente al Custode Avv. Enrica Castelluzzo; durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi visivi, metrici e fotografici all'immobile sito in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66 e successivamente all'immobile sito in Capua alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso dalla via IV Novembre, 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.E.U. del Comune di Caserta è censito il seguente cespite:

- Piena ed Intera Proprietà Superficiaria di box auto censito al Foglio 45 - Particella 706 - Sub 62 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 11,00 mq - Rendita € 41,47.

Mentre al N.C.E.U. del Comune di Capua è censito l'altro cespite, ovvero:

- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 8 - Particella 5182 – Qualità seminativo arborato - Classe 2 – Superficie 406,00 mq – Reddito Domenicale € 10,90 – Reddito Agrario € 3,04;
- Piena ed Intera Proprietà di terreno censito al Foglio 8 - Particella 5183 – Qualità prato - Classe 1 – Superficie 3.725,00 mq – Reddito Domenicale € 18,28 – Reddito Agrario € 5,77.

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 14/02/2023 e rettificata il 13/06/2023 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 14/02/2023 e rettificata il 13/06/2023.



La debitrice esecutata è una società a responsabilità limitata e, pertanto, ha personalità giuridica **[all. n. 2]**.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al legale rappresentante.

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

Vi è un pignoramento antecedente trascritto il 12/03/2018 ai nn. 8628/6890 a favore della società XXXXXXXX relativamente ai terreni censiti al N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particelle 5182 e 5183 che ha incardinato la procedura esecutiva N.71/18 del R.G.E. che è stata estinta con l'ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Giuseppina Vecchione del 06/06/2023 [all. n. 3].

È stata eseguita la rettifica della nota di trascrizione del pignoramento, in quanto nella trascrizione del 14/02/2023 è stata pignorato la piena proprietà del box auto in luogo della proprietà superficaria come da rettifica del 13/06/2023.

Non vi sono comproprietari.

L'immobile di cui al LOTTO N.1 (box auto) è stato pignorato per il diritto della piena proprietà superficaria in quanto il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato sul terreno oggetto di convenzione di costituzione del diritto di superficie per edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della Legge n.865 del 22/10/1971 stipulato tra il Comune di Caserta e la Cooperativa Caserta 2.

Inoltre, secondo il comma 376 dell'art.1 della Legge n.178/2020 (Legge di bilancio 2021), le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva».

A parere dell'Esperto Stimatore l'immobile pignorato di cui al LOTTO N.1 (box auto) ricade nel regime dell'edilizia residenziale pubblica convenzionata ma non sono emerse tracce di finanziamenti con risorse pubbliche; tuttavia, si ritiene che il creditore procedente provveda a notificare il Comune di Caserta e l'Ente che ha emesso l'eventuale finanziamento pubblico della pendenza della procedura esecutiva.

Infine si rappresenta che in base alla Convenzione ex art.35 della Legge n.865 del 22/10/1971 con cui è stato edificato l'immobile pignorato, i sub acquirenti, ovvero coloro



che vorranno acquistare successivamente all'aggiudicatario, dovranno sottostare al valore dell'immobile desumibile secondo il regime dell'edilizia economica agevolata per i successivi 5 anni.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è proceduto alla formazione di DUE LOTTI così costituiti:

LOTTO N°1:

- Piena Proprietà Superficiaria di box auto al piano interrato interno n.28 del "Condominio Cooperativa Caserta 2" in Caserta alla via delle Querce n.60/62/66, censito nel N.C.E.U. del Comune di Caserta - Foglio **45** - Particella **706** - Sub **62**.

LOTTO N°2:

- Piena Proprietà di terreno in Capua alla frazione Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre, censito nel N.C.T. del Comune di Capua - Foglio **8** - Particella **5182**;
- Piena Proprietà di terreno in Capua alla frazione Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre, censito nel N.C.T. del Comune di Capua - Foglio **8** - Particella **5183**.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO - LOTTO N.2

4.1 **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 N.2 costituito da un terreno sito in Capua (Ce) alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre snc e censito al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Capua:

- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **8** - Particella **5182** - Qualità **seminativo arborato** - Classe **2** – Superficie **406,00 mq [all. n. 28]**;
- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **8** - Particella **5183** - Qualità **prato** - Classe **1** – Superficie **3.725,00 mq [all. n. 29]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità alla società debitrice esecutata che ha personalità giuridica.

Il LOTTO N.2 oggetto del pignoramento coincide con l'identificazione catastale attuale.



Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 30] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 31], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

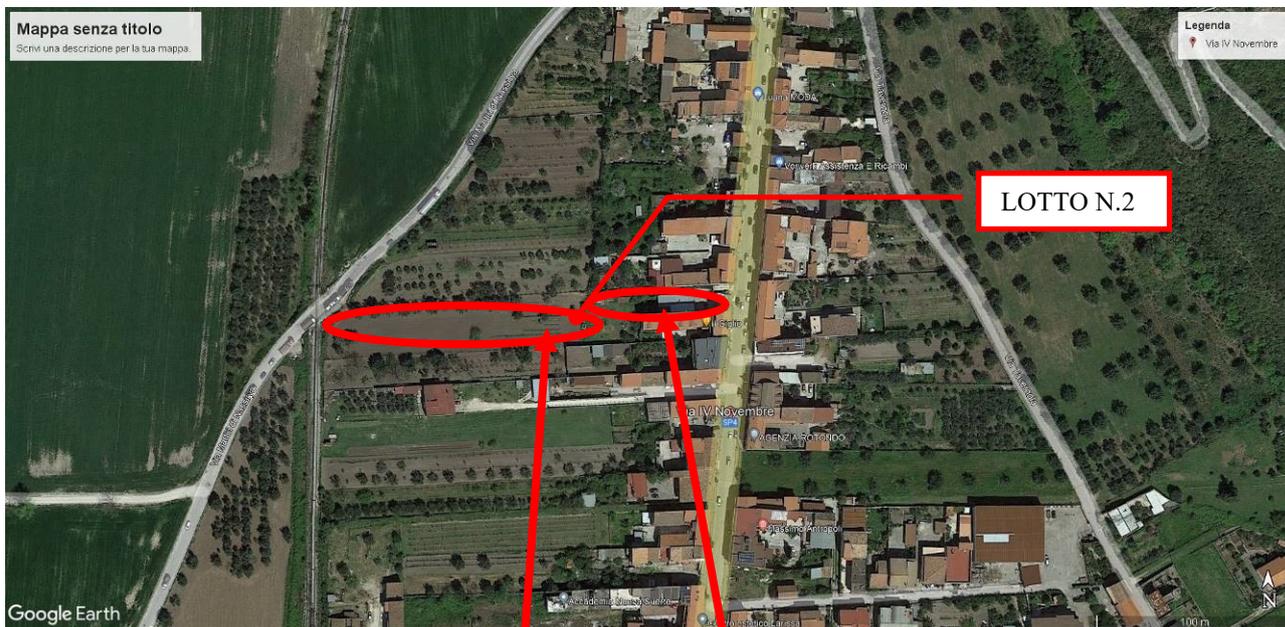


Figura 1 Localizzazione dei beni pignorati

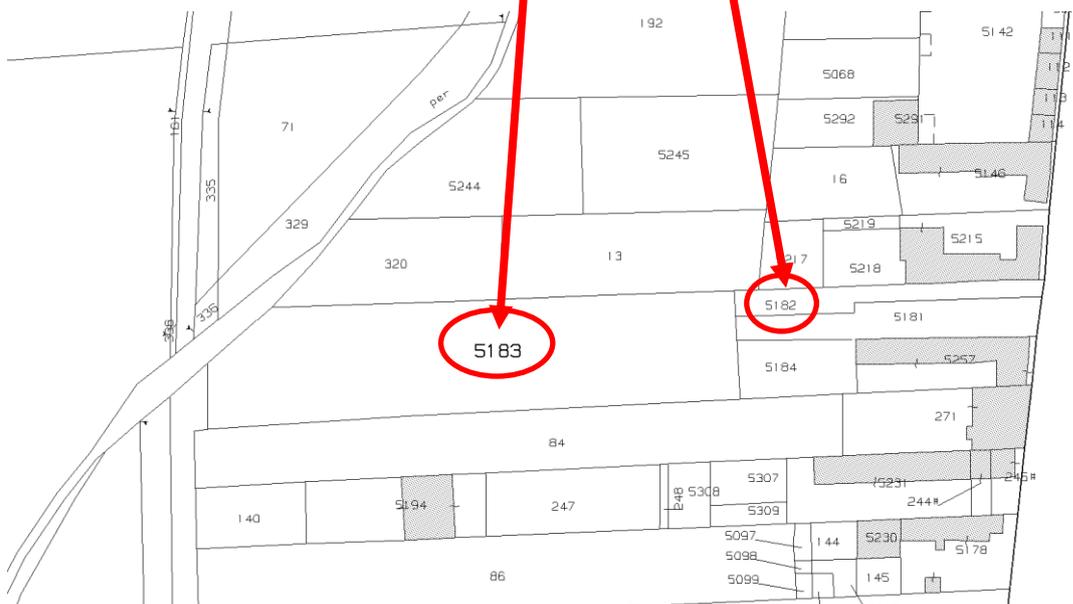


Figura 2 Mappa catastale con l'individuazione delle particelle

Ai fini della vendita, per rendere i beni pignorati maggiormente appetibili sul mercato, si è formato il **LOTTO N.2**, in quanto per i terreni si è evitato di costituire delle servitù di passaggio per il tramite della particella 5182 per accedere alla particella 5183 da via IV Novembre.

Pertanto, è stato possibile definire i confini del **LOTTO N.2** precedentemente descritto, ovvero:

- Per la particella 5182 del foglio 8 i confini sono:
 - A Nord con le particelle 5217, 5218 e 5215 del foglio 8;
 - A Sud con la particella 5181 del foglio 8;
 - Ad Ovest con via IV Novembre.
- Per la particella 5183 del foglio 8 i confini sono:
 - A Nord con le particelle 320 e 13 del foglio 8;
 - A Sud con la particella 84 del foglio 8;
 - Ad Ovest con le particelle 5181, 5182 e 5184 del foglio 8.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da un terreno edificabile sito in Capua (Ce) alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso diretto da via IV Novembre snc. Tale LOTTO N.2 è situato in un contesto residenziale della frazione di Sant'Angelo in Formis lungo via IV Novembre che rappresenta la strada di collegamento principale tra la suddetta frazione ed il casello autostradale A1 di Santa Maria Capua Vetere che dista circa 2,00 chilometri; inoltre, è accessibile dai mezzi rotabili e non è intercluso (Figure 3 e 4).



Figura 3 accesso carrabile e pedonale da via IV Novembre snc in Sant'Angelo in Formis – Capua (Ce)



Figura 4 accesso carrabile e pedonale da via IV Novembre snc in Sant'Angelo in Formis – Capua (Ce)

Il contesto in cui sorge il LOTTO N.2 è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale della frazione di Sant'Angelo in Formis di Capua (Ce) lungo via IV Novembre che rappresenta la strada principale del commercio locale e che collega la suddetta frazione al casello autostradale A1 di Santa Maria Capua Vetere (Figura 5).



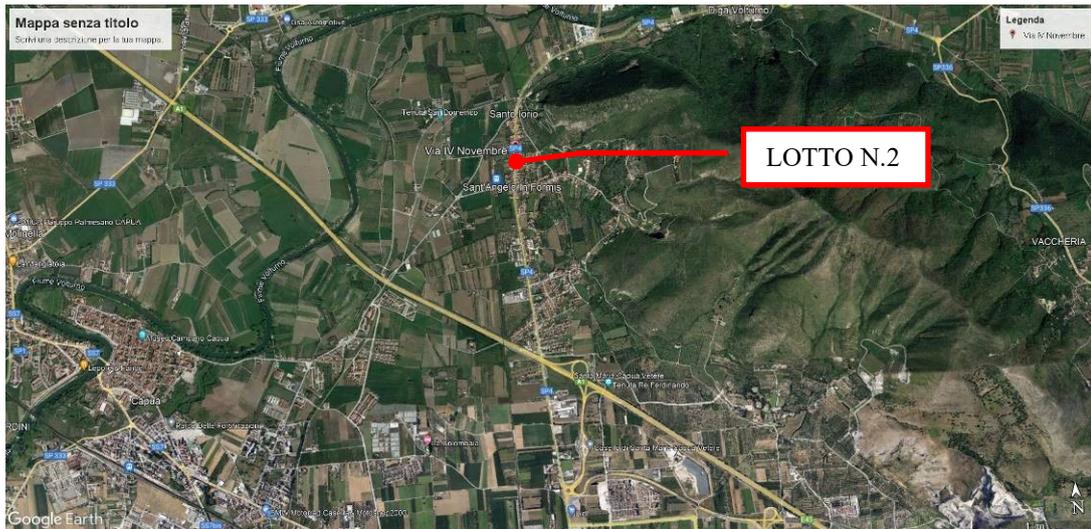


Figura 5 Collocazione del LOTTO N.2 nel contesto urbano del Comune di Capua – Sant'Angelo in Formis

Inoltre, il terreno del LOTTO N.2 ricade in zona B2, B3 ed EO secondo lo strumento urbanistico vigente; pertanto, è un terreno edificabile ed in particolare l'intera particella 5182 di 406,00 mq ricade interamente in zona B2, mentre la particella 5183 ricade per 2.793,75 mq in zona B3, per 299,12 mq in zona B2 ed infine per la restante parte di 398,58 mq in zona EO. Il LOTTO N.2 è accessibile direttamente da via IV Novembre snc e, pertanto, non risulta intercluso **[all. n. 32]** (Figure 6 - 13).



Figura 6 accesso da via IV Novembre alla particella 5182 del LOTTO N.2

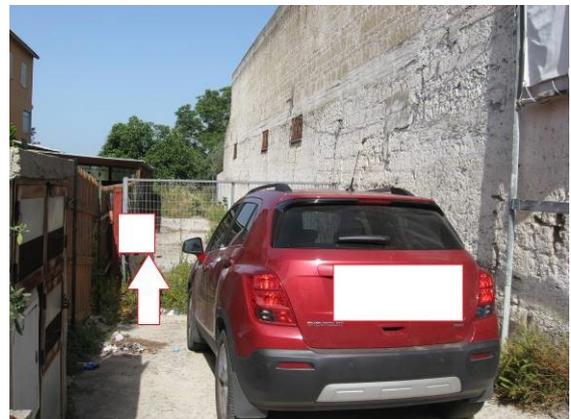


Figura 7 accesso da via IV Novembre alla particella 5182 del LOTTO N.2



Figura 8 particella 5182 del LOTTO N.2



Figura 9 particella 5182 del LOTTO N.2





Figura 10 particella 5183 del LOTTO N.2



Figura 11 particella 5183 del LOTTO N.2



Figura 12 particella 5183 del LOTTO N.2

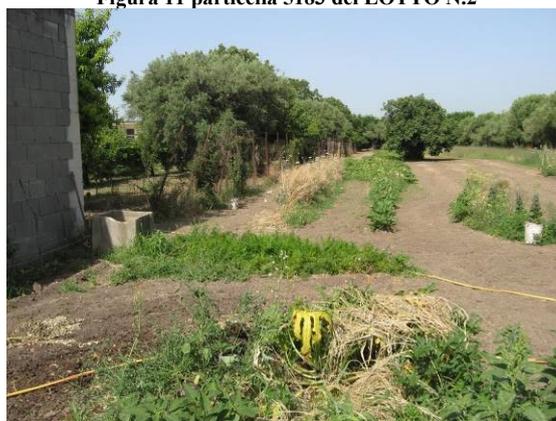


Figura 13 particella 5183 del LOTTO N.2

La superficie catastale dei terreni del LOTTO N.2 è la seguente:

- Particella 5182 della superficie di 406,00 mq;
- Particella 5183 della superficie di 3.725,00 mq.

Il terreno allo stato si presenta incolto ma arato con qualche albero.

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

Il LOTTO N.1 è costituito da un terreno sito in Capua (Ce) alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso da via IV Novembre snc e censito al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Capua e, dalle visure storiche meccanizzate sono emerse le seguenti variazioni catastali:

Dati catastali attuali e storici della particella 5182 [all. n. 28]

- Dal 17/06/2008 - Comune di Capua - N.C.T. - Foglio 8 - Particella **5182**;
- Dal 23/03/1985 - Comune di Capua - N.C.T. - Foglio 8 - Particella **130**.

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



Dati catastali attuali e storici della particella 5183 [all. n. 29]

- Dal 17/06/2008 - Comune di Capua - N.C.T. - Foglio **8** - Particella **5183**;
- Dal 23/03/1985 - Comune di Capua - N.C.T. - Foglio **8** - Particella **19**.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali indicati nel titolo di acquisto corrispondono alla precedente denominazione della particella, ovvero particella 19 che è stata poi frazionata nell'attuale particella 5183.

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

LOTTO N.2: – piena ed intera proprietà di **terreno edificabile** ubicato in Capua (Ce) alla frazione di Sant'Angelo in Formis con accesso diretto da via IV Novembre snc, della superficie catastale complessiva di 4.131,00 mq; la particella 5182 confina a nord con le particelle 5217, 5218 e 5215, a sud con la particella 5181, ad ovest con via IV Novembre; la particella 5183 confina a nord con le particelle 320 e 13, a sud con la particella 84, ad ovest con le particelle 5181, 5182 e 5184. È riportato nel **C.T. del Comune di Capua foglio 8, p.lle 5182 e 5183**; secondo lo strumento urbanistico vigente l'intera particella 5182 di 406,00 mq ricade in zona residenziale B2, mentre la particella 5183 ricade per 2.793,75 mq in zona residenziale B3, per 299,12 mq in zona residenziale B2 ed infine per 398,58 mq in zona agricola EO, così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 02/10/2023; inoltre sul lato est vi sono i binari ferroviari, pertanto è necessario distanziarsi di almeno 30,00 metri.

PREZZO BASE euro 224.000,00.

4.5 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 N.2, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 01/02/2023, trascritto il **14/02/2023** ai nn. 5995/4603 **[all. n. 12]** e rettificato con l'atto di pignoramento del 25/05/2023, trascritto il **13/06/2023** ai nn. 22998/18053 **[all. n. 13]** contro XXXX in liquidazione (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXX (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particelle 5182 e 5183, acquistato dalla società debitrice esecutata avente personalità giuridica.



- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà della particella 5182 del LOTTO N.2:**

- *Atto di permuta* del 17/09/2008 **[all. n. 33]**, trascritto il 03/10/2008 ai nn. 44008/30204 [all. n. 34], contro XXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particella 5182;
- *Accettazione tacita di eredità* del 20/08/2006, trascritta il 03/10/2008 ai nn. 44007/30203 [all. n. 35], contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particella 5182;
- *Atto di acquisto* del 26/04/1988, trascritto il 16/05/1988 ai nn. 11190/9309 [all. n. 36], contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particella 130 (attuale particella 5182).

La debitrice esecutata è una società con personalità giuridica.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà della particella 5183 del LOTTO N.2:**

- *Atto di acquisto* del 09/05/2007 **[all. n. 37]**, trascritto il 29/05/2007 ai nn. 33801/17086 [all. n. 38], contro XXXXXXX ed a favore di XXXXXXXI (debitrice esecutata), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particella 19 (attuale particella 5183 giusto frazionamento del 17/06/2008);
- *Accettazione tacita di eredità* del 28/11/1984, trascritta il 29/05/2007 ai nn. 33800/17085 [all. n. 39], contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particella 19 (attuale particella 5183 giusto frazionamento del 17/06/2008).

La debitrice esecutata è una società con personalità giuridica.

Si evidenzia che con atto del 17/09/2008 trascritto il 03/10/2008 ai nn.44009/30205 [all. n. 40], c'è stata la rinuncia alla servitù di passaggio a favore del fondo dominate di cui alla particella 323 del foglio 8, gravante sulla particella 19 (attuale particella 5183 giusto frazionamento del 17/06/2008).



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

Secondo il P.U.C. del Comune di Capua adottato con la Delibera di Giunta Comunale n.137 del 23/12/2020 e successiva n.96 del 22/09/2021 ed approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 15/06/2023, pubblicato sul BURC n.49 del 03/07/2023, i terreni pignorati così come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 02/10/2023 **[all. n. 41]** sono così classificati:

- La particella 5182 di 406,00 mq ricade in zona residenziale B2;
- La particella 5183 ricade per 2.793,75 mq in zona residenziale B3, per 299,12 mq in zona residenziale B2 ed infine per 398,58 mq in zona agricola EO.

L'intero territorio comunale di Capua è di interesse storico archeologico, inoltre sul lato ovest vi è una linea ferroviaria e la distanza minima delle costruzioni deve essere di 30,00 metri.

Secondo le N.T.A. le nuove costruzioni nelle zone omogenee B2 devono rispettare i seguenti parametri:

caso coincide con l'Indice di fabbricabilità fondiaria (If).

L'attuazione degli interventi di **nuova costruzione** (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), per lotti catastalmente definiti aventi estensione superiore a **6.000** mq e comunque eguale o inferiore a 10.000 mq. avviene previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, ferma restando la possibilità di monetizzazione secondo la disciplina del RUEC.

Per lotti di estensione superiore a 10000 mq. gli interventi si attuano mediante formazione di PUA di iniziativa privata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 2,3 mc/mq

H = 11,50

Df = 10 m. (o inferiore per pareti non finestrate)

Dc = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.6 delle presenti Norme di Attuazione.

Aree a standard - 12 mq/ab per la quota di nuova costruzione a destinazione residenziale;

- come da art.5 del DM 1444/68 per la quota di nuova costruzione extra-residenziale.

Secondo le N.T.A. le nuove costruzioni nelle zone omogenee B3 devono rispettare i seguenti parametri:



L'attuazione degli interventi di **nuova costruzione** (art.3, comma 1, lett e), del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), per lotti catastalmente definiti aventi estensione superiore a **6.000** mq e comunque eguale o inferiore a 10.000 mq, avviene previo rilascio di **Permesso di Costruire convenzionato** (cfr. art.28-bis del D.P.R. n.380/2001) che preveda la cessione gratuita di aree per standards pubblici nella misura di seguito indicata ed eventualmente la loro realizzazione diretta a scomputo dagli oneri, ferma restando la possibilità di monetizzazione secondo la disciplina del RUEC.

Per lotti di estensione superiore a 10000 mq, gli interventi si attuano mediante formazione di PUA di iniziativa privata.

Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

It = 1,50 mc/mq

H = 8,50 m.

Df = 10 m. (o inferiore per pareti non finestrate)

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.6 delle presenti Norme di Attuazione

Aree a standards - 12 mq/ab per la quota di nuova costruzione a destinazione residenziale;

- come da art.5 del DM 1444/68 per la quota di nuova costruzione extra-residenziale.

In caso di recupero, riqualificazione e ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione purché con la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito i parametri **Df** e **Dc** preesistenti possono essere mantenuti anche qualora inferiori ai valori di cui innanzi, sempre che legittimamente assentiti.

Negli interventi di nuova costruzione riguardanti gruppi di edifici, disciplinati da convenzione e corredati da previsioni planovolumetriche, al parametro **Df** è possibile applicare la deroga di cui all'ultimo periodo dell'art.9 del D.M. 02.04.1968, n.1444.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, in accordo con l'art.66 comma 7 delle NTA del **PTCP** vigente, è previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti **destinazioni d'uso**:

residenza, commercio (come previsto dal SIAD ex art.19 L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive, ricettive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza.

Sono escluse le attività artigianali classificate come insalubri di I° e II° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994.

Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che sia assicurata la relativa dotazione minima di servizi connessi, individuabili anche su lotti non contigui a quello di intervento, purché prossimi allo stesso, da asservire a tale scopo con specifico atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto.

Ai sensi dell'art. 65, comma 14, delle Norme di Attuazione del **PTCP** vigente, nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta va garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il **25%** della superficie fondiaria, fermo restando il rispetto dei parametri **Df** e **Dc** anche relativamente ad eventuali sopraelevazioni.

Infine per le zone agricole EO le NTA prevedono i seguenti parametri:



delle NTA del PTCP vigente nella presente Zona EO la edificazione di ciascuna nuova abitazione rurale è ammissibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di ogni unità a uso abitativo con una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 metri quadrati, in base agli indici di utilizzazione fondiaria indicati nella seguente tabella:

Qualità di coltura	Indice di utilizzazione fondiaria [mq/ha]
Culture ortofloricole protette	160,0
Culture orticole di pieno campo, tabacco	53,3
Frutteti	40,0
Vigneti	32,0
Oliveti	26,7
Castagneti da frutto	22,9
Mais	20,0
Cereali, foraggere avvicendate	16,0
Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato	5,3

nonché nel rispetto dei seguenti parametri:

H = 7,50 m

Df = 10,00 m (o in aderenza)

Dc = 5,0 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.6 delle presenti Norme di Attuazione.

Per il patrimonio edilizio esistente, purché legittimamente assentito, sono comunque consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento di volumetria se non per comprovate esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza sismica e comunque contenuto entro il limite massimo del 20% della cubatura esistente.

Gli asservimenti di terreno ai fini edilizi sono consentiti nei termini stabiliti dal predetto punto 1.8 dell'Allegato alla L.R. n.14/82, fermo restante quanto innanzi stabilito circa l'obbligo di redazione del PSA.

Ai sensi dell'**art.38, comma 6, delle NTA del PTCP**, la nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità, avviene con estensione non superiore al 60% della superficie agricola totale (SAT) e nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 8/95 e ss.mm.ii. e di cui al Regolamento di Attuazione n.8 del 06.12.2013.

Per migliori delucidazioni si rimanda a tutti gli allegati del PUC, oltre che al Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.

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

Il LOTTO N.2 è costituito da terreni e risultano attualmente occupati dalla società debitrice esecutata.

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

Gli immobili di cui al LOTTO N.2 risultano terreni.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguiti sul terreno censito alle particelle 5182, 5183, 130 e 19 del foglio 8 del Comune di Capua **[all. n. 42, 43, 44, 45]** e



così come emerge dalle ispezioni eseguite sulla società XXXXXX (debitrice esecutata) **[all. n. 24]**.

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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.2 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Atto di pignoramento** del 01/02/2023, trascritto il **14/02/2023** ai nn. 5995/4603 **[all. n. 12]** e rettificato con l'atto di pignoramento del 25/05/2023, trascritto il **13/06/2023** ai nn. 22998/18053 **[all. n. 13]** contro XXXXXX in liquidazione (debitrice esecutata) ed a favore di XXXXXX (creditore precedente), relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particelle 5182 e 5183, acquistato dalla società debitrice esecutata avente personalità giuridica;
- **Atto di pignoramento** del 30/01/2018, trascritto il 12/03/2018 ai nn. 8628/6890 contro XXXXXX in liquidazione (debitrice esecutata) ed a favore della società XXXXXX, relativamente alla piena proprietà del terreno censito nel N.C.T. del Comune di Capua al foglio 8, particelle 5182 e 5183. **Tale pignoramento ha incardinato la procedura esecutiva N.71/18 del R.G.E. che allo stato è sospesa fino al 30/09/2018 ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., come da ordinanza emessa dal G.E. Dr.ssa Maria Rosaria Pupo [all. n. 3].**

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

Il LOTTO N.2 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 27]**.

4.10 **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 del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.2.

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 8 del Comune di Capua e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.2.



4.11 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 N.2 risultano terreni.

4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

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 della frazione di Sant'Angelo in Formis del Comune di Capua e considerando la vicinanza al casello autostradale A1 di Santa Maria Capua Vetere, 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 dalla linea ferroviaria di 30,00 metri corrispondente ad una superficie di circa 660,00 mq;
- Zona in B2 della superficie di 406,00 mq + 299,12 mq = 705,12 mq;
- Zona in B3 della superficie di 2.793,75 mq;
- Zona in EO della superficie di 398,58 mq;
- $I_t = 2,3$ mc/mq in Zona B2;
- $H = 11,50$ m in Zona B2;
- $I_t = 1,5$ mc/mq in Zona B3;
- $H = 8,50$ m in Zona B3;
- Superficie permeabile permanente pari al 25% della superficie del lotto.

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

- Volumetria edificabile = $705,12 \text{ mq} \times 2,30 \text{ mc/mq} + (2.793,75 - (660,00 \text{ mq} - 398,58 \text{ mq})) \times 1,50 \text{ mc/mq} = 5.420,26 \text{ mc}$.

La superficie coperta minima invece sarà pari a:

- Superficie coperta minima = $(705,12 \text{ mq} \times 2,30 \text{ mc/mq}) / 11,50 \text{ m} + ((2.793,75 - (660,00 \text{ mq} - 398,58 \text{ mq})) \times 1,50 \text{ mc/mq}) / 8,50 \text{ m} = 587,90 \text{ mq}$.

La superficie coperta massima invece sarà pari a:

- Superficie coperta massima = $5.420,26 \text{ mc} / 3,00 \text{ m} = 1.806,75 \text{ mq}$.

La superficie di pavimento vendibile sarà pari a:

- Superficie di pavimento = $(705,12 \text{ mq} \times 2,30 \text{ mc/mq}) / 3,00 \text{ m} + ((2.793,75 - (660,00 \text{ mq} - 398,58 \text{ mq})) \times 1,50 \text{ mc/mq}) / 3,00 \text{ m} = 1.806,00 \text{ mq}$.



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 14).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: CAPUA

Fascia/zona: Suburbana/S. ANGELO IN FORMIS

Codice di zona: E3

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	750	1100	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	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 14 Valori di mercato per edifici residenziali secondo OMI 2023

Valore di mercato presumibile dopo la trasformazione = 1.806,00 mq x 1.100,00 €/mq = € 1.986.600,00.

Inoltre, assumendo quale costo parametrico della costruzione di un edificio residenziale il valore di € 315,00 al metro cubo vuoto per pieno si è desunto un costo di costruzione complessivo pari a:

Costo di costruzione = €/mc 315,00 x 5.420,26 mc = € 1.707.381,90.

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:

$V_{dt} = (V_{pt} - \sum K_t) / (1 + rt)^n = € 248.503,115$.

4.12.1 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 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per



i costi necessari per la liberazione dell'immobile, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che l'immobile subirà 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 224.000,00**.

4.12.2 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 N.2, avendo considerato le decurtazioni è pari al prezzo a base d'asta della piena proprietà del terreno di **€ 224.000,00** e, considerando la superficie catastale complessiva di **4.131,00 mq**, si è calcolato un valore di **€ 54,22 al mq**, ovvero:

<u>Terreno edificabile p.lle 5182 e 5183</u>		
Superficie Catastale	Valore lordo al mq €/mq	Valore lordo Totale
4.131,00 mq	54,22 €/mq.	€ 224.000,00

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

I beni che costituiscono il LOTTO N.2 risultano di piena proprietà della debitrice esecutata che ha personalità giuridica.

Pertanto non si tratta di quote indivise.

4.14 **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 XXXXXXXXXXXX ha la sede legale in XXXXXXX alla via XXXXXXX, così come è merso dalla visura camerale **[all. n. 2]**.

