

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N°202/24 R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

**VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO CON  
DEPOSITI, PISCINE, CORTILI, TETTOIE E TERRENO PERTINENZIALI  
CON LA QUOTA DI 1/3 DELLA STRADA DI ACCESSO**

**VIA PROVINCIALE TERMINE SNC – CASTEL MORRONE (CE)**

**N.C.E.U. - FOGLIO 15 PARTICELLA 5105 SUB 3, SUB 4, SUB 5, SUB 6, SUB 7, SUB 8**

**N.C.T. - FOGLIO 15 PARTICELLA 5020**

**G.E. Dr.ssa ELMELINDA MERCURIO**

*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)*

*Febbraio 2026*



## INDICE

<b>Elenco Allegati .....</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>RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO UNICO .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...9</b>	<b>9</b>
<b>3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...30</b>	<b>30</b>
<b>3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....</b>	<b>36</b>
<b>3.5 QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....</b>	<b>38</b>
<b>3.6 QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</b>	<b>39</b>
<b>3.7 QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</b>	<b>42</b>
<b>3.8 QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</b>	<b>42</b>
3.8.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....</i>	<i>42</i>
3.8.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i>	<i>43</i>
<b>3.9 QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ....</b>	<b>44</b>
<b>3.10 QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....</b>	<b>44</b>
<b>3.11 QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</b>	<b>45</b>
<b>3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni .....</b>	<b>45</b>



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso  
via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

---

3.12.1	<i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i> .....	46
3.12.2	<i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i> .....	50
3.12.3	<i>Adeguamenti e correzione della stima</i> .....	50
3.12.4	<i>Prezzo base d'asta</i> .....	51
<b>3.13</b>	<b>QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</b> .....	<b>51</b>
<b>3.14</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>52</b>



### **Elenco Allegati**

- 1.**Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 17/09/2025 – LOTTI;
- 2.**Provvedimento del G.E. del 27/12/2025 – LOTTO N.3;
- 3.**Visura catastale storica del sub 3, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 4.**Visura catastale storica del sub 4, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 5.**Visura catastale storica del sub 5, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 6.**Visura catastale storica del sub 6, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 7.**Visura catastale storica del sub 7, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 8.**Visura catastale storica del sub 8, della p.lla 5105, foglio 15, Castel Morrone;
- 9.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Castel Morrone;
- 10.**Estratto di mappa del foglio 15 del Comune di Castel Morrone;
- 11.**Foto dei beni;
- 12.**Planimetrie attuali dei beni;
- 13.**Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5105, foglio 15 su cui sono stati edificati gli immobili;
- 14.**Planimetria catastale del sub 3, p.lla 5105, foglio 15;
- 15.**Planimetrie delle difformità catastali;
- 16.**Planimetria catastale del sub 4, p.lla 5105, foglio 15;
- 17.**Planimetria catastale del sub 5, p.lla 5105, foglio 15;
- 18.**Planimetria catastale del sub 6, p.lla 5105, foglio 15;
- 19.**Planimetria catastale del sub 7, p.lla 5105, foglio 15;
- 20.**Planimetria catastale del sub 8, p.lla 5105, foglio 15;
- 21.**Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 30528/24690 del 30/07/2024;
- 22.**Atto di acquisto del 09/11/1994;
- 23.**Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 15/11/1994 nn. 28534/23822;
- 24.**Concessione edilizia n.20/1996 del 19/06/1996;
- 25.**Concessione edilizia in variante n.18/1997 del 26/05/1997;
- 26.**Nulla osta da parte della Provincia di Caserta per lo svincolo idrogeologico prot. n.10008 del 10/07/1995;
- 27.**Permesso di costruire in sanatoria n.43/2019 del 21/10/2019;
- 28.**SCIA prot. n.4522 del 09/09/2020;



- 29.**Permesso di costruire n.70/2022 del 11/11/2022;
- 30.**Planimetrie delle difformità urbanistiche;
- 31.**Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
- 32.**Ispezione ipotecaria sui sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 e sulla particella 5105, foglio 15, Comune di Castel Morrone;
- 33.**Vincolo di destinazione del fabbricato del 13/06/1996;
- 34.**Nota di trascrizione del vincolo di destinazione del fabbricato del 19/06/1996 nn.13679/11096;
- 35.** Nota di iscrizione dell'ipoteca legale del 16/12/2016 nn.40703/5510;
- 36.**Nota di trascrizione della costituzione del fondo patrimoniale del 27/10/2000 nn. 27868/22052;
- 37.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
- 38.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 39.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
- 40.**Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
- 41.**Certificato contestuale di famiglia e di residenza del debitore esecutato;
- 42.**Visura catastale storica della p.lla 5020, foglio 15, Castel Morrone;
- 43.**Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Castel Morrone;
- 44.**Estratto di mappa del foglio 15 del Comune di Castel Morrone;
- 45.**Foto del bene;
- 46.**Certificato di destinazione urbanistica del 17/11/2025;
- 47.**Ispezione ipotecaria sulla particella 5020, foglio 15, Comune di Castel Morrone;
- 48.**Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore precedente;
- 49.**Ricevuta di trasmissione via pec delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al creditore intervenuto;
- 50.**Ricevuta di trasmissione via posta delle relazioni dell'Esperto Stimatore, inviate al debitore esecutato.



## 1. PREMESSA

Il giorno 22/07/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Elmelinda Mercurio 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°202/24 del R.G.E., promossa da **Fallimento Cos.Tam. Srl** (creditore procedente), rappresentato e difeso dall'Avv. Carlo Abbruzzese contro la Signora **XXXXXXXXXX** (debitore esecutato).

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni hanno avuto inizio il 17/09/2025 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Sabatino Madonna; nel corso dell'accesso lo scrivente ha eseguito 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 Castel Morrone sono censiti i seguenti cespiti di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 3 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 11,5 vani - Rendita € 950,28;
- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 4 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 12,00 mq - Rendita € 21,69;
- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 5 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 13,00 mq - Rendita € 23,50;
- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 6 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 46,00 mq - Rendita € 64,14;
- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 7 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 17,00 mq - Rendita € 23,71;
- Foglio 15 - Particella 5105 - Sub 8 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 15,00 mq - Rendita € 20,92.



Mentre è emerso che al N.C.T. del Comune di Castel Morrone sono censiti i seguenti terreni che risultano in proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/3 e per la piena proprietà, ovvero:

- Quota di 1/3 - Foglio 15 - Particella 5020 - Qualità seminativo - Classe 4 - Consistenza 1.243,00 mq - Reddito domenicale € 7,06 - Reddito agrario € 1,60;
- Piena Proprietà - Foglio 13 - Particella 105 - Qualità seminativo - Classe 5 - Consistenza 3.505,00 mq - Reddito domenicale € 16,29 - Reddito agrario € 3,62.

Per tali beni il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 30/07/2024 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 30/07/2024; **in particolare, solamente per il terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 13, particella 105 manca la continuità delle trascrizioni, in quanto, manca l'accettazione dell'eredità in favore di XXXXXX (pervenuto a XXXXXXXXXXXX con atto del 19/10/2020, rep.12471/10086, trascritto il 22/10/2020, ai nn. 30532/22836 per usucapione non accertata giudizialmente) e contro XXXXXXXXXXXX, nonché l'accettazione dell'eredità in favore di XXXXXXXXXXXX (accettazione dell'eredità in favore di XXXXXXXXXXXX che ha venduto a XXXXXXXXXXXX con atto del 19/10/2020, rep.12471/10086, trascritto il 22/10/2020, ai nn. 30532/22836) e XXXXXXXXXXXX (accettazione dell'eredità in favore di XXXXXXXXXXXX che ha donato a XXXXXXXXXXXX con atto del 24/06/2009, rep. n. 191833, racc. n. 33897, trascritto il 25/06/2009 ai nn. 29950/18930) e contro XXXXXXXXXXXX.**

**Vista l'incompleta certificazione notarile il G.E. con il provvedimento del 27/12/2025 [all. n. 2] ha concesso il termine di 45 giorni al creditore procedente per integrare la continuità delle trascrizioni con l'effettuazione delle trascrizioni tacite dell'eredità, limitatamente al terreno di cui alla particella 105 del foglio 13.**

Per i restanti cespiti pignorati la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Tutti gli immobili pignorati sono stati acquistati dal debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni disposta con atto del Notaio XXXXXX del 06/09/1993.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile per tutti i cespiti pignorati ad eccezione del terreno di cui alla particella 105 del foglio 13 in Castel Morrone.

È stata eseguita la notifica del pignoramento al debitore esecutato che non era reperibile e, pertanto, è stata consegnata alla casa comunale ex art.140 il giorno 20/07/2024.



L'iscrizione a ruolo è stata eseguita il 31/07/2024 ovvero entro i 15 giorni dal ritiro dell'atto di pignoramento dall'Ufficiale Giudiziario avvenuto il 26/07/2024, ovvero entro il termine di cui all'art.543 cpc.

Il pignoramento è stato notificato il 20/07/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 27/08/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 497 cpc.

La certificazione notarile è stata depositata il 08/10/2024 ovvero entro il termine di 45 giorni dalla proroga avuta il 10/09/2024 e depositata il 03/09/2024, ovvero nei termini di 45 giorni dalla notifica del pignoramento, così come previsto dall'articolo 567 cpc.

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

È presente la certificazione notarile depositata nei termini ex art. 567 cpc.

Solamente per il terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5020 vi è un comproprietario che detiene la quota di 2/3 a cui è stato notificato l'avviso ex art.599 cpc.

Vi è quale creditore iscritto l'Equitalia Polis Spa (oggi Agenzia delle Entrate – Riscossione), nascente dall'ipoteca legale iscritta il 16/12/2016, ai nn. 40703/5510 per l'importo di € 263.763,74 a garanzia di un debito di € 131.881,87 contro XXXXXXXXXX relativamente alla particella 5105 del foglio 15; inoltre, vi è una seconda ipoteca legale iscritta il 24/02/2010, ai nn. 7048/1346, per la somma di € 149.402,12 a garanzia del debito di € 74.701,06, contro XXXXXXXXXX (dante causa del debitore esecutato), relativamente alla quota di 1/6 del terreno di cui alla particella 105 del foglio 13 (questa formalità risulta menzionata già nell'atto di compravendita in favore del debitore esecutato e, come dichiarato dall'alienante, riguarderebbe un debito estinto).

È stata eseguita la notifica del pignoramento al creditore iscritto ex art. 498 cpc.

Vi è la costituzione di vincolo di destinazione del fabbricato ad attività agricola a favore del Comune di Castel Morrone a seguito dell'atto del 13/06/1996, rep. n. 32231, trascritto il 19/06/1996, ai nn. 13679/11096, relativamente al fabbricato da edificarsi sul terreno censito alla particella 5017 del foglio 15 ai sensi della Legge Regionale n.17/82. Tale vincolo è stato superato a seguito del rilascio del permesso di costruire n.70/22 del 11/11/2022, con cui è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione ai sensi della Legge Regionale n.19/19/2009.



Vi è la costituzione di un fondo patrimoniale in favore del debitore esecutato e del coniuge a seguito dell'atto del 25/10/2000, rep. n. 144448, trascritto il 27/10/2000, ai nn. 27868/22052, relativamente al fabbricato pignorato di cui alla particella 5105 del foglio 15.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO – LOTTO UNICO**

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

Il diritto reale oggetto del pignoramento è rappresentato dalla **piena proprietà** della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali e dalla **quota di 1/3 della proprietà** del terreno adibito in parte a strada interpodereale in Castel Morrone (Ce) alla via Provinciale Termine snc, censita al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) ed al Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Castel Morrone:

- Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali censita al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** – Sub **3** - Categoria **A/2** - Classe **4** - Consistenza **11,5 vani [all. n. 3]**;
- Deposito pertinenziale alla villa censito al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** - Sub **4** - Categoria **C/2** - Classe **2** - Consistenza **12,00 mq [all. n. 4]**;
- Deposito pertinenziale alla villa censito al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** - Sub **5** - Categoria **C/2** - Classe **2** - Consistenza **13,00 mq [all. n. 5]**;
- Tettoia pertinenziale alla villa censito al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** - Sub **6** - Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **46,00 mq [all. n. 6]**;
- Pergola pertinenziale alla villa censito al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** - Sub **7** - Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **17,00 mq [all. n. 7]**;
- Tettoia pertinenziale alla villa censito al N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105** - Sub **8** - Categoria **C/6** - Classe **1** - Consistenza **15,00 mq [all. n. 8]**;
- Terreno censito al N.C.T. - Foglio **15** - Particella **5020** – Qualità **seminativo** – Classe **4** – Consistenza **1.243,00 mq [all. n. 42]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità al debitore esecutato a cui i beni sono pervenuti per acquisto in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

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





Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

- Ad Ovest con la particella 73 del foglio 15;
- Ad Est con la particella 5018 del foglio 15.

I confini della quota di 1/3 del terreno che costituisce la strada interpoderale di accesso al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, sono:

- A Nord con la particella 5105 del foglio 15;
- A Sud con via Provinciale Termine;
- Ad Ovest con le particelle 73, 79, 242 e 5180 del foglio 15;
- Ad Est con la particella 5019 del foglio 15.

### **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 dalla piena proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali e dalla quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso alla villa in Castel Morrone (Ce) alla via Provinciale Termine snc, accessibile per il tramite della strada sterrata ricavata dalla particella 5020 dalla via Provinciale Termine snc; pertanto, il LOTTO UNICO è accessibile dai mezzi carrabili per il tramite della quota di 1/3 del terreno di cui alla particella 5020 del foglio 15 (Figure 3 - 6).



Figura 3 accesso da via Provinciale Termine snc alla particella 5020 su cui è necessario creare una servitù di passaggio per la villa pignorata in Castel Morrone



Figura 4 accesso da via Provinciale Termine snc alla particella 5020 su cui è necessario creare una servitù di passaggio per la villa pignorata in Castel Morrone



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



Figura 5 accesso alla villa pignorata dalla particella 5020 su cui è necessario creare una servitù di passaggio



Figura 6 accesso alla villa pignorata dalla particella 5020 su cui è necessario creare una servitù di passaggio

Il contesto in cui sorge la villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali e dalla quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpodereale di accesso è agricolo, ovvero ricade nella zona agricola con vincolo idrogeologico e forestale nella periferica del Comune di Castel Morrone; in particolare, dall'immobile pignorato è facilmente raggiungibile il comune di Caserta per il tramite della SP 213 che collega il Comune di Castel Morrone ai Comuni limitrofi di Caserta e Limatola (Figura 7).



Figura 7 Collocazione del bene pignorato nel contesto agricolo del Comune di Castel Morrone



Il LOTTO UNICO, costituito da una villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso, rispecchia la tipologia abitativa diffusa nella zona periferica ed agricola del Comune di Castel Morrone; in particolare, l'edificazione della villa è iniziata intorno all'anno 1996 con una struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi; la copertura è a falda con solaio inclinato, oltre ad una scala interna che collega il piano terra con il primo piano ed anche una scala esterna che collega la cucina con il cortile 2 al primo piano.

La villa ha al piano terra degli ambienti con altezza utile interna di 2,70 m, altri ambienti con altezza utile interna di 2,65 m ed altri ancora con un'altezza utile interna di 2,55 m; il primo piano, invece, ha un'altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m; Il lotto è composto al piano terra da due saloni, una cucina, un disimpegno, due bagni, una dispensa e due ripostigli, oltre al cortile 1, al cortile 3, alla tettoia 1, alla tettoia 2, alla tettoia 4, alla pergola 1, alla piscina 1 ed alla piscina 2 ed al terreno pertinenziale; al primo piano, invece, raggiungibile con una scala interna ed anche con una scala esterna, vi sono due disimpegni, tre bagni, sei camere da letto e due balconi, oltre al cortile 2, alla tettoia 3 al deposito 1, al deposito 2, al deposito 3, al deposito 4 ed alla pergola 2. Si rappresenta che l'intero lotto necessita del confinamento, in quanto si è avuto un presumibile sconfinamento sui lati ovest ed est relativamente alla rampa carrabile ed agli ambienti sottostanti alla tettoia 8 **[all. n. 11, 45]** (Figure 8 - 77).



Figura 8 cortile 1 al piano terra e facciata sud della villa



Figura 9 cortile 1 al piano terra e facciata sud della villa



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



Figura 10 cortile 1 al piano terra e facciata sud della villa



Figura 11 cortile 1 al piano terra e facciata sud della villa



Figura 12 salone 1 al piano terra

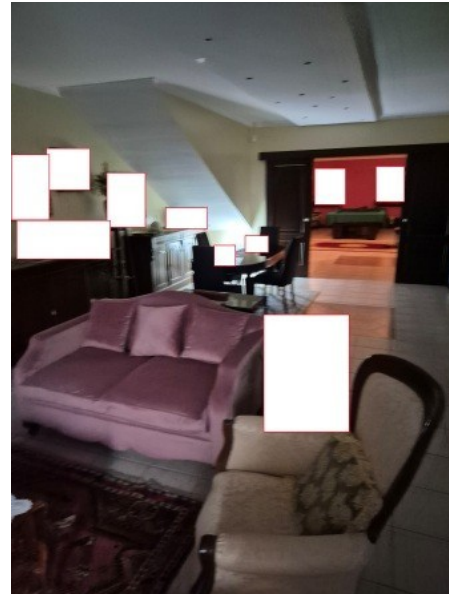


Figura 13 salone 1 al piano terra

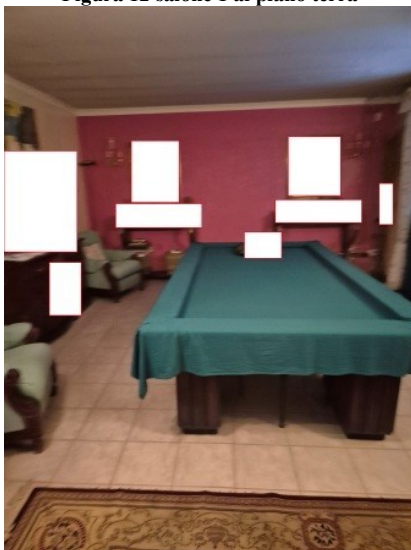


Figura 14 salone 2 al piano terra

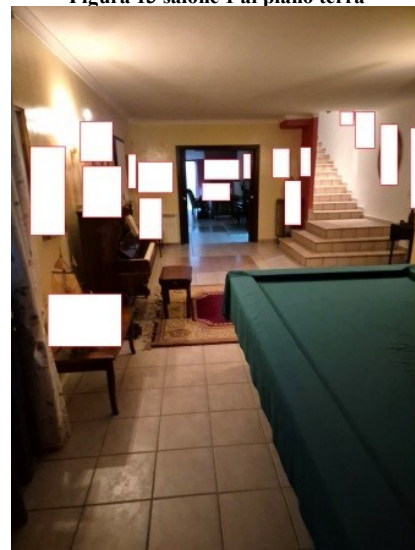


Figura 15 salone 2 al piano terra



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

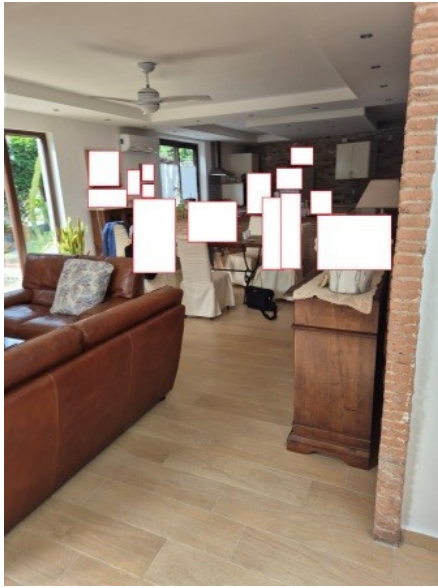


Figura 16 cucina al piano terra



Figura 17 cucina al piano terra

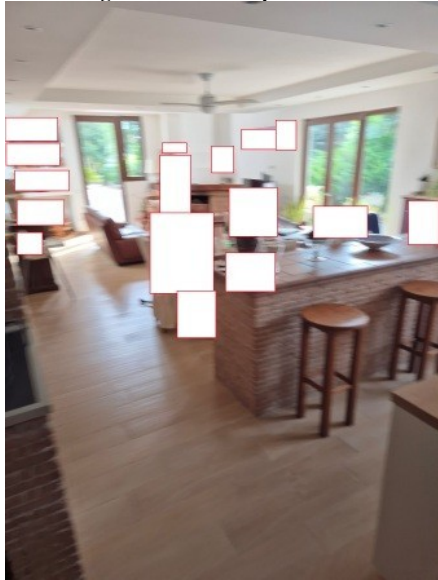


Figura 18 cucina al piano terra

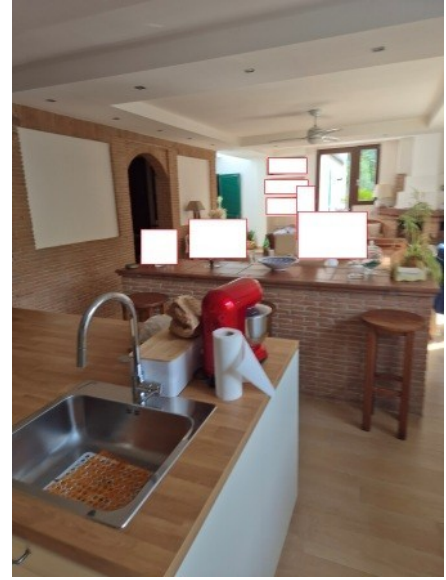


Figura 19 cucina al piano terra

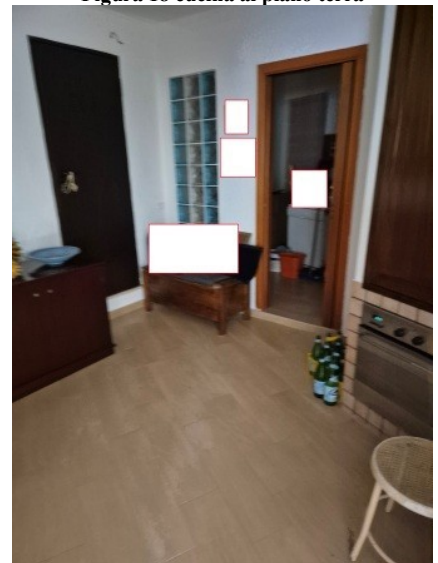


Figura 20 dispensa al piano terra



Figura 21 ripostiglio 2 al piano terra



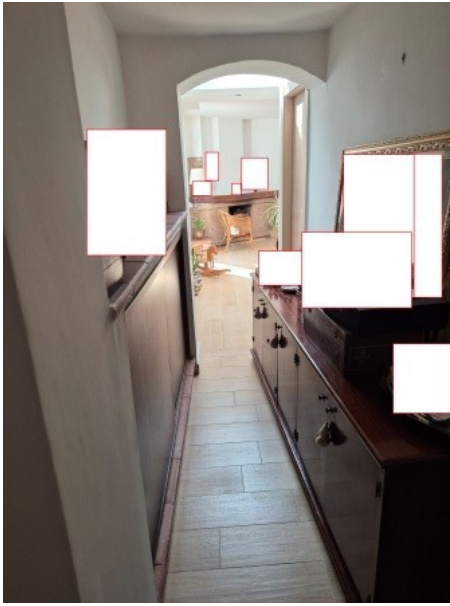


Figura 22 disimpegno 1 al piano terra



Figura 23 ripostiglio 1 al piano terra



Figura 24 bagno 1 al piano terra



Figura 25 bagno 2 al piano terra

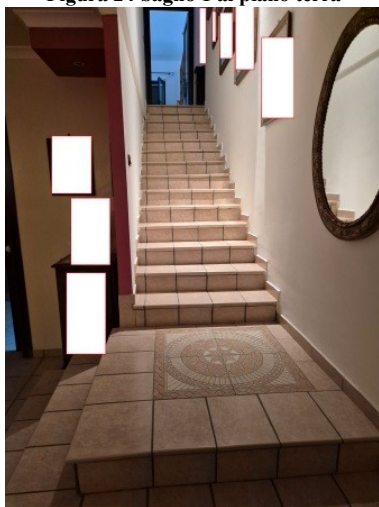


Figura 26 scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano

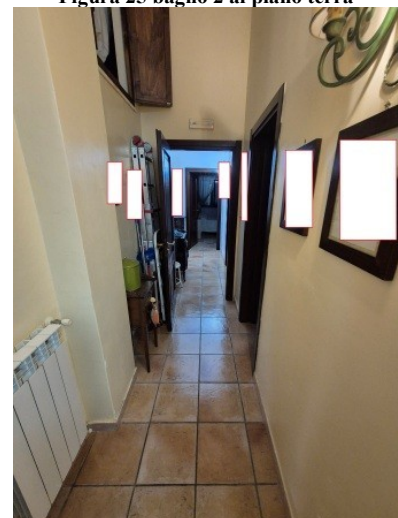


Figura 27 disimpegno 3 al primo piano





Figura 28 camera da letto 1 al primo piano



Figura 29 camera da letto 1 al primo piano

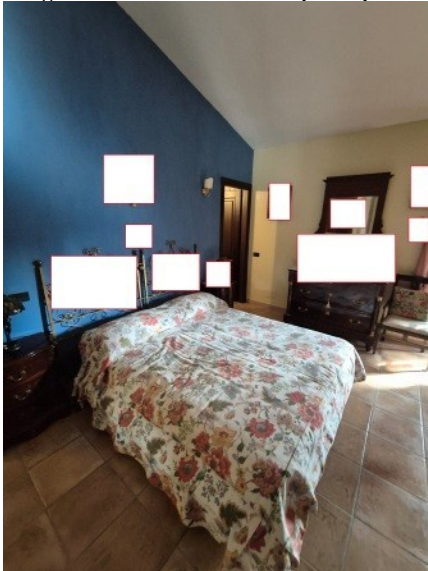


Figura 30 camera da letto 1 al primo piano



Figura 31 bagno 4 nella camera da letto 1 al primo piano



Figura 32 camera da letto 2 al primo piano



Figura 33 camera da letto 2 al primo piano





Figura 34 camera da letto 3 al primo piano

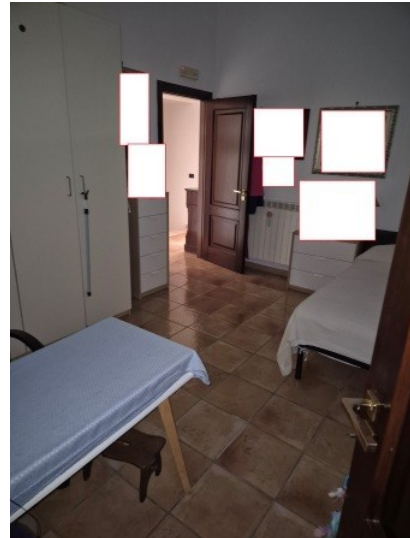


Figura 35 camera da letto 3 al primo piano



Figura 36 camera da letto 3 al primo piano



Figura 37 bagno 5 nella camera da letto 3 al primo piano

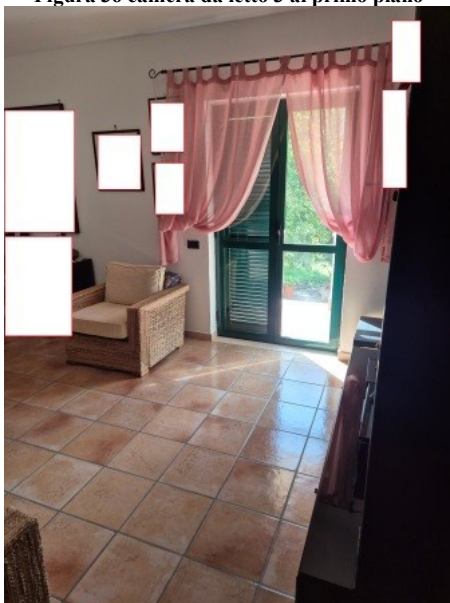


Figura 38 camera da letto 4 al primo piano



Figura 39 camera da letto 4 al primo piano



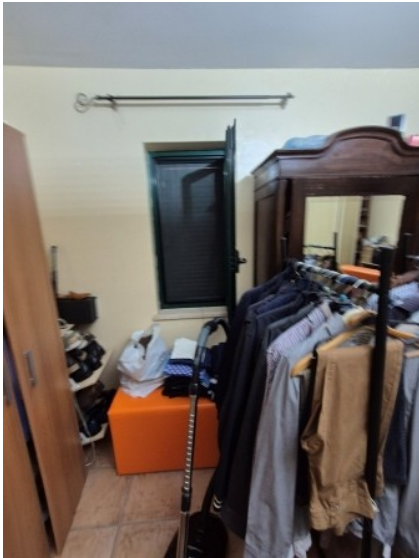


Figura 40 camera da letto 5 al primo piano

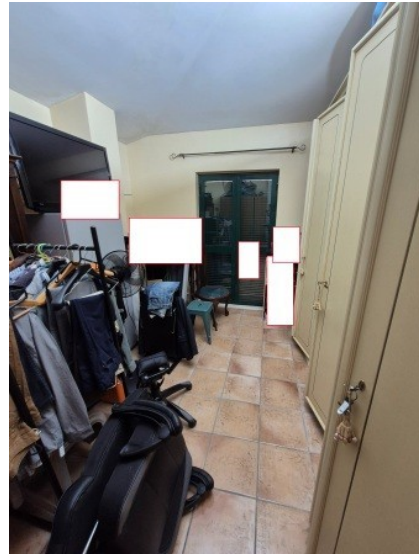


Figura 41 camera da letto 5 al primo piano



Figura 42 camera da letto 6 al primo piano

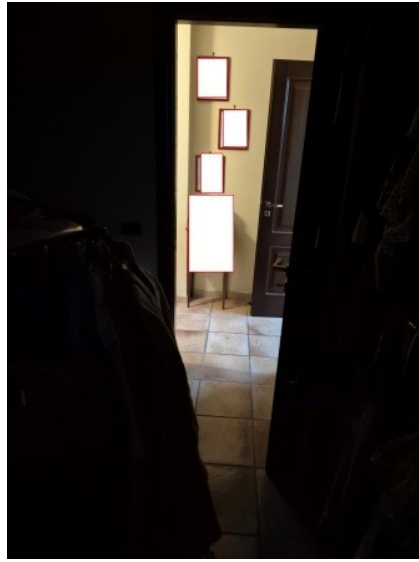


Figura 43 camera da letto 6 al primo piano



Figura 44 disimpegno 2 al primo piano



Figura 45 bagno 3 al primo piano



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



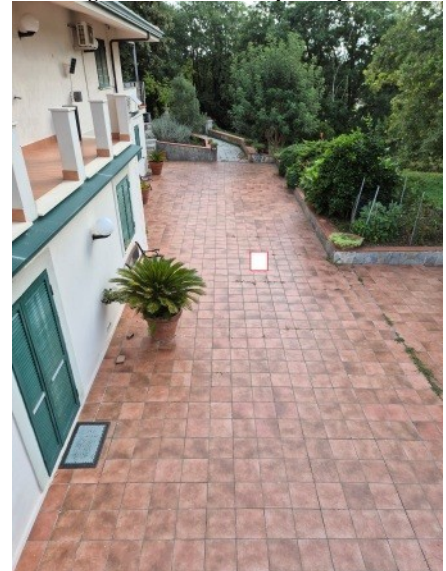
**Figura 46 balcone 1 al primo piano**



**Figura 47 balcone 1 al primo piano**



**Figura 48 cortile 1 al piano terra**



**Figura 49 cortile 1 al piano terra**



**Figura 50 cortile 2 al primo piano**



**Figura 51 cortile 3 al piano terra**



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



**Figura 52 cortile 3 al piano terra**



**Figura 53 tettoia 4 al piano terra**



**Figura 54 deposito 3 al primo piano**



**Figura 55 deposito 4 al primo piano**



**Figura 56 piscina 1 al piano terra**



**Figura 57 piscina 2 al piano terra**



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



Figura 58 terreno pertinenziale lato nord/ovest



Figura 59 terreno pertinenziale lato nord/ovest



Figura 60 accesso ai depositi 1 e 2 al primo piano pertinenziale – sub 4



Figura 61 deposito 1 al primo piano pertinenziale – sub 4



Figura 62 deposito 2 al primo piano pertinenziale – sub 4



Figura 63 wc al primo piano pertinenziale – sub 4





Figura 64 tettoia 1 al piano terra pertinenziale – sub 5



Figura 65 tettoia 1 al piano terra pertinenziale – sub 5



Figura 66 tettoia 3 al primo piano pertinenziale – sub 6



Figura 67 tettoia 3 al primo piano pertinenziale – sub 6



Figura 68 tettoia 3 al primo piano pertinenziale – sub 6



Figura 69 tettoia 3 al primo piano pertinenziale – sub 6



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)



Figura 70 pergola 1 al piano terra pertinenziale – sub 7



Figura 71 pergola 1 al piano terra pertinenziale – sub 7



Figura 72 tettoia 2 al piano terra pertinenziale – sub 8



Figura 73 tettoia 2 al piano terra pertinenziale – sub 8



Figura 74 terreno adibito in parte a strada interpodereale



Figura 75 terreno adibito in parte a strada interpodereale





Figura 76 terreno adibito in parte a strada interpoderale



Figura 77 terreno adibito in parte a strada interpoderale

Dalle planimetrie [all. n. 12] del LOTTO UNICO è stato possibile dedurre le superfici della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali, con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso così suddivise (Figure 78 e 79):

- **Piano terra della villa della superficie interna complessiva di 234,70 mq – Sub 3**
  - Salone 1 della superficie di 56,00 mq con altezza utile interna di 2,65 m;
  - Salone 1 della superficie di 45,40 mq con altezza utile interna di 2,65 m;
  - Cucina della superficie di 63,70 mq con altezza utile interna di 2,70 m e 2,65 m;
  - Dispensa della superficie di 15,30 mq con altezza utile interna di 2,70 m;
  - Disimpegno 1 della superficie di 8,00 mq con altezza utile interna di 2,70 m;
  - Bagno 1 della superficie di 13,30 mq con altezza utile interna di 2,55 m;
  - Bagno 2 della superficie di 2,50 mq con altezza utile interna di 2,55 m;
  - Ripostiglio 1 della superficie di 25,00 mq con altezza utile interna di 2,65 m;
  - Ripostiglio 2 della superficie di 5,50 mq con altezza utile interna di 2,55 m.
- **Primo Piano della villa della superficie interna complessiva di 146,30 mq – Sub 3**
  - Camera da letto 1 della superficie di 28,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Camera da letto 2 della superficie di 22,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;



- Camera da letto 3 della superficie di 20,20 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Camera da letto 4 della superficie di 18,10 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Camera da letto 5 della superficie di 16,50 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Camera da letto 6 della superficie di 10,20 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Disimpegno 2 della superficie di 5,30 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Disimpegno 3 della superficie di 5,90 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Bagno 3 della superficie di 9,80 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Bagno 4 della superficie di 5,70 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Bagno 5 della superficie di 3,40 mq con altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m;
  - Balcone 1 della superficie di 71,50 mq;
  - Balcone 2 della superficie di 36,60 mq.
- ***Pertinenze al piano terra***
    - Cortile 1 della superficie di 320,00 mq – sub 3;
    - Cortile 3 della superficie di 146,00 mq – sub 3;
    - Tettoia 1 della superficie di 14,40 mq con altezza utile interna variabile da 2,10 m a 2,50 m – sub 5;
    - Tettoia 2 della superficie di 13,20 mq con altezza utile interna variabile da 2,30 m a 3,20 m – sub 8;
    - Tettoia 4 della superficie di 8,40 mq con altezza utile interna media di 2,55 m – sub 3;
    - Pergola 1 della superficie di 21,40 mq con altezza utile interna media di 2,50 m – sub 7;
    - Piscina 1 della superficie di 76,40 mq con una profondità massima di 1,80 m – sub 3;



- Piscina 2 della superficie di 24,00 mq con una profondità massima di 1,20 m – sub 3;
- Terreno della superficie di 4.939,00 mq – p.lla 5105.
- ***Pertinenze al primo piano***
  - Cortile 2 della superficie di 96,20 mq – sub 3;
  - Tettoia 3 della superficie di 48,00 mq con altezza utile interna variabile da 2,30 m a 3,20 m – sub 6;
  - Deposito 1 della superficie di 14,30 mq con altezza utile interna di 2,50 m – sub 4;
  - Deposito 2 della superficie di 14,60 mq con altezza utile interna di 2,50 m – sub 4;
  - Wc della superficie di 2,30 mq con altezza utile interna di 2,50 m – sub 4;
  - Deposito 3 della superficie di 7,70 mq con altezza utile interna di 2,60 m – sub 3;
  - Deposito 4 della superficie di 2,40 mq con altezza utile interna di 2,60 m – sub 3;
  - Pergola 2 della superficie di 17,00 mq con altezza utile interna variabile da 2,40 m a 2,70 m – sub 3.
- ***La consistenza catastale complessiva dell'accesso tramite la strada interpoderale è di 1.243,00 mq, ovvero la quota di 1/3 è pari a 414,34 mq.***



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso  
via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

LOTTO N.1  
VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO CON  
DEPOSITI, PISCINE, CORTILI, TETTOIE E TERRENO PERTINENZIALI  
PLANIMETRIA GENERALE  
PARTICELLA 5105 scala 1:150

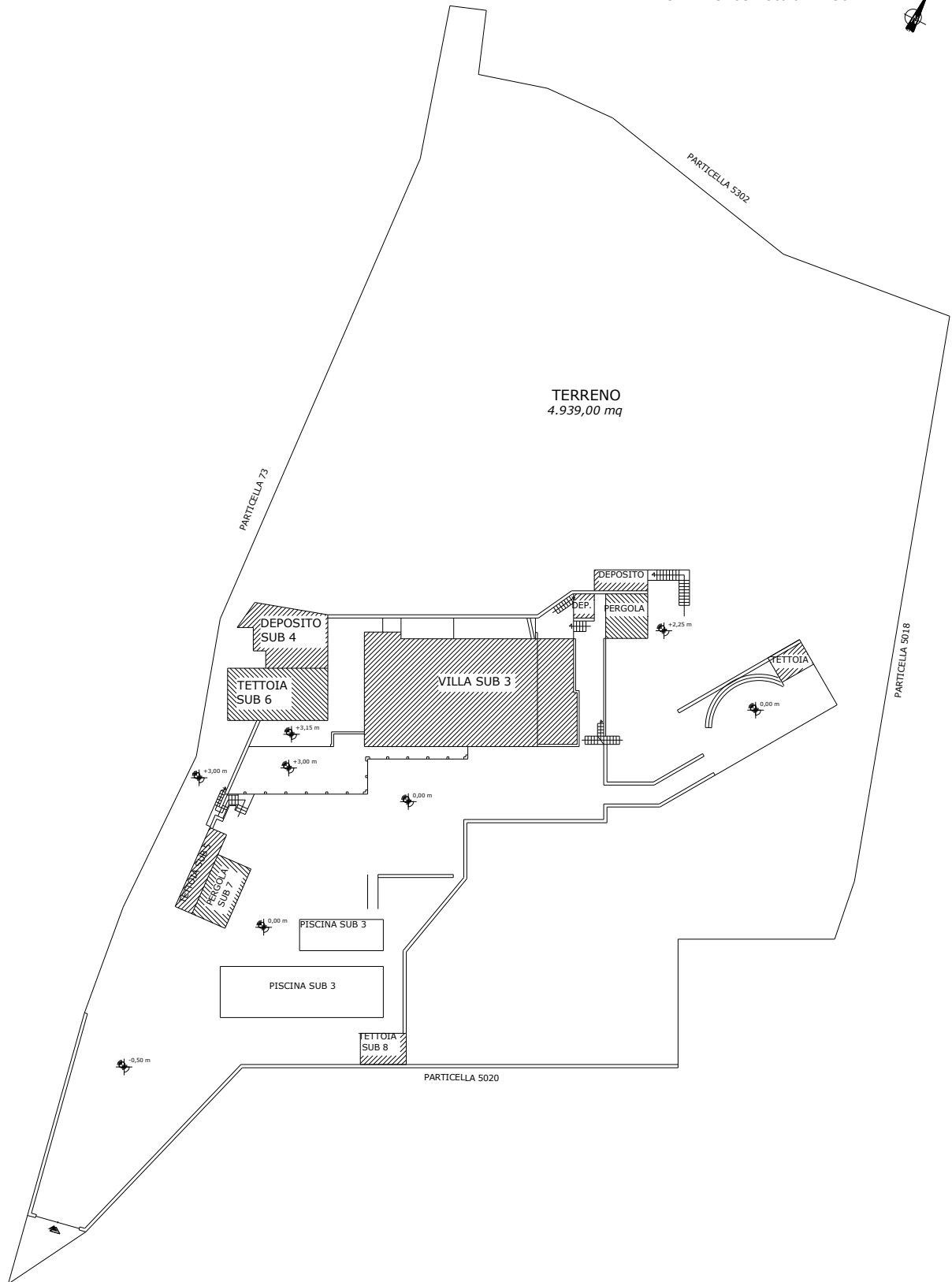


Figura 78 planimetria generale del LOTTO UNICO

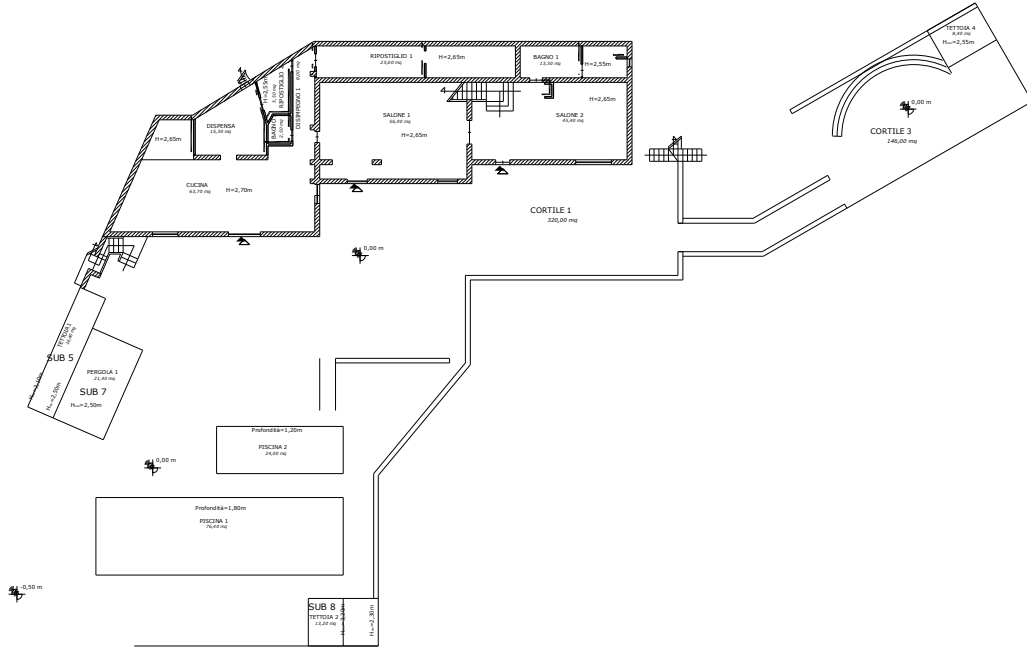


Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO CON DEPOSITI, PISCINE, CORTILI, TETTOIE E TERRENO PERTINENZIALI PARTICELLA 5105



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PRIMO PIANO

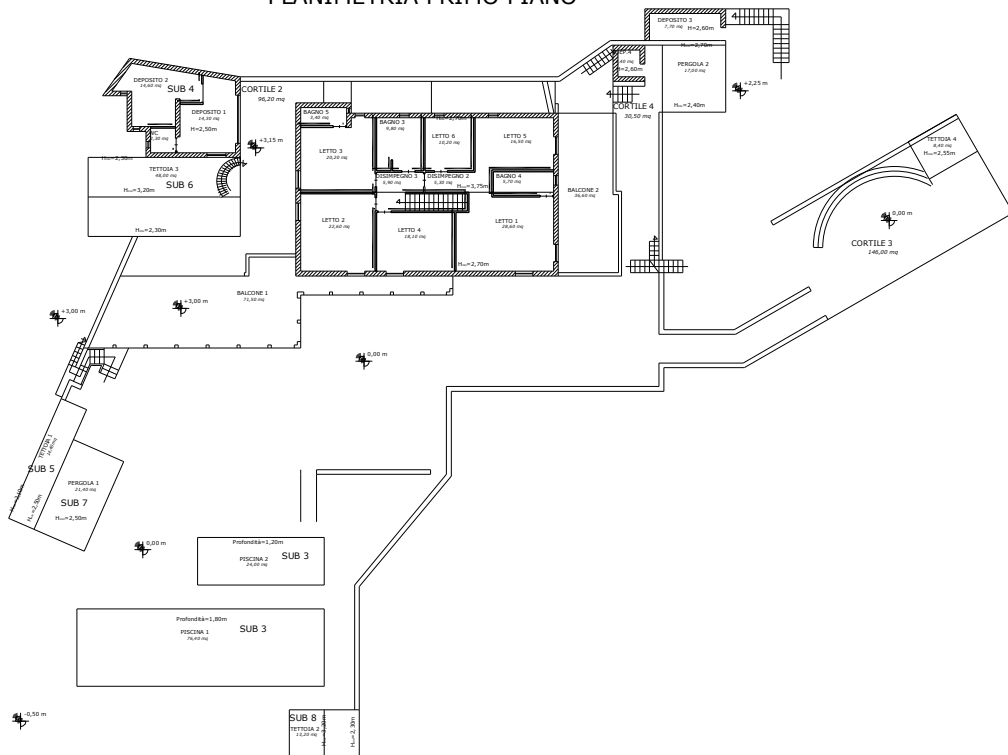


Figura 79 planimetrie del piano terra e del primo piano della villa con le relative pertinenze



Il LOTTO UNICO 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 media maggiore di 2,50 m;
- $C = 0,45$  per i depositi;
- $C = 0,25$  per i balconi;
- $C = 0,20$  per le piscine;
- $C = 0,15$  per le tettoie e le pergole;
- $C = 0,10$  per i cortili;
- $C = 0,015$  per il terreno pertinenziale e la strada interpoderale di accesso.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **601,57 mq**.

IL LOTTO UNICO costituito dalla villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso è occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia; le condizioni abitative risultano ottime con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; vi è la necessità di eseguire un confinamento, in quanto si è avuto un presumibile sconfinamento sui lati ovest ed est relativamente alla rampa carrabile ed agli ambienti sottostanti alla tettoia 8.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) e risulta necessaria una revisione generale per un costo stimabile in € 10.000,00.

Vi è l'energia elettrica e l'acqua comunale, mentre non vi è una rete fognaria in quanto è presente una vasca di accumulo con svuotamento periodico.

La villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano è priva dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è stimabile in € 2.000,00.

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

Il LOTTO UNICO è costituito dalla villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso e dalle visure storiche meccanizzate è emersa la seguente variazione catastale:

#### **Dati catastali attuali e storici del sub 3 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 3]**



- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **3**;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **2**;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **1**;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**.

**Dati catastali attuali e storici del sub 4 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 4]**

- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **4**;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **2**;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **1**;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**.

**Dati catastali attuali e storici del sub 5 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 5]**

- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **5**;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **2**;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **1**;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**.

**Dati catastali attuali e storici del sub 6 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 6]**

- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **6**;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **2**;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**  
– Sub **1**;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio **15** - Particella **5105**.



**Dati catastali attuali e storici del sub 7 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 7]**

- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 7;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 2;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 1;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105.

**Dati catastali attuali e storici del sub 8 della particella 5105 del foglio 15 [all. n. 8]**

- Dal 25/10/2021 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 7;
- Dal 24/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 2;
- Dal 22/07/2020 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105 – Sub 1;
- Dal 09/10/2000 - Comune di Castel Morrone - N.C.E.U. - Foglio 15 - Particella 5105.

*Il terreno su cui è stata costruita la villa pignorata con tutte le pertinenze è la particella 5105 (ex p.lle 5017 e 5021) del foglio 15, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 74 [all. n. 13].*

**Dati catastali attuali e storici della particella 5020 del foglio 15 [all. n. 42]**

- Dal 28/09/1994 - Comune di Castel Morrone - N.C.T. - Foglio 15 - Particella 5020;
- Dal 26/03/1985 - Comune di Castel Morrone - N.C.T. - Foglio 15 - Particella 80.

***I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, mentre i dati catastali contenuti nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione si riferiscono al terreno su cui è stata edificata la villa oggetto di pignoramento con le relative pertinenze.***

La villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano di cui al sub 3 è dotata della planimetria catastale [all. n. 14] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti al piano terra ed al primo piano; alla creazione del ripostiglio 1 e del bagno 1 al piano terra; alla creazione del bagno 5 al primo piano; alla creazione del deposito 3, del deposito 4, della pergola 2 e della tettoia 4 [all. n. 15]; il deposito di cui al sub 4 è dotato della planimetria catastale [all. n. 16] cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine



alla distribuzione interna degli ambienti **[all. n. 15]**; il deposito di cui al sub 5 è dotato della planimetria catastale **[all. n. 17]** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla destinazione, in quanto è una tettoia piuttosto che un deposito **[all. n. 15]**; la tettoia di cui al sub 6 è dotata della planimetria catastale **[all. n. 18]** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla consistenza **[all. n. 15]**; la tettoia di cui al sub 7 è dotata della planimetria catastale **[all. n. 19]** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla consistenza, in quanto è una pergola piuttosto che una tettoia **[all. n. 15]**; la tettoia di cui al sub 8 è dotata della planimetria catastale **[all. n. 20]** cui è conforme lo stato dei luoghi (Figure 80 - 86).

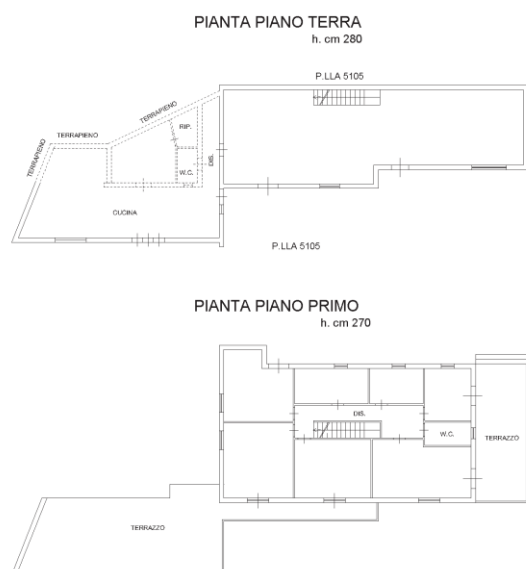


Figura 80 planimetria catastale del piano terra e del primo piano della villa – sub 3

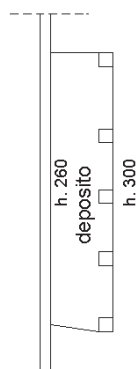


Figura 82 planimetria catastale del deposito al piano terra – sub 5

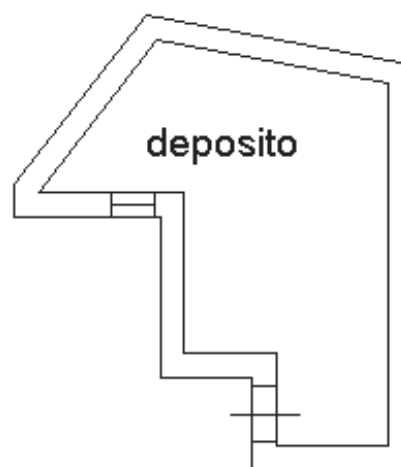


Figura 81 planimetria catastale del deposito al primo piano – sub 4

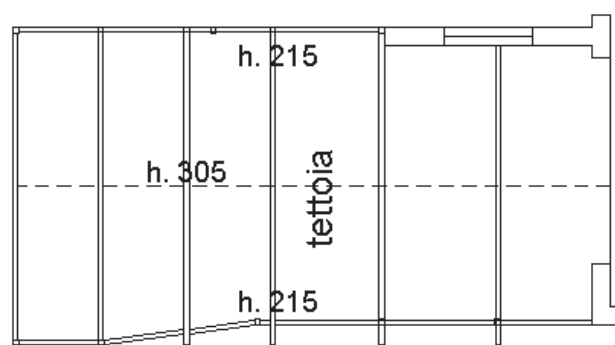


Figura 83 planimetria catastale della tettoia al primo piano – sub 6



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso  
via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

---

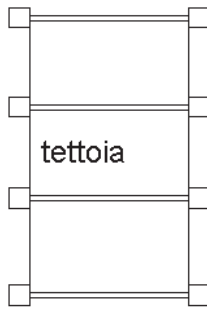


Figura 84 planimetria catastale della tettoia al piano terra –  
sub 7

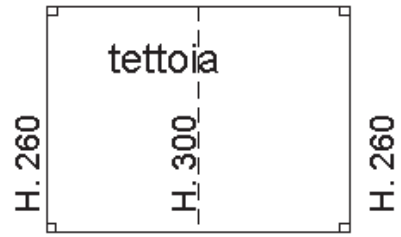


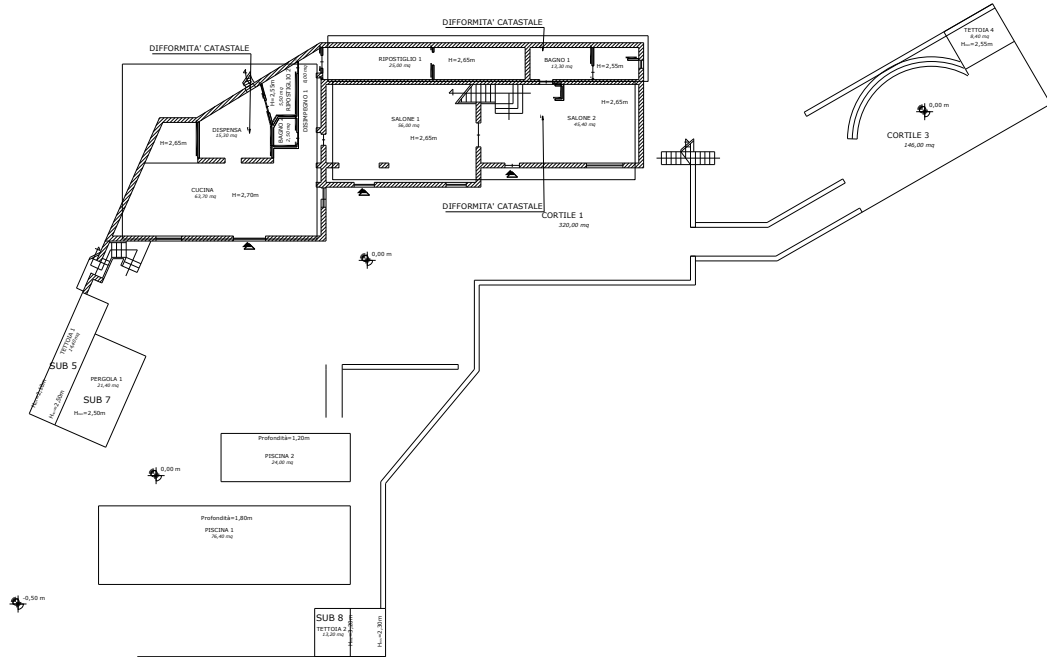
Figura 85 planimetria catastale della tettoia al piano terra –  
sub 8



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

DIFFORMITA' CATASTALE  
LOTTO N.1  
VILLA DISTRIBUITA TRA IL PIANO TERRA ED IL PRIMO PIANO CON  
DEPOSITI, PISCINE, CORTILI, TETTOIE E TERRENO PERTINENZIALI  
PARTICELLA 5105

PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PRIMO PIANO

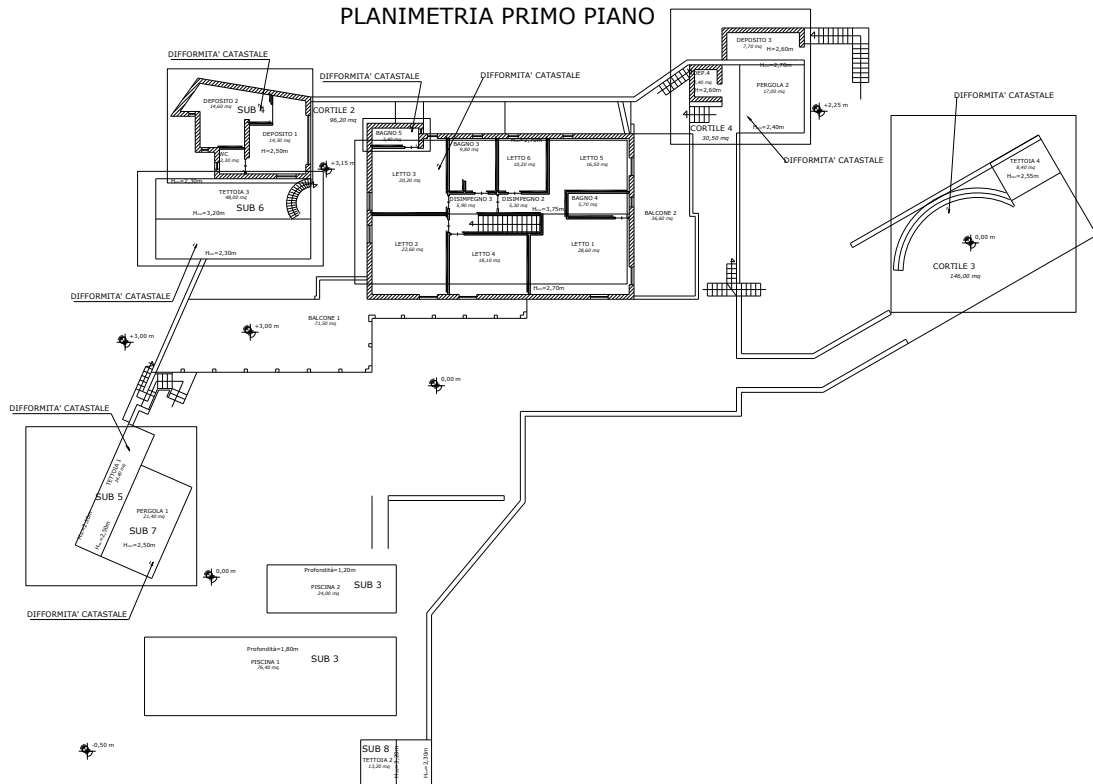


Figura 86 planimetrie delle difformità catastali della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano e delle pertinenze – sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8

Il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano e di tutte le pertinenze mediante le procedure doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 2.000,00.

È necessario procedere al cambio di categoria per la p.lla 5020 del foglio 15, in quanto è adibita in parte a strada interpoderale ed i costi necessari, comprensivi dei diritti catastali e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 300,00.

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

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà di **villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada interpoderale di accesso** ubicata in Castel Morrone (Ce) alla via Provinciale Termine snc; la villa ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi e copertura a falda con solaio inclinato, mentre il piano terra ed il primo piano sono collegati da una scala interna, oltre che da una scala esterna che conduce dalla dispensa del piano terra al cortile 2 del primo piano.

La villa ha al piano terra degli ambienti con altezza utile interna di 2,70 m, altri ambienti con altezza utile interna di 2,65 m ed altri ancora con un'altezza utile interna di 2,55 m; il primo piano, invece, ha un'altezza utile interna variabile da 2,70 m a 3,75 m; Il lotto è composto al piano terra da due saloni, una cucina, un disimpegno, due bagni, una dispensa e due ripostigli, oltre al cortile 1, al cortile 3, alla tettoia 1, alla tettoia 2, alla tettoia 4, alla pergola 1, alla piscina 1 ed alla piscina 2 ed al terreno pertinenziale; al primo piano, invece, raggiungibile con una scala interna ed anche con una scala esterna, vi sono due disimpegni, tre bagni, sei camere da letto e due balconi, oltre al cortile 2, alla tettoia 3 al deposito 1, al deposito 2, al deposito 3, al deposito 4 ed alla pergola 2. Si rappresenta che l'intero lotto necessita del confinamento, in quanto si è avuto un presumibile sconfinamento sui lati ovest ed est relativamente alla rampa carrabile ed agli ambienti sottostanti alla tettoia 8; il LOTTO UNICO composto dalla villa confina con la particella 5302 a nord, con la particella 5020 a sud e con la particella 73 ad ovest, mentre il terreno adibito in parte a strada di accesso alla villa confina con la particella 5105 a nord, con via Provinciale Termine a sud e con le particelle 73, 79, 242 e 5180 ad ovest; la villa è riportata nel **C.F. del Comune di Castel Morrone foglio 15, p.lla 5105, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8**, mentre il terreno adibito in parte a strada di accesso è riportato nel **C.T. del Comune di Castel Morrone foglio 15, p.lla 5020**; il descritto stato dei



luoghi della villa di cui al sub 3 non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla distribuzione interna degli ambienti al piano terra ed al primo piano; alla creazione del ripostiglio 1 e del bagno 1 al piano terra; alla creazione del bagno 5 al primo piano; alla creazione del deposito 3, del deposito 4, della pergola 2 e della tettoia 4; la consistenza catastale del deposito pertinenziale di cui al sub 4 non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti; la consistenza catastale del deposito pertinenziale di cui al sub 5 non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla destinazione, in quanto è una tettoia piuttosto che un deposito; la consistenza catastale della tettoia pertinenziale di cui al sub 6 non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla consistenza; la consistenza catastale della tettoia pertinenziale di cui al sub 7 non è conforme allo stato dei luoghi in ordine alla consistenza, in quanto è una pergola piuttosto che una tettoia; la consistenza catastale della tettoia pertinenziale di cui al sub 8 è conforme allo stato dei luoghi; il terreno adibito in parte a strada di accesso non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla creazione della strada interpoderale; vi è concessione edilizia n.20/1996 del 19/06/1996 seguita dalla concessione edilizia in variante n.18/1997 del 26/05/1997 relativamente alla costruzione di un fabbricato per attività agricola con abitazione, previo rilascio del nulla osta da parte della Provincia di Caserta per lo svincolo idrogeologico prot. n.10008 del 10/07/1995; successivamente è stata rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n.43/2019 del 21/10/2019 per la regolarizzazione del deposito agricolo seminterrato e delle superfetazioni del fabbricato rurale precedentemente assentito; inoltre, è stata presentata la SCIA prot. n.4522 del 09/09/2020 relativamente alla ricostruzione del deposito agricolo seminterrato e delle superfetazioni del fabbricato rurale, già assentite con il permesso di costruire in sanatoria n.43/2019 del 21/10/2019; infine, è stato rilasciato il permesso di costruire n.70/2022 del 11/11/2022 relativamente al cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti al piano terra ed al primo piano; alla creazione del ripostiglio 1 e del bagno 1 al piano terra; all'apertura della finestra nel bagno 5 al primo piano; alla creazione del deposito 3, del deposito 4, della pergola 2, della tettoia 4, del deposito pertinenziale di cui al sub 4, del deposito pertinenziale di cui al sub 5, della tettoia pertinenziale di cui al sub 6, della tettoia pertinenziale di cui al sub 7, della tettoia pertinenziale di cui al sub 8 e delle piscine. A parere dell'Esperto Stimatore è necessario sanare la differente distribuzione interna tramite una CILA postuma, mentre è necessario demolire l'ampliamento al piano terra relativamente al ripostiglio 1 ed al bagno1, oltre alla



demolizione di tutte le pertinenze quali depositi, tettoie e pergole, mentre per le piscine sarà necessario verificare la possibilità di regolarizzazione urbanistica con esiti incerti ed imprevedibili.

Il terreno adibito in parte a strada di accesso ricade in zona agricola con vincolo idrogeologico e forestale G1 ed il fondo non ricade nel territorio percorso dal fuoco

PREZZO BASE euro **425.000,00**.

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/07/2024, trascritto il **30/07/2024** ai nn. 30528/24690 **[all. n. 21]**, contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Fallimento Cos. Tam. Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso, la villa è censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5105 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, il terreno è censito nel N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5020. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata con le relative pertinenze e la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
  - *Atto di acquisto* del 09/11/1994 **[all. n. 22]**, trascritto il *15/11/1994 ai nn. 28534/23822* **[all. n. 23]** contro XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particelle 5017 e 5021 su cui è stata edificata la villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5105 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8, con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso censito nel N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5020.



*Il terreno su cui è stata costruita la villa pignorata con tutte le pertinenze è la particella 5105 (ex p.lle 5017 e 5021) del foglio 15, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 74 [all. n. 13].*

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

Secondo il P.R.G. del Comune di Castel Morrone approvato con il Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n.151/Urb. del 19/07/1999, munito di visto di conformità della Regione Campania – Settore Urbanistica n.14952 del 14/10/1999, pubblicato sul BURC il 06/12/1999, gli immobili pignorati ricadono in zona agricola con vincolo idrogeologico e forestale G1 ed il fondo non ricade nel territorio percorso dal fuoco.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Castel Morrone è emersa la presenza della concessione edilizia n.20/1996 del 19/06/1996 [all. n. 24], seguita dalla concessione edilizia in variante n.18/1997 del 26/05/1997 [all. n. 25] relativamente alla costruzione di un fabbricato per attività agricola con abitazione, previo rilascio del nulla osta da parte della Provincia di Caserta per lo svincolo idrogeologico prot. n.10008 del 10/07/1995 [all. n. 26]; successivamente è stata rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n.43/2019 del 21/10/2019 [all. n. 27] per la regolarizzazione del deposito agricolo seminterrato e delle superfetazioni del fabbricato rurale precedentemente assentito; inoltre, è stata presentata la SCIA prot. n.4522 del 09/09/2020 [all. n. 28] relativamente alla ricostruzione del deposito agricolo seminterrato e delle superfetazioni del fabbricato rurale, già assentite con il permesso di costruire in sanatoria n.43/2019 del 21/10/2019; infine, è stato rilasciato il permesso di costruire n.70/2022 del 11/11/2022 [all. n. 29] relativamente al cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna degli ambienti al piano terra ed al primo piano; alla creazione del ripostiglio 1 e del bagno 1 al piano terra; all'apertura della finestra nel bagno 5 al primo piano; alla creazione del deposito 3, del deposito 4, della pergola 2, della tettoia 4, del deposito pertinenziale di cui al sub 4, del deposito pertinenziale di cui al sub 5, della tettoia pertinenziale di cui al sub 6, della tettoia pertinenziale di cui al sub 7, della tettoia pertinenziale di cui al sub 8 e delle piscine (Figure 87 – 90) [all. n. 30].



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

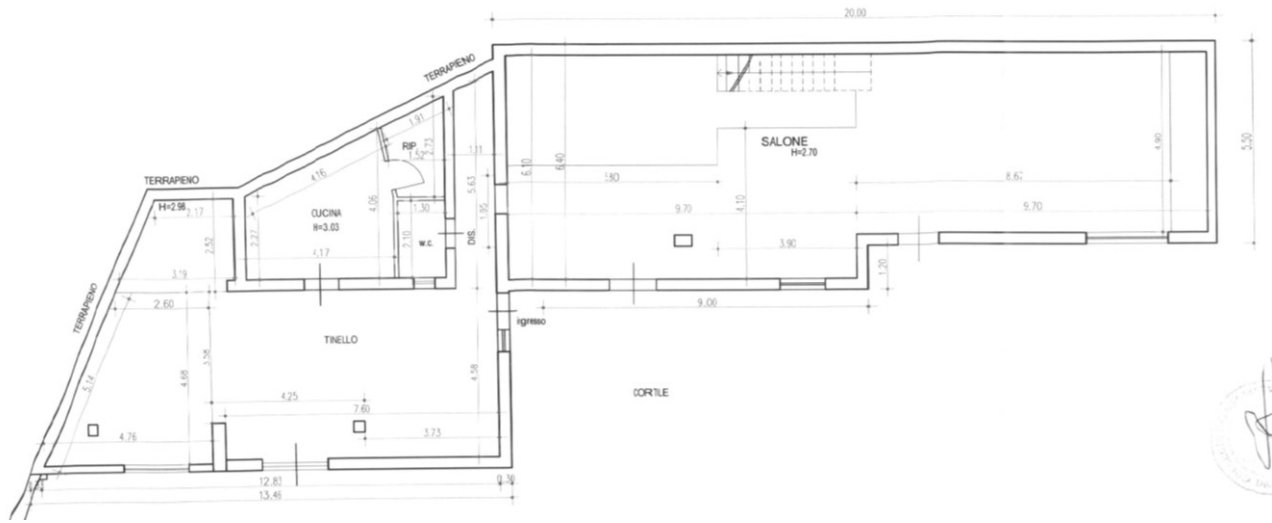


Figura 87 planimetria urbanistica del piano terra della villa secondo il P.d.C. n.70/2022

PLANIMETRIA PIANO TERRA

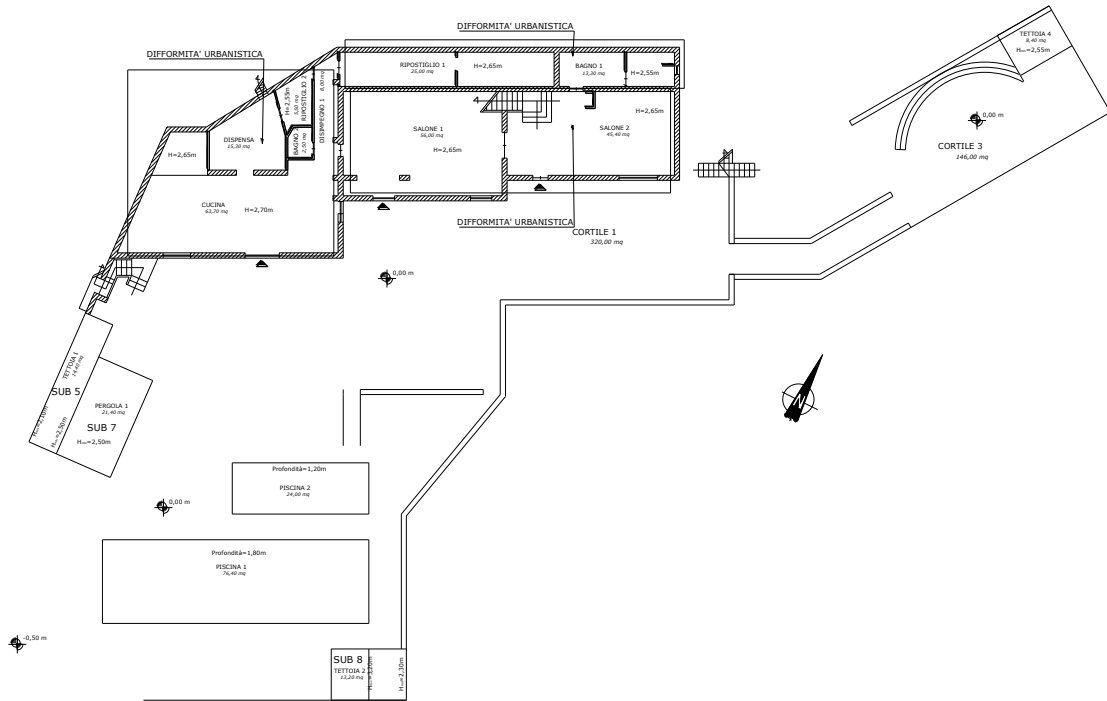


Figura 88 planimetria delle difformità urbanistiche del piano terra della villa

Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

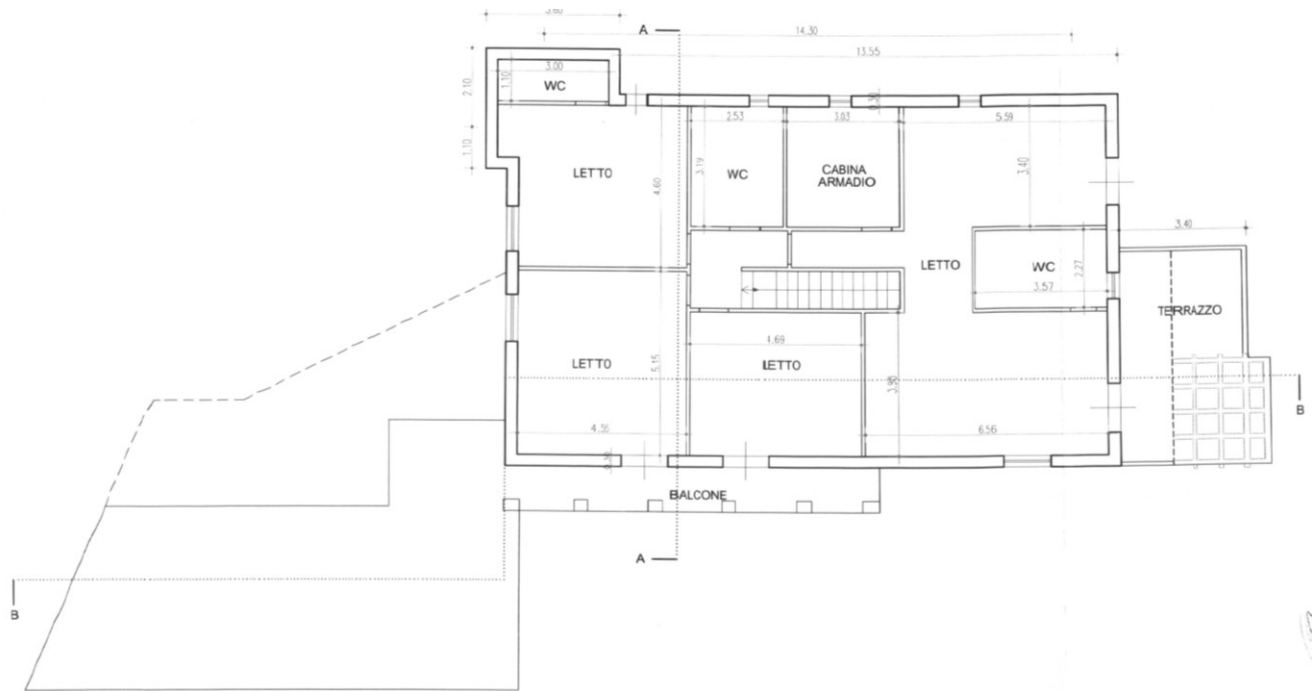


Figura 89 planimetria urbanistica del primo piano della villa secondo il P.d.C. n.70/2022

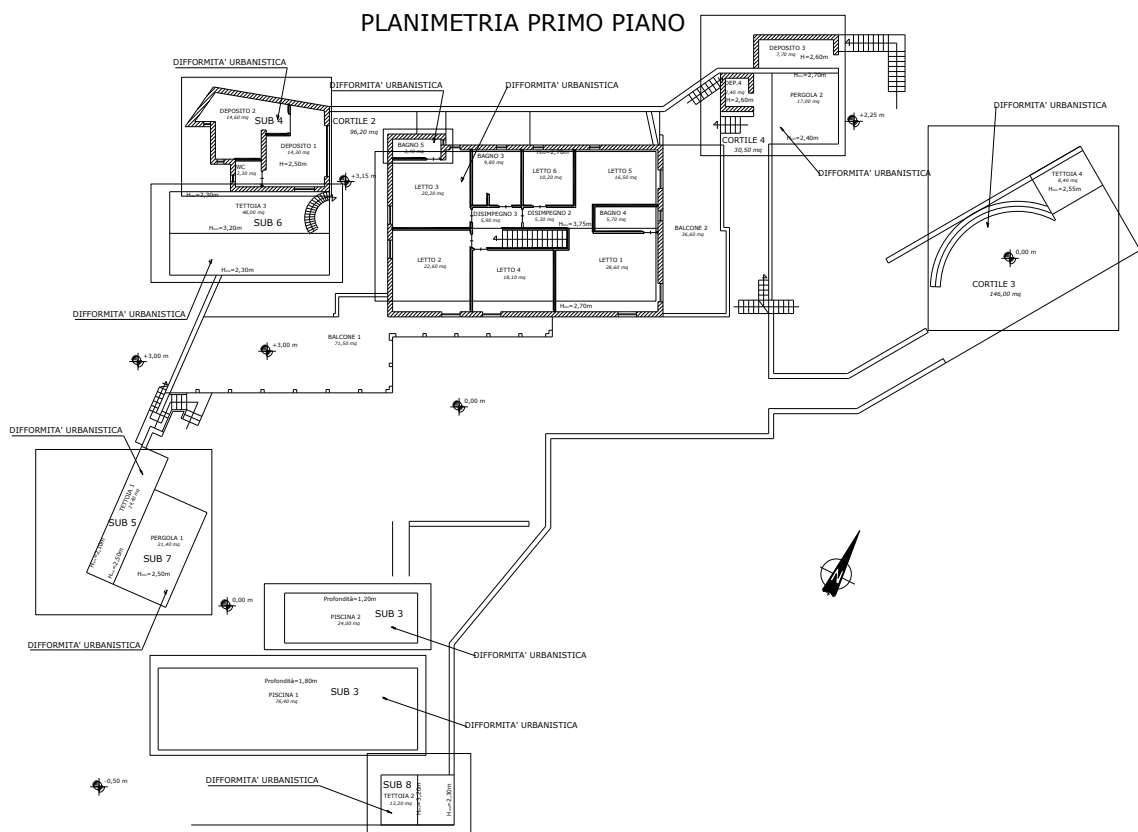


Figura 90 planimetria delle difformità urbanistiche del primo piano della villa

A parere dell'Esperto Stimatore è necessario sanare la differente distribuzione interna tramite una CILA postuma, mentre è necessario demolire l'ampliamento al piano terra relativamente

al ripostiglio 1 ed al bagno1, oltre alla demolizione di tutte le pertinenze quali depositi, tettoie e pergole, mentre per le piscine ed il muro di contenimento sarà necessario verificare la possibilità di regolarizzazione urbanistica con esiti incerti ed imprevedibili; i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della distribuzione interna, del muro di contenimento e delle piscine, comprensivi degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 15.000,00, mentre il costo necessario per le demolizioni dell'ampliamento al piano terra quali il ripostiglio 1 ed il bagno1, oltre ai depositi, alle tettoie ed alle pergole, comprensivo degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 25.000,00. Secondo il P.R.G. del Comune di Castel Morrone approvato con il Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n.151/Urb. del 19/07/1999, munito di visto di conformità della Regione Campania – Settore Urbanistica n.14952 del 14/10/1999, pubblicato sul BURC il 06/12/1999, la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso ricade in zona agricola con vincolo idrogeologico e forestale G1 ed il fondo non ricade nel territorio percorso dal fuoco, così come dal certificato di destinazione urbanistica del 17/11/2025 **[all. n. 46]**.

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

Il LOTTO UNICO pignorato è occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

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

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

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla signora XXXXXXXXXX (debitore esecutato) **[all. n. 31]**, così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sui subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 della particella 5105 del foglio 15 del N.C.E.U. Comune di Castel Morrone **[all. n. 32]** e così come emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sulla particella 5020 del foglio 15 del N.C.T. Comune di Castel Morrone **[all. n. 47]**.



### 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:

- ***Vincolo di destinazione del fabbricato*** del 13/06/1996 [**all. n. 33**], trascritto il 19/06/1996 ai nn. 13679/11096 [**all. n. 34**] contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore del Comune di Castel Morrone, relativamente alla destinazione agricola del fabbricato da edificarsi sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particelle 5017 e 5021 ai sensi della Legge Regionale n.17/82. Tale vincolo è stato superato a seguito del rilascio del permesso di costruire n.70/22 del 11/11/2022, con cui è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione ai sensi della Legge Regionale n.19/19/2009;
- ***Ipoteca legale*** del 07/12/2016 iscritta il 16/12/2016, ai nn. 40703/5510 [**all. n. 35**] contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Equitalia Polis Spa (oggi Agenzia delle Entrate – Riscossione), relativamente alla piena proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5105 (attuali sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8);
- ***Costituzione di un fondo patrimoniale*** del 25/10/2000, trascritto il 27/10/2000 ai nn. 27868/22052 [**all. n. 36**] contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di XXXXXXXXXX (debitore esecutato), relativamente alla piena proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5105 (attuali sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7 e sub 8);
- ***Atto di pignoramento*** del 20/07/2024, trascritto il 30/07/2024 ai nn. 30528/24690 [**all. n. 21**], contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ed a favore di Fallimento Cos. Tam. Srl (creditore procedente), relativamente alla piena proprietà della villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso, la villa è censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5105 sub 3, sub 4, sub 5,



sub 6, sub 7 e sub 8, il terreno è censito nel N.C.T. del Comune di Castel Morrone al foglio 15, particella 5020. Il terreno su cui è stata edificata la villa pignorata con le relative pertinenze e la quota di 1/3 del terreno adibito in parte a strada di accesso sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto eseguito in regime di separazione legale dei beni; pertanto, trattasi di beni personali.

Il costo per l'acquisizione del certificato di prestazione energetica è stimabile in € 2.000,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è stimabile in € 10.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa e delle relative pertinenze mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 2.000,00; infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della distribuzione interna, del muro di contenimento e delle piscine, comprensivi degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 15.000,00, mentre il costo necessario per le demolizioni dell'ampliamento al piano terra quali il ripostiglio 1 ed il bagno1, oltre ai depositi, alle tettoie ed alle pergole, comprensivo degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 25.000,00; il costo per la determinazione dei termini lungo i confini ovest ed est con le relative opere a farsi, comprensivo delle spese tecniche, legali ed amministrative, è stimabile in € 15.000,00, mentre i costi necessari per il cambio di categoria del terreno, comprensivi dei diritti catastali e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 300,00. Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alle regolarizzazioni nel corso della procedura.

### **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.

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

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

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 sulle particelle originarie dei terreni



del foglio 15 del Comune di Castel Morrone su cui sono stati edificati gli immobili pignorati e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

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

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

**3.12 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).

### ***3.12.1 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 ville ad uso residenziale, collocate nel contesto periferico.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Castel Morrone.

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 XXXXXXXXXXXXXXXX, 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. 37]**
  - Valore di mercato noto = € 320.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
  - Superficie utile interna = 181,50 mq (comprende il 45% del garage e della taverna);
  - Superficie del balcone = 27,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Superficie del giardino = 180,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
  - Numero di piani della villa = tre piani;
  - Livello di manutenzione della villa = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.
  
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 38]**
  - Valore di mercato noto = € 300.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
  - Superficie utile interna = 367,50 mq (comprende il 45% del garage e della taverna);
  - Superficie del balcone = 42,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Superficie del terreno = 2.500,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 4 bagni;
  - Numero di piani della villa = tre piani;
  - Livello di manutenzione della villa = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.
  
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 39]**
  - Valore di mercato noto = € 230.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
  - Superficie utile interna = 269,50 mq (comprende il 45% della taverna);
  - Superficie del balcone = 36,00 mq;
  - Superficie della piscina = 0,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;



- Superficie del giardino = 3.300,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 4 bagni;
  - Numero di piani della villa = tre piani;
  - Livello di manutenzione della villa = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.
- 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 = 417,945 mq (comprende il 15% delle tettoie e delle pergole ed il 45% dei depositi);
    - Superficie del balcone = 108,10 mq;
    - Superficie della piscina = 100,40 mq;
    - Superficie del cortile di pertinenza = 562,20 mq;
    - Superficie del giardino = 4.939,00 mq;
    - Numero dei servizi igienici = 5 bagni;
    - Numero di piani della villa = due piani;
    - Livello di manutenzione della villa = ottimo 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 i balconi = 25,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e la piscina pertinenziale = 20,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 10,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il terreno = 1,50%;
- 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 = € 20.000,00;

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):



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

<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		€ 320 000,00	€ 300 000,00	€ 230 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	1 mese	1 mese	0 mesi
Superficie utile interna	417,95 mq	181,50 mq	367,50 mq	269,50 mq
Superficie balconi di pertinenza	108,10 mq	27,00 mq	42,00 mq	36,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	562,20 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Superficie terreno di pertinenza	5353,34 mq	180,00 mq	2500,00 mq	3300,00 mq
Numero dei servizi igienici	5 bagni	3 bagni	4 bagni	4 bagni
Numero di piani della villa	2 piani	3 piani	2 piani	3 piani
Livello di manutenzione della villa	7,5	6,5	3,5	2

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € **574.236,85**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3



Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali con quota di 1/3 della strada di accesso via Provinciale Termine snc – Castel Morrone (Ce)

Prezzo o valore noto	€ 320 000,00	€ 300 000,00	€ 230 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 048,00	-€ 982,50	€ 0,00
€ - Superficie utile interna	€ 193 016,33	€ 41 179,59	€ 121 179,59
€ - Superficie porticato di pertinenza	€ 16 551,02	€ 13 489,80	€ 14 714,29
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 45 893,88	€ 45 893,88	€ 45 893,88
€ - Superficie del terreno di pertinenza	€ 63 347,02	€ 34 938,86	€ 25 142,94
€ - Numero dei servizi igienici	€ 10 000,00	€ 5 000,00	€ 5 000,00
€ - Piani della villa	-€ 9 600,00	€ 0,00	-€ 6 900,00
€ - Livello di manutenzione della villa	€ 20 000,00	€ 80 000,00	€ 110 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 658 160,24	€ 519 519,62	€ 545 030,69
Media dei valori corretti	€ 574 236,85		

### 3.12.2 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 UNICO il valore di mercato di € 574.236,85 e, considerando la superficie commerciale pari a 601,57 mq, si è calcolato un valore di € 954,56 al mq, ovvero:

<u>Villa distribuita tra il piano terra ed il primo piano con depositi, piscine, cortili, tettoie e terreno pertinenziali sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 - p.lla 5105 - foglio 15 con la quota di 1/3 della strada interpodereale di accesso p.lla 5020 – foglio 15</u>		
<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore lordo al mq €/mq</b>	<b>Valore lordo Totale</b>
601,57 mq	954,56 €/mq.	€ 574.236,85

### 3.12.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione del LOTTO UNICO è ottimo 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 stimabile in € 2.000,00, mentre il costo per la revisione generale dell'impianto elettrico è stimabile in € 10.000,00; inoltre, il costo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali della villa e delle relative pertinenze mediante procedura doc.fa, comprensivo degli onorari e delle spese vive, è stimabile in € 2.000,00; infine, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica della distribuzione interna, del muro di contenimento e delle piscine, comprensivi degli oneri di



urbanizzazione, degli onorari professionali e dei diritti di istruttoria, sono stimabili in € 15.000,00, mentre il costo necessario per le demolizioni dell'ampliamento al piano terra quali il ripostiglio 1 ed il bagno1, oltre ai depositi, alle tettoie ed alle pergole, comprensivo degli onorari professionali, dei diritti di istruttoria e degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta, è stimabile in € 25.000,00; il costo per la determinazione dei termini lungo i confini ovest ed est con le relative opere a farsi, comprensivo delle spese tecniche, legali ed amministrative, è stimabile in € 15.000,00, mentre i costi necessari per il cambio di categoria del terreno, comprensivi dei diritti catastali e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 300,00. I costi necessari per la liberazione del LOTTO UNICO sono stimabili in € 4.936,85; pertanto, si ha che l'importo complessivo degli adeguamenti di stima è pari ad € **74.236,85**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **500.000,00**.

#### **3.12.4 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 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del LOTTO UNICO alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, catastale e del confinamento, per eventuali costi necessari per consentire la permanenza dell'indipendenza energetica e degli impianti, per eventuali costi necessari per la sistemazione del passaggio dalla via Provinciale Termine, per gli eventuali ulteriori costi necessari per la liberazione dell'immobile e per l'ulteriore svalutazione che il LOTTO UNICO 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 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 425.000,00**.

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

I beni che compongono la villa con tutte le pertinenze appartengono al debitore esecutato in piena proprietà, mentre il terreno adibito a strada interpoderale di accesso alla villa, vista la



conformazione geometrica, non è divisibile in natura ed è di proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/3.

**3.14 QUESITO n. 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Il debitore esecutato si coniugato in XXXXXXXXX scegliendo il regime patrimoniale della comunione legale dei beni **[all. n. 40]**; successivamente, con l'atto del Notaio XXXXX del 06/09/1993 i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione legale dei beni.

Infine, con l'atto del Notaio XXXXXXXX del 25/10/2000 i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale includendo gli immobili oggetto del pignoramento.

Il debitore esecutato è residente in XXXXXXXXXX, ovvero presso gli immobili pignorati **[all. n. 41]**.

