

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

**N°57/24 R.G.E.**

**LOTTO N.1**

**VILLETTA DISTRIBUITA TRA IL PIANO RIALZATO ED IL PIANO**

**SEMINTERRATO CON TERRENO PERTINENZIALE**

**VIA MONTICELLO N.11/13 - RIARDO (CE)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 15 PARTICELLA 5085**

**N.C.T. - FOGLIO 15 PARTICELLA 5086**

**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](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

*Ottobre 2024*



*INDICE*

<b>Elenco Allegati ai LOTTI.....</b>	<b>4</b>
1. <b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
2. <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1   Verifica preliminare .....</b>	<b>6</b>
3. <b>FORMAZIONE DEI LOTTI .....</b>	<b>7</b>
4. <b>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO – LOTTO N.1 .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1   QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7</b>	<b>7</b>
<b>4.2   QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>9</b>
<b>4.3   QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...16</b>	<b>16</b>
<b>4.4   QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>17</b>
<b>4.5   QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>18</b>
<b>4.6   QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....</b>	<b>19</b>
<b>4.7   QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>19</b>
<b>4.8   QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>19</b>
4.8.1 <b>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</b>	<b>19</b>
4.8.2 <b>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</b>	<b>20</b>
<b>4.9   QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>20</b>
<b>4.10   QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>21</b>
<b>4.11   QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>21</b>
<b>4.12   QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>21</b>



---

4.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i> .....	22
4.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i> .....	26
4.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i> .....	26
4.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i> .....	27
<b>4.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>27</b>
<b>4.14</b>	<b>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</b> .....	<b>27</b>



---

**Elenco Allegati ai LOTTI**

- 1.**Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 05/07/2024;
- 2.**Certificato di morte dell'usufruttuaria;
- 3.**Visura catastale storica della p.lla 5085, foglio 15, Riardo – LOTTO N.1;
- 4.**Visura catastale storica della p.lla 5086, foglio 15, Riardo – LOTTO N.1;
- 5.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Riardo;
- 6.**Estratto di mappa del foglio 15 del Comune di Riardo;
- 7.**Foto dei beni del LOTTO N.1;
- 8.**Planimetrie attuali dei beni del LOTTO N.1;
- 9.**Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5085, foglio 15 su cui è edificato il fabbricato – LOTTO N.1;
- 10.**Planimetria catastale della villetta pignorata, p.lla 5085, foglio 15 – LOTTO N.1;
- 11.**Planimetrie delle difformità catastali della villetta pignorata – LOTTO N.1;
- 12.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 8022/6655 del 27/02/2024;
- 13.**Atto di donazione del 07/03/2007;
- 14.**Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 27/03/2007 nn. 20717/10480;
- 15.**Atto di donazione del 10/01/1986;
- 16.**Nota di trascrizione dell'atto di donazione del 27/01/1986 nn. 1889/1683;
- 17.**Permesso di costruire prot. n.4112 del 26/07/2005 con grafici – LOTTO N.1;
- 18.**Permesso di costruire in sanatoria prot. n.1744 del 16/04/2010 con grafici – LOTTO N.1;
- 19.**Certificato di destinazione urbanistica aggiornato del 16/09/2024 prot. n.5196;
- 20.**Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
- 21.**Ispezione ipotecaria sulla particella 5085, foglio 15, Comune di Riardo – LOTTO N.1;
- 22.**Ispezione ipotecaria sulla particella 5086, foglio 15, Comune di Riardo – LOTTO N.1;
- 23.**Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 48114/7834 del 21/12/2010;
- 24.**Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
- 25.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N.1;



- 26.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
- 27.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N.1;
- 28.**Certificato di stato civile debitore esecutato;
- 29.**Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato;
- 30.**Visura catastale storica della p.lla 427, foglio 15, Riardo – LOTTO N.2;
- 31.**Foto dei beni del LOTTO N.2;
- 32.**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 23/04/2024 nn. 16188/13261 – LOTTO N.2;
- 33.**Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 22/07/2002 nn. 21997/17323 – LOTTO N.2;
- 34.**Ispezione ipotecaria sulla particella 427, foglio 15, Comune di Riardo – LOTTO N.2;
- 35.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
- 36.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione dell'Esperto Stimatore, inviata al legale del debitore esecutato.



## 1. PREMESSA

Il giorno 11/06/2024 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°57/24 del R.G.E., promossa da **ISEO SPV Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Ferraro contro la Signora **XXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 05/07/2024 e nel corso dell'accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonello Palma sono stati eseguiti i rilievi visivi, metrici e fotografici del compendio pignorato, 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 Riardo è censito il seguente cespite di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 15 - Particella 5085 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 3,0 vani - Rendita € 201,42;

mentre al N.C.T. del Comune di Riardo sono censiti gli altri cespiti pignorati di proprietà del debitore esecutato secondo le seguenti quote:

- Quota 1/1 della Proprietà - Foglio 15 - Particella 5086 - Qualità seminativo - Classe 2 - Superficie 660,00 mq - Reddito domenicale € 3,41 - Reddito Agrario € 2,05;
- Quota 10/18 della Proprietà - Foglio 15 - Particella 427 - Qualità seminativo - Classe 2 - Superficie 85,00 mq - Reddito domenicale € 0,44 - Reddito Agrario € 0,26.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio **XXXXXXXXXX** con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 27/02/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antiventennale dalla trascrizione del pignoramento del 27/02/2024.



Il fabbricato pignorato è stato ricevuto in donazione dal debitore esecutato, mentre il terreno di cui alla particella 427 del foglio 15 è stato ricevuto in donazione per la quota di 1/2, mentre la restante quota di 1/18 è pervenuta al debitore esecutato per successione mortis causa.

Il debitore esecutato è nubile.

Sui beni pignorati il 03/12/1990 si è avuto il ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà **[all. n. 2]**.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato.

È stato eseguito l'avviso ai comproprietari ex art.599 cpc.

È presente l'istanza di vendita depositata entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento.

È presente la certificazione notarile depositata entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento.

Non vi sono altri creditori iscritti, oltre al creditore procedente.

### **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 di villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato, censita nel N.C.E.U. del Comune di Riardo - Foglio **15** - Particella **5085**;
- Piena Proprietà di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Riardo - Foglio **15** - Particella **5086**.

#### **LOTTO N°2:**

- Quota di 10/18 della Proprietà di terreno censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo - Foglio **15** - Particella **427**.

### **4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO N.1**

#### **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** della villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale censiti al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) ed al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Riardo:



- Villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato al N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5085 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 3,0 vani [all. n. 3];
- Terreno al N.C.T. - Foglio 15 - Particella 5086 - Qualità seminativo - Classe 2 - Superficie 660,00 mq [all. n. 4].

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui i beni sono pervenuti per donazione con lo stato civile di nubile.

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

Inoltre, a seguito della sovrapposizione [all. n. 5] tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI [all. n. 6], è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).

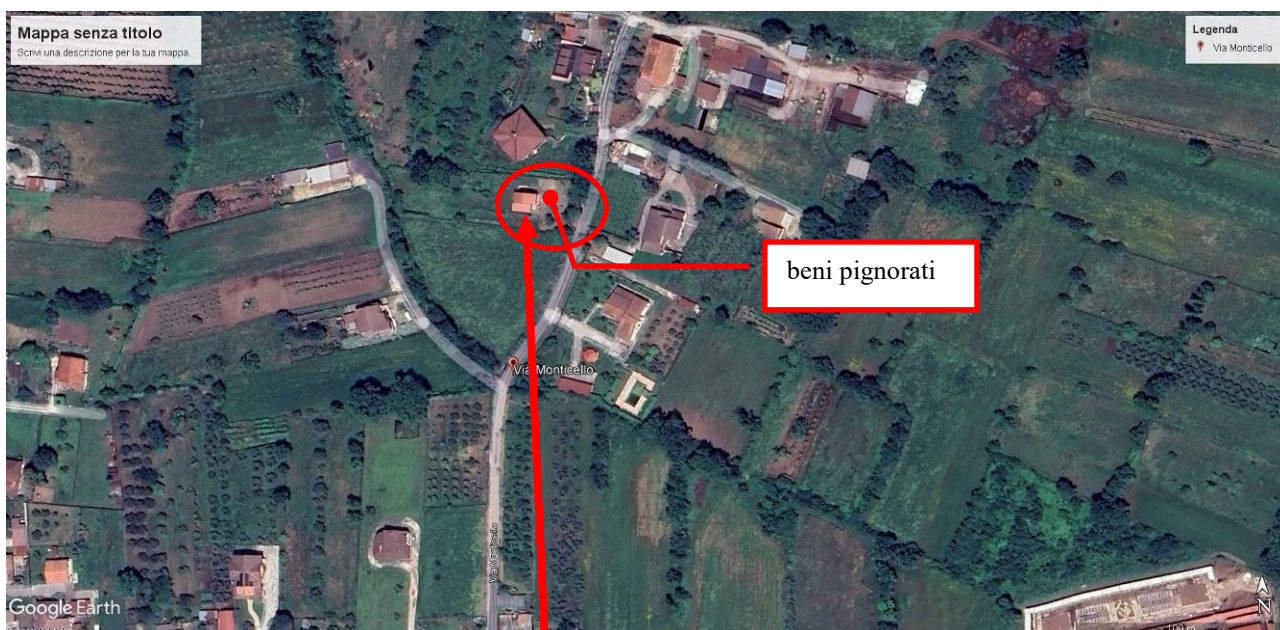


Figura 1 Localizzazione delle particelle pignorate



Figura 2 Mappa catastale del foglio 15 con l'individuazione delle particelle pignorate



Ai fini della vendita, per rendere i beni composti da una villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno circostante pertinenziale, maggiormente appetibile sul mercato, si è formato il **LOTTO N.1** in quanto i beni pignorati non sono divisibili in natura.

Tale tipologia abitativa così costituita (villetta + terreno circostante pertinenziale) è molto diffusa nella zona agricola del Comune di Riardo.

Pertanto, è stato possibile definire i confini della villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale che costituiscono il **LOTTO N.1** precedentemente descritto, ovvero:

- A Nord con la particella 329 del foglio 15;
- A Sud con la particella 427 del foglio 15;
- Ad Est con via Monticello.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dalla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno circostante pertinenziale, avente l'accesso diretto da via Monticello n.11/13; pertanto, il LOTTO N.1 è accessibile dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 accesso da via Monticello in Riardo



Figura 4 accesso pedonale e carrabile da via Monticello in Riardo

Il contesto in cui sorge la villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale è agricolo, ovvero ricade nella zona agricola del Comune di Riardo; in particolare, l'immobile pignorato dista meno di un chilometro dal centro e circa 5,0 chilometri dalla SS 6 Casilina che collega il Comune di Riardo ai Comuni limitrofi di Calvi Risorta e Vairano (Figura 5).



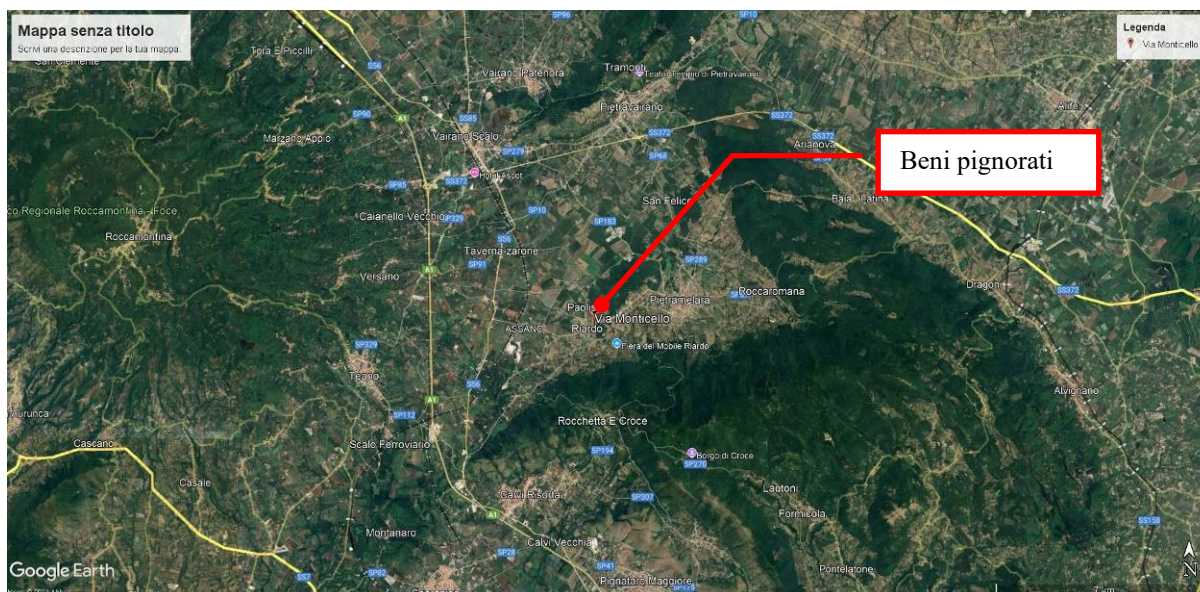


Figura 5 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Riardo

Il LOTTO N.1 costituito da una villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona agricola del Comune di Riardo; in particolare, tale lotto è stato edificato intorno all'anno 2005 e la struttura portante è in muratura con i solai latero cementizi e copertura a falda con solaio inclinato, oltre ad una scala a chiocciola in ferro che collega il piano rialzato con il piano seminterrato, raggiungibile anche tramite una rampa carrabile e pedonale esterna.

La villetta ha il piano rialzato con altezza utile interna di 2,90 m, suddiviso in una cucina, una camera da letto ed un bagno, oltre al balcone ed alla tettoia; inoltre, per il tramite di una scala a chiocciola in ferro è possibile raggiungere il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di 2,40 m ed adibito ad appartamento, suddiviso in un salone/cucina, un antibagno, un bagno e due camere da letto; completa il lotto il terreno circostante avente un'estensione di 249,00 mq ed il terreno pertinenziale di 660,00 mq **[all. n. 7]** (Figure 6 - 27).



Figura 6 accesso pedonale alla villetta da via Monticello



Figura 7 terreno pertinenziale alla villetta







Figura 8 villetta distribuita tra piano rialzato e piano seminterrato



Figura 9 accesso pedonale al piano rialzato della villetta



Figura 10 cucina al piano rialzato



Figura 11 cucina al piano rialzato



Figura 12 cucina al piano rialzato



Figura 13 bagno al piano rialzato





Figura 14 camera da letto 1 al piano rialzato



Figura 15 camera da letto 1 al piano rialzato



Figura 16 tettoia piano rialzato



Figura 17 accesso pedonale con rampa carrabile al piano seminterrato



Figura 18 salone/cucina piano seminterrato



Figura 19 salone/cucina piano seminterrato







Figura 20 camera da letto 2 piano seminterrato

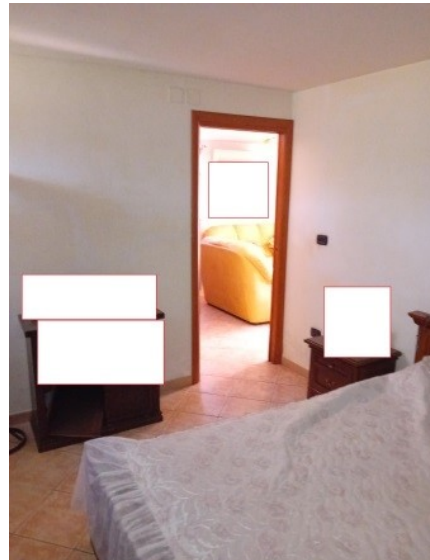


Figura 21 camera da letto 2 piano seminterrato



Figura 22 camera da letto 3 piano seminterrato



Figura 23 camera da letto 3 piano seminterrato



Figura 24 anti bagno piano seminterrato



Figura 25 bagno piano seminterrato





Figura 26 terreno pertinenziale



Figura 27 terreno pertinenziale

Dalle planimetrie **[all. n. 8]** del LOTTO N.1 è stato possibile dedurre le superfici della villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale, così suddivise (Figure 28, 29):

- ***Piano rialzato della villetta con altezza utile interna di 2,90 m e superficie utile interna di 32,00 mq***
  - Cucina della superficie di 16,70 mq;
  - Bagno 1 della superficie di 3,90 mq;
  - Camera da letto 1 della superficie di 11,40 mq;
  - Tettoia della superficie di 25,80 mq ed altezza variabile da 3,30 m a 2,80 m;
  - Balcone della superficie di 16,90 mq.
- ***Piano seminterrato della villetta con altezza utile interna di 2,40 m e superficie utile interna di 57,40 mq***
  - Salone/Cucina della superficie di 28,00 mq;
  - Anti bagno della superficie di 2,10 mq;
  - Bagno 2 della superficie di 3,60 mq;
  - Camera da letto 2 della superficie di 13,70 mq;
  - Camera da letto 3 della superficie di 10,00 mq.
- ***Pertinenze esterne alla villetta***
  - Terreno circostante di cui alla particella 5085 della superficie di 249,00 mq;
  - Terreno pertinenziale di cui alla particella 5086 della superficie di 660,00 mq.



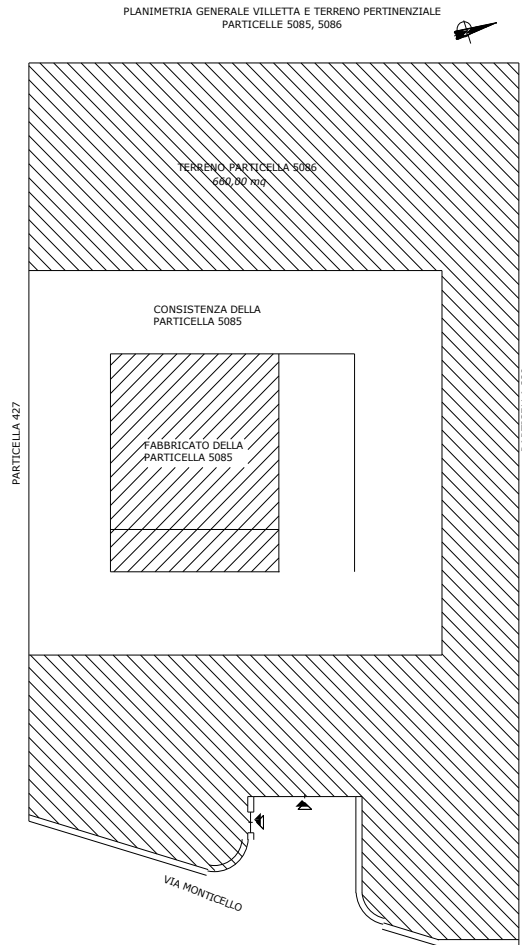


Figura 28 planimetria generale della villetta con i terreni pertinenziali

VILLETTA DISTRIBUITA TRA IL PIANO RIALZATO ED IL  
PIANO SEMINTERRATO CON TERRENO PERTINENZIALE  
PARTICELLE 5085, 5086 scala 1:100

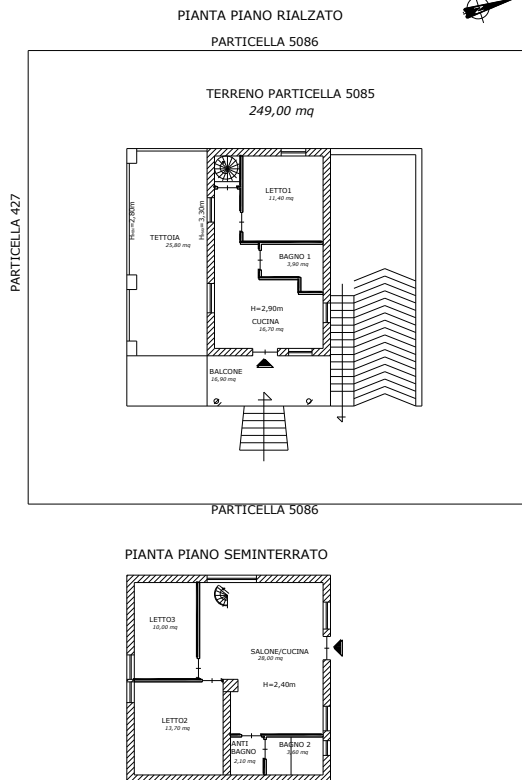


Figura 29 planimetria del piano rialzato e del piano seminterrato della villetta



Il LOTTO N.1 è indipendente, ovvero non appartiene ad alcun condominio.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- $C = 1,00$  per tutti gli ambienti interni residenziali di altezza maggiore di 2,70 m;
- $C = 0,75$  per gli ambienti interni ad uso residenziale di altezza di 2,40 m;
- $C = 0,25$  per la tettoia;
- $C = 0,25$  per il balcone;
- $C = 0,10$  per il terreno circostante;
- $C = 0,005$  per il terreno pertinenziale.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **113,925 mq**.

IL LOTTO N.1 costituito dalla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale è occupato dal debitore esecutato e le condizioni abitative risultano buone con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; non vi è il metano e vi è un problema del sollevamento delle acque reflue con relativo smaltimento.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessaria una revisione generale per un costo di € 2.000,00.

La villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato è priva dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 500,00.

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

Il LOTTO N.1 è costituito dalla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

##### **Dati catastali attuali e storici della particella 5085 del foglio 15 [all. n. 3]**

- Dal 28/11/2006 - Comune di Riardo - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5085.

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene la villetta pignorata è la particella 5085 del foglio 15, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 426 e poi dal frazionamento della particella 189 sempre del foglio 15 [all. n. 9].*

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di donazione coincidono con quelli attuali.**

##### **Dati catastali attuali e storici della particella 5086 del foglio 15 [all. n. 4]**

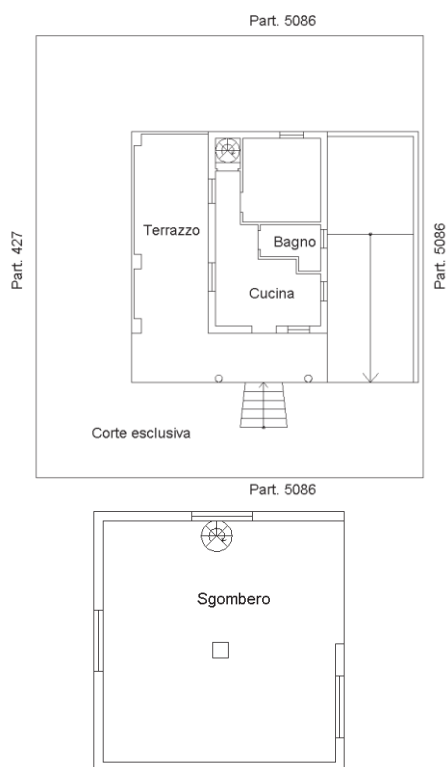




- Dal 17/11/2006 - Comune di Riardo - N.C.T. - Foglio **15** - Particella **5086** (ex p.lla 426 ed ex p.lla 189).

**I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di donazione coincidono con quelli attuali.**

La villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato è dotata della planimetria catastale [all. n. 10] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla presenza della tettoia nello spazio esterno del piano rialzato ed alla divisione interna del piano seminterrato [all. n. 11] (Figure 30, 31).



PIANTA PIANO INTERRATO (S1)

Figura 30 planimetria catastale del piano rialzato e del piano seminterrato della villetta

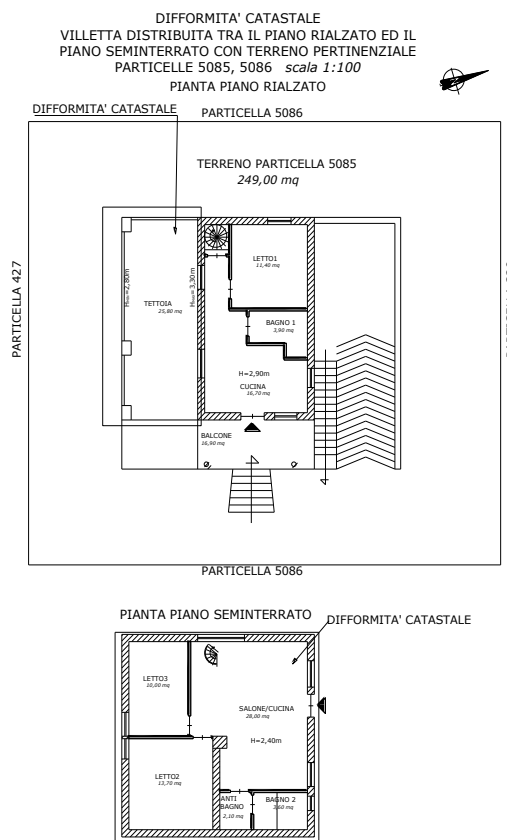


Figura 31 planimetria delle difformità catastali del piano rialzato e del piano seminterrato della villetta

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villetta mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

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

**LOTTO N.1:** – piena ed intera proprietà di villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno circostante pertinenziale ubicata in Riardo alla via Monticello n.11/13; la villetta ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è collegata internamente da una scala a chiocciola in ferro. La villetta ha il piano rialzato

con altezza utile interna di 2,90 m, suddiviso in una cucina, una camera da letto ed un bagno, oltre al balcone ed alla tettoia; inoltre, per il tramite di una scala a chiocciola in ferro o tramite una rampa carrabile e pedonale esterna è possibile raggiungere il piano seminterrato, avente un'altezza utile interna di 2,40 m ed adibito ad appartamento, suddiviso in un salone/cucina, un antibagno, un bagno e due camere da letto; completa il lotto il terreno circostante avente un'estensione di 249,00 mq ed il terreno pertinenziale di 660,00 mq; il LOTTO N.1 confina con via Monticello ad est, con la particella 427 a sud e con la particella 329 a nord; è riportato nel **C.F. del Comune di Riardo foglio 15, p.lla 5085** e nel **C.T. del Comune di Riardo foglio 15, p.lla 5086**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza della tettoia nello spazio esterno del piano rialzato ed alla divisione interna del piano seminterrato; vi è permesso di costruire prot. n. 4112 del 26/07/2005 e successivo permesso di costruire in sanatoria prot. n.1744 del 16/04/2010, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della destinazione d'uso dei locali di sgombero del piano seminterrato. Il terreno pertinenziale della villetta di cui alla p.lla 5086 del foglio 15 secondo il P.R.G. vigente ricade in zona agricola.

**PREZZO BASE euro 78.000,00.**

#### **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.1, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 03/02/2024, trascritto il **27/02/2024** ai nn. 8022/6655 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di ISEO SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5085 ed al terreno pertinenziale alla villetta, censito nel N.C.T. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5086, per la quota di 1000/1000 pervenuta per donazione al debitore esecutato avente lo stato civile di nubile;

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO N.1:**
  - *Atto di donazione* del 07/03/2007 **[all. n. 13]**, trascritto il 27/03/2007 ai nn. 20717/10480 [all. n. 14] contro XXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio



15, particella 5085 ed al terreno pertinenziale alla villetta, censito nel N.C.T. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5086;

- **Atto di donazione** del 10/01/1986 **[all. n. 15]**, trascritto il 27/01/1986 ai nn. 1889/1683 [all. n. 16] contro XXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXX, relativamente al terreno su cui è stata edificata la villetta pignorata, censito nel N.C.T. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 426 (attuale p.lle 5085 e 5086);

*Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene la villetta pignorata è la particella 5085 del foglio 15, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 426 e poi dal frazionamento della particella 189 sempre del foglio 15 [all. n. 9].*

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

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Riardo, approvato con Delibera di Giunta Regionale n.8077 del 01/10/1982, gli immobili pignorati ricadono in zona agricola E. Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Riardo è emersa la presenza del permesso di costruire prot. n. 4112 del 26/07/2005 **[all. n. 17]** e successivo permesso di costruire in sanatoria prot. n.1744 del 16/04/2010 **[all. n. 18]**, cui è conforme lo stato dei luoghi a meno della destinazione d'uso dei locali di sgombero del piano seminterrato.

Il terreno pertinenziale della villetta di cui alla p.lle 5086 del foglio 15 secondo il P.R.G. vigente ricade in zona agricola, così come dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato del 16/09/2024 prot. n.5196 **[all. n. 19]**.

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

Il LOTTO N.1 pignorato è occupato dal debitore esecutato.

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

Il LOTTO N.1 è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO N.1 che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 20]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie



e eseguite sulla particella 5085 del foglio 15 del N.C.E.U. Comune di Riardo **[all. n. 21]** e sulla particella 5086 del foglio 15 del N.C.T. Comune di Riardo **[all. n. 22]**.

#### 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.1 che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- ***Ipoteca volontaria*** del 17/12/2010, iscritta il 21/12/2010 ai nn. 48114/7834 [all. n. 23], contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Banca Popolare di Ancona Spa (cedente del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà della villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5085 e del terreno pertinenziale alla villetta, censito nel N.C.T. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5086;
- ***Atto di pignoramento*** del 03/02/2024, trascritto il **27/02/2024** ai nn. 8022/6655 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di ISEO SPV Srl (creditore procedente), relativamente alla villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5085 ed al terreno pertinenziale alla villetta, censito nel N.C.T. del Comune di Riardo al foglio 15, particella 5086, per la quota di 1000/1000 pervenuta per donazione al debitore esecutato avente lo stato civile di nubile.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 500,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è pari a € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villetta mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

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

Il LOTTO N.1 non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 24]**.



**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 del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO N.1.

Inoltre, dalla verifica 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 15 del Comune di Riardo e, pertanto, nemmeno sul LOTTO N.1.

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

Il LOTTO N.1 è indipendente e non rientra in alcun contesto condominiale.

**4.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni**

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo



entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

#### ***4.12.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione***

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dalle villette ad uso residenziali, collocate in un contesto agricolo ed in prossimità del centro.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Riardo.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.



Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 25]**
  - Valore di mercato noto = € 99.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
  - Superficie utile interna = 130,00 mq;
  - Superficie del porticato = 40,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 100,00 mq;
  - Superficie del giardino = 0,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piani della villa = due piani;
  - Livello di manutenzione della villa = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 26]**
  - Valore di mercato noto = € 130.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 27 mese;
  - Superficie utile interna = 150,00 mq;
  - Superficie del balcone = 10,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Superficie del terreno = 17000,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piani della villa = due piani;
  - Livello di manutenzione della villa = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 27]**
  - Valore di mercato noto = € 125.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi;
  - Superficie utile interna = 200,00 mq;
  - Superficie del porticato = 40,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;



- Superficie del cortile di pertinenza = 10,00 mq;
  - Superficie del giardino = 0,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
  - Numero di piani della villa = due piani;
  - Livello di manutenzione della villa = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE
    - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
    - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
    - Superficie utile interna = 75,05 mq (comprende il 75% del piano seminterrato);
    - Superficie del porticato e dei balconi = 42,70 mq;
    - Superficie della piscina = 0,00 mq;
    - Superficie del cortile e del lastrico solare di pertinenza = 249,00 mq;
    - Superficie del giardino = 660,00 mq;
    - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
    - Numero di piani della villa = due piani;
    - Livello di manutenzione della villa = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il porticato/balconi = 25,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e la piscina pertinenziale = 35,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il terreno = 0,50%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 25.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):





<b>SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO</b>	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

<b>TABELLA DEI DATI</b>				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 99 000,00	€ 130 000,00	€ 125 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mesi	27 mesi	4 mesi
Superficie utile interna	75,05 mq	130,00 mq	150,00 mq	200,00 mq
Superficie porticato e balconi di pertinenza	42,70 mq	40,00 mq	10,00 mq	40,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	249,00 mq	100,00 mq	0,00 mq	100,00 mq
Superficie terreno di pertinenza	660,00 mq	0,00 mq	17000,00 mq	0,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	3 bagni
Numero di piani della villa	2 piani	2 piani	2 piani	2 piani
Livello di manutenzione della villa	5,5	5,5	3,5	3,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **92.565,87**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 99 000,00	€ 130 000,00	€ 125 000,00



€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	-€ 11 495,25	-€ 1 637,50
€ - Superficie utile interna	-€ 32 708,33	-€ 44 613,10	-€ 74 375,00
€ - Superficie porticato di pertinenza	€ 401,79	€ 4 866,07	€ 401,79
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 8 869,05	€ 14 821,43	€ 8 869,05
€ - Superficie del terreno di pertinenza	€ 1 964,29	-€ 48 630,95	€ 1 964,29
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5 000,00
€ - Piani della villa	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione della villa	€ 0,00	€ 50 000,00	€ 50 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 77 526,79	€ 94 948,20	€ 105 222,62
Media dei valori corretti	€ 92 565,87		

#### 4.12.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € **92.565,87** e, considerando la superficie commerciale pari a **113,925 mq**, si è calcolato un valore di € **812,51 al mq**, ovvero:

<u>Villetta distribuita tra il piano rialzato ed il piano seminterrato con terreno pertinenziale p.lle 5085 e 5086 - foglio 15</u>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore lordo al mq €/mq</b>	<b>Valore lordo Totale</b>
113,925 mq	812,51 €/mq.	€ 92.565,87

#### 4.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è pari a € 500,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è pari a € 2.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villetta mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è pari ad € 600,00.

Infine, i costi per la liberazione dell'immobile sono stimabili in € 2.465,87; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **5.565,87**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **87.000,00**.



**4.12.4 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 dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della destinazione d'uso del piano seminterrato, per i costi necessari alla riparazione della pompa delle acque reflue e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO N.1 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, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 78.000,00.**

**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.1 appartengono al debitore esecutato in piena proprietà.

**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**

Il debitore esecutato è XXXXXXXXXXXX [all. n. 28].

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXXXX [all. n. 29], ovvero presso il LOTTO N.1 pignorato.

