

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

ASTE
GIUDIZIARIE® Sezione Fallimentare
G.D. Fabio Di Lorenzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proc. 24/2013 S.D.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Torre del Greco

ASTE
GIUDIZIARIE® al Vicolo Il San Vito, Foglio 23 Part. 185

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

Premessa	<i>pag. 3</i>
<i>Quesito n. 1</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Quesito n. 2</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Quesito n. 3</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Quesito n. 4</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito n. 5</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito n. 6</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Quesito n. 7</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Quesito n. 8</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Quesito n. 9</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Quesito n. 10</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Quesito n. 11</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Quesito n. 12</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Quesito n. 13</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Quesito n. 14</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Quesito n. 15</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Quesito n. 16</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Conclusioni</i>	<i>pag. 17</i>





ALLEGATI

Allegato 1 - Verbale di giuramento;

- Visura Catastale;

Visura storica;

- Planimetria catastale;

- Nota di trascrizione 26-19 del 02.01.2006;

- Verbale di sopralluogo del 18.04.2016;

- Verbale di sopralluogo del 03.06.2016;

- Verbale di sopralluogo del 10.01.2017.

- Verbale di sopralluogo del 18.07.2017.

- Pec richiesta intervento di pulizia fondi.

Allegato 2 - Rilievo fotografico.

Allegato 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 4 - Rilievo topografico.



Premessa

Il sottoscritto Russo Davide con studio in Frattamaggiore alla via Siepe Nuova 59, iscritto all'albo degli Architetti con il n°9678, C.F. RSSDVD78D10D789H ha ricevuto incarico dal Tribunale di Torre Annunziata in seguito all'udienza del 15 Giugno 2015 ove il Dr. Fabio Di Lorenzo G. D. della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata, affidava al sottoscritto, l'incarico di C.T.U. nella procedura n° 24/2013 (allegato 1).

Il giorno 03.06.2015 è stato prestato il giuramento in seguito al quale veniva assegnato l'incarico di della stima del valore di mercato di un Lotto di terreno ubicato nel Comune di Torre del Greco al Vico Il San Vito, località Ponte Rivieccio (allegato 1).

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'agenzia del Territorio e del Comune di Torre del Greco per poter acquisire la documentazione relativa al lotto in oggetto.

Il giorno 18.04.2016 alla presenza del Curatore si è provveduto al sopralluogo dei lotti siti in Vicolo Il san Vito ed al rilievo metrico del fabbricato in oggetto (allegato 1).

Il giorno 03.06.2016 alla presenza del Geom. _____ e Geom. _____, quali soci dello Studio Iannotta si è dato inizio al rilievo topografico dei lotti interessati dai provvedimenti di custodia. Non si è potuto completare il rilievo topografico in quanto l'area presentava una folta vegetazione spontanea che impediva l'accesso ai luoghi interessati come si evince dal verbale di sopralluogo allegato (vedi allegato 1).

Lo scrivente in data 08.06.2016 tramite PEC chiese un intervento di pulizia dei fondi interessati dal rilievo topografico (allegato 1).

In data 10.01.2017 il C.T.U. alla presenza del Geom. _____ e del Geom. _____ quale tecnico incaricato dal Custode Giudiziario Dott. _____ si recavano sui lotti di Vicolo Il San Vito per definire le operazioni di pulizia per completare il rilievo topografico interrotto il giorno 03.06.2016.

In data 18.07.2017 alla presenza del Geom. _____ e Geom. _____, quali soci dello Studio _____ si è provveduto al rilievo topografico dei lotti interessati (allegato 4).

La relazione di stima è impostata rispondendo ai quesiti come elencati dal Giudice Delegato.

Quesito n. 1

Si coordini con i notai già nominati per verificare la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e per accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'assenza di iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla relazione ipocatastale redatta dal consulente ipotecario _____ risulta quanto segue:

Dalle visure ipo-catastali, la suddetta signora

nata a

risulta proprietaria dei seguenti immobili

PROPRIETARIA per 1000/1000

A) TORRE DEL GRECO, Vico Secondo San Vito: terreno di are 0.40, riportato nel N.C.T. con i seguenti dati: foglio 23, particella 185 di are 0.40, vigneto, R.D. € 0,22, R.A. € 0,30

Particelle 169 e 185 acquistate con atto di compravendita per Notaio Adolfo BRANCA di Napoli del 19.12.2005, trascritto ai RR.II. di Napoli 2^a il 02.01.2006 ai numeri 26/19

(trascrizione allegata)

Quesito n. 2

Segnali entro trenta giorni al giudice se e da chi è occupato l'immobile ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso;

Il cespite in oggetto non è occupato si presenta come un lotto di terreno incolto. Non sono stati frapposti ostacoli all'accesso.

Quesito n. 3

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile per cui è causa indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali. le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti in loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. __ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2. 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in ____, alla via ____ n. __ (o alla località __), scala __, piano __ int. ____; l'immobile è composto da (oppure è esteso per mq __); confina con ____ a nord, confina con ____ a sud, confina con ____ ad ovest, confina con ____ a est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di __ alla partita

Stima di un lotto di terreno in Torre del Greco (Na) al Vicolo II San Vito

(in ditta _____, o ancora) al foglio _____ p.lla (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. (oppure r.d. _____, r.a. _____): il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto depositata in atti il _____ risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente. E' conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R.

380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'ati. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di

atto di _____ vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____
PREZZO-BASE: euro

LOTTO n. 12 – Lotto di terreno al Vicolo II San Vito, di proprietà della Sig.ra _____, nata a _____
C.F.:

Il cespite in oggetto è riportato al Catasto Terreni del Comune di Torre del Greco al foglio 23, particella 185 di are 0.40 (40 mq), vigneto, R.D. € 0,22, R.A. € 0,30

Ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea "F4" – "Verde di rispetto" come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Torre del Greco – 8° settore Urbanistica, il 19.11.2015 (allegato 3).

Il suddetto cespite confina, ad Ovest la part. 184 mentre a Est con la particella 169 della stessa proprietà.

Dal punto di vista della mobilità pubblica tale area è servita esclusivamente su gomma dalla linea di trasporto pubblico, dista circa 500 m dalla fermata dell'autobus e circa 2,0 Km dalla circumvesuviana di Torre del Greco. Il collegamento con le reti autostradali, avviene attraverso il vicino svincolo "TORRE DEL GRECO" (a circa 1,7 km), che consente l'innesto sul raccordo autostradale NAPOLI-SALERNO e NAPOLI-ROMA.

Nel raggio di circa 1000 mt dal lotto sono presenti diverse attività: gli uffici municipali, tabaccaio, farmacia, oltre a diverse attività commerciali.

Il bene è collocato in un'area del Comune di Torre del Greco dove vi è la presenza notevole numero di lotti agricoli di cui alcuni destinati a coltivazione. Ad essi si arriva da Vicolo II San Vito imboccando una piccola stradina privata chiamata Via delle Terre all'altezza di Villa Piperò. Per arrivare al cespite in oggetto bisogna attraversare diversi campi coltivati e stradine sterrate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1. Ingresso di Via delle Terre da Vicolo II San Vito.

ASTE
GIUDIZIARIE® 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2. Ingresso di Via delle Terre da Vicolo II San Vito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3. Via delle Terre.



Foto 4. Campi coltivati e stradine sterrate.

L'accesso al cespite avviene dalla particella 169.

Il bene oggetto della presente stima si presenta come un lotto libero interessato da vegetazione spontanea.

**Quesito n. 4**

Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.



Il cespite in oggetto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Torre del Greco al foglio 23, particella 185 di are 0.40 (40 mq), vigneto, R.D. € 0,22, R.A. € 0,30

**Quesito n. 5**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*



I dati riportati sono conformi e permettono l'individuazione del bene.

**Quesito n. 6**

Verifichi che vi sia rispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti in questione parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.



Dal rilievo topografico, effettuato in data 18.07.2017, dai Geom. _____ con metodologia GPS mediante strumentazione GPS marca SOKKIA modello GRX1, di elementi presenti in loco per identificare, per quanto



possibile, i confini delle particelle in oggetto, non risulta una completa corrispondenza dei beni come si evidenzia nella relazione seguente.

Con precisione, sui luoghi sono stati rilevati i termini presenti lungo il confine SUD della particella 33 (sul grafico identificati con la lettera "T"), la recinzione della confinante linea ferroviaria (confine OVEST particelle 20 e 32), il ciglio della scarpata del fosso presente lungo il confine NORD della particella 558, due termini lapidei lungo parte del confine EST della particella 558 (identificati con la lettera "T"), un muro di vecchia costruzione lungo il confine EST della particella 33 e altri elementi presenti quali recinzioni e limiti di colture.

Da un primo confronto tra il rilievo eseguito e la mappa catastale si evince che:

il confine SUD della sola particella 33 e il confine OVEST delle particelle 20 e 32 sono materializzati da due termini lapidei (p.lla 33) e dalla recinzione della linea ferroviaria (p.lle 20 e 32).

Il confine NORD della particella 20 e 558 è leggermente discordante con lo stato dei luoghi in quanto materializzato dalla scarpata del fosso confinate (colore giallo).

Il confine EST della particella 558 discosta leggermente dall'allineamento dei termini lapidei. Tale differenza è da attribuire principalmente ad errori di graficismo della mappa catastale e quindi, per tale confine è da considerare l'allineamento dei suddetti termini.

Il confine NORD della particella 33 (colore ciano) non risulta materializzato in loco anche se esiste una scarpata (non rilevata) che comunque non segue l'andamento del confine catastale.

Il confine EST della particella 33 (colore blu) sul posto sembrerebbe essere materializzato da un muro di vecchia costruzione che però dal confronto non coincide con il confine catastale.

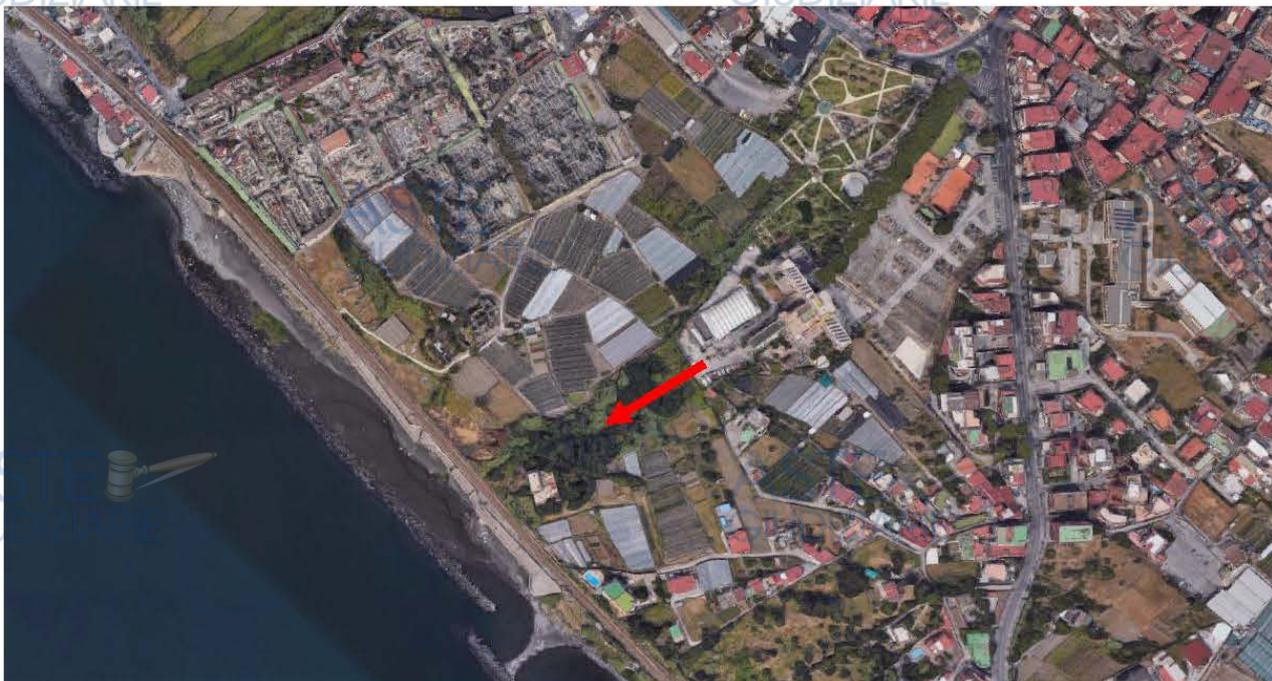
*I confini delle particelle 167, 169, 175, **185** e parte della particella 33 non risultano materializzati.*

A seguito di tali verifiche si consiglia la vendita dei lotti a corpo e non a misura con specifica nell'atto che l'eventuale acquirente dichiara di ben conoscere il lotto oggetto di vendita.

Pertanto la stima del lotto oggetto della presente relazione è stata calcolata solo ed esclusivamente considerando la consistenza catastale riportata sulla relative visura, ovvero 0,40 are.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



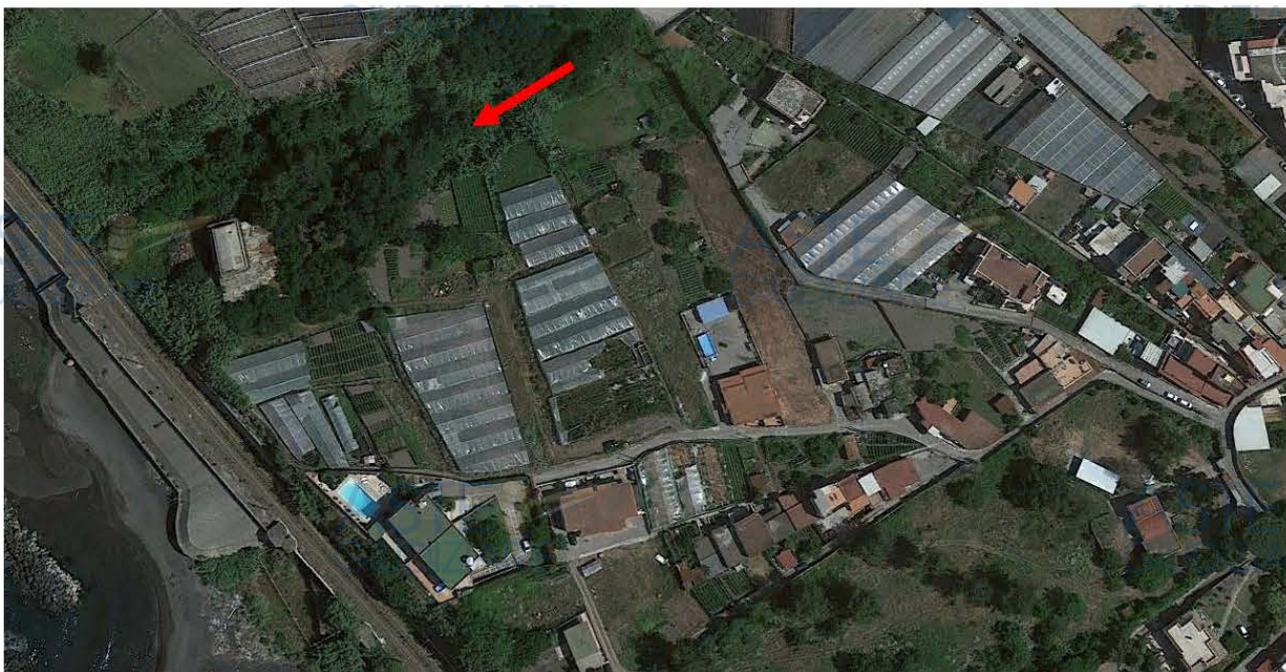
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immagine satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE® 10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

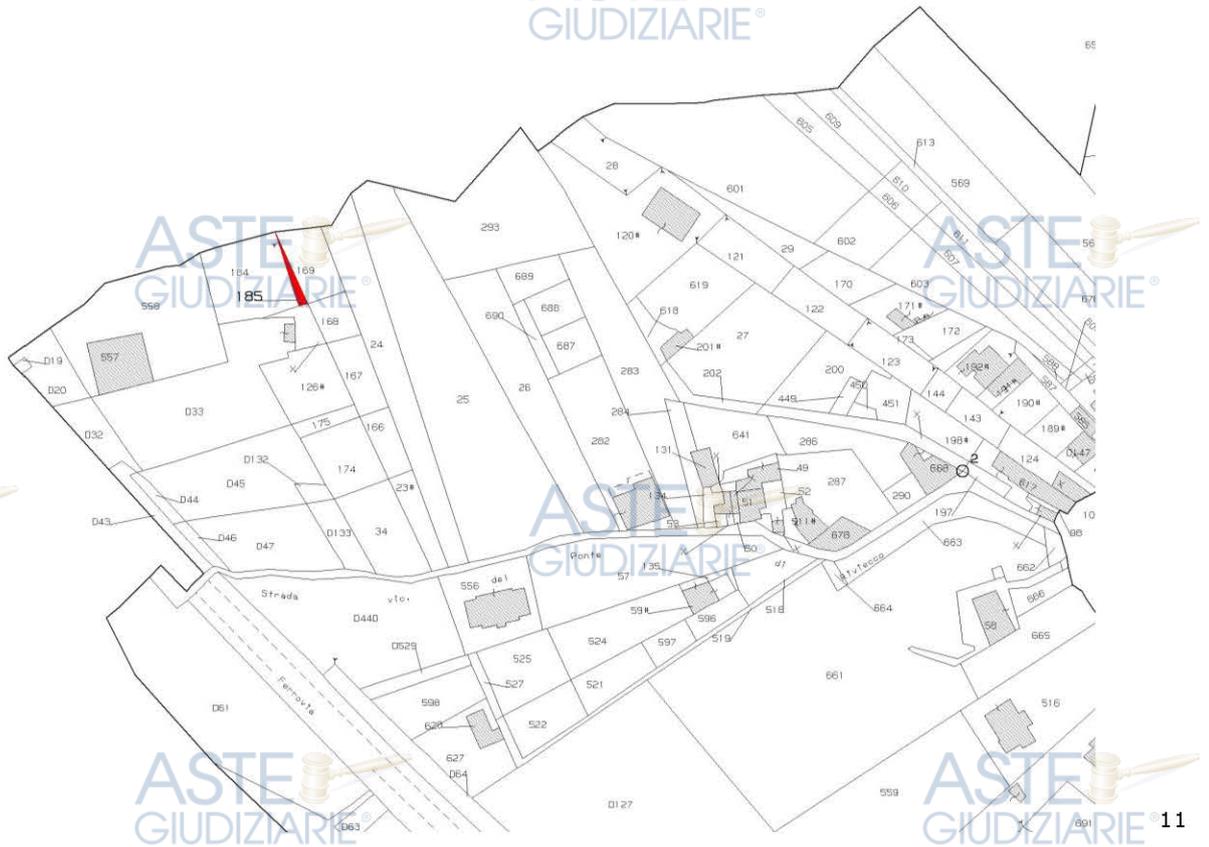
Immagine satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione immagine satellitare/estratto di mappa catastale



Quesito n. 7

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tali impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate, il lotto di terreno in oggetto attualmente risulta contiguo e non delimitato dai lotti confinanti, ossia le particelle 184, e 169 (della stessa proprietà).



Quesito n. 8

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il lotto di terreno oggetto della presente relazione di stima ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Torre del Greco nelle Zona Omogenea "F4" – Verde di rispetto, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 3) ¹²

Art. 25

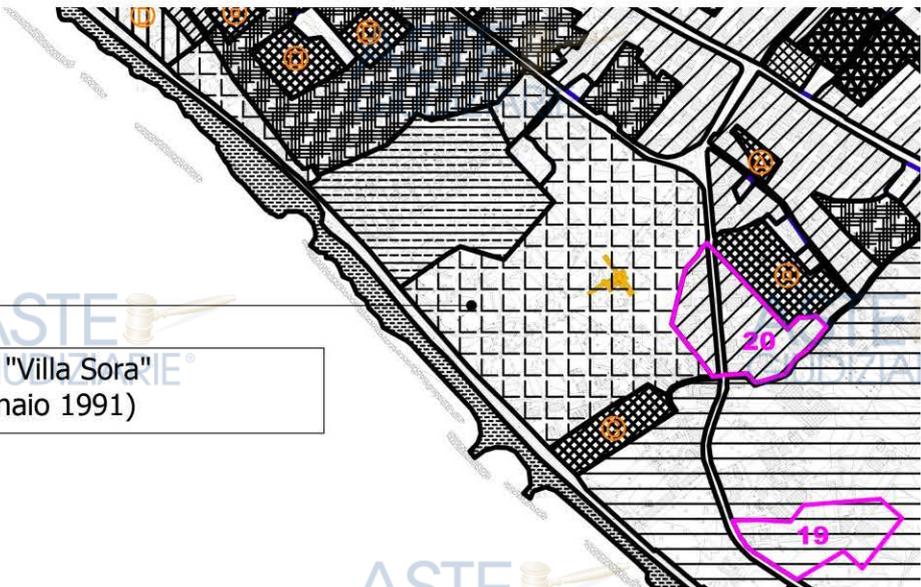
Zona Omogenea F4

Classi d'instabilità: basso rischio (BR), medio rischio (MR), alto rischio (AR)

(modificato dal Consiglio Comunale in virtù delle controdeduzioni n. 38 e n. 39 del 28/07/77 n. 412, pag. 51, rispettivamente 2° deliberato e 1° - 2° deliberato e dal C.T.A. con parere n. 225 in data 27/06/75, pag.13, 1° capov. e voto 36 in data 21/02/78, pag. 18, 1° e 4° capov.)

1. Verde di rispetto. È vietata la costruzione sui suoli liberi ed è consentita la ristrutturazione dei vani esistenti, con aumento massimo del volume complessivo del 25%.
2. Le aree assoggettate alla destinazione di verde di rispetto a ridosso dell'autostrada Napoli-Salerno, sono destinate alla protezione ed all'isolamento del tracciato ed alle opere di futuro eventuale ampliamento, nonché alla realizzazione di attrezzature a servizio dell'arteria stessa.
3. È consentita esclusivamente la ristrutturazione di esistenti residenze o servizi a favore di aziende agricole, sempre beninteso con la prescrizione che vengano pienamente rispettati i vincoli vigenti a norma di legge sui rispetti autostradali.
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono consentiti:
 - nelle aree a basso rischio (BR), previo studi e indagini volti alla conoscenza delle caratteristiche del sito ed alla individuazione di eventuali situazioni di rischio;

- nelle aree a medio rischio (MR), previo indagini e studi che abbiano la finalità di individuare azioni e provvedimenti volti alla eliminazione e mitigazione delle eventuali situazioni di rischio;
 - nelle aree ad alto rischio (AR), limitatamente alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di rilevante interesse pubblico, ritenute indispensabili e necessarie, e solo se preceduti da studi ed indagini volti alla individuazione e valutazione delle cause predisponenti le situazioni di rischio, nonché all'individuazione di azioni, provvedimenti, progettazioni e realizzazioni di interventi di mitigazione delle stesse.
5. Altezza massima consentita, previo le opportune verifiche di cui all'art. 41 della presente Normativa, è stabilita in mt 15,00.



Area Archeologica di "Villa Sora"
(decreto del 22 gennaio 1991)

13

Quesito n. 9

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Indichi se vi è attestato di prestazione energetica ex D. Lgs n. 311/2006 e succ. modifiche: in particolare, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguato.



Non esistono autorizzazioni o concessioni amministrative sul cespite in oggetto in quanto trattasi di un lotto di terreno, pertanto non esiste la dichiarazione di agibilità nè attestato di prestazione energetica.

Quesito n. 10



Dica, se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



Il CTU, considerata l'esigua dimensione consiglia la vendita del cespite in oggetto come entità accorpata alle particelle più prossime e della stessa proprietà.

Quesito n. 11



Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il cespite è oggetto di sequestro conservativo.

Si rimanda la stima dello stesso nel successivo quesito n. 15.

Quesito n. 12



Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il lotto in oggetto è libero.





Quesito n. 13

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il lotto di terreno in oggetto non è occupato da coniugi separati o ex coniuge.



Quesito n. 14

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di domande giudiziali o provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.) di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dal creditore precedente.

La zona territoriale dove è ubicato il lotto di terreno in oggetto è interessato da vincolo paesistico ricadendo nella zona R.U.A. (art. 13 Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani).



Quesito n. 15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali e adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziarie, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni;

Gli elementi utilizzati per la stima, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato.



Un riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, anche se la metodologia del caso ritenuta più idonea è risultata la comparazione dei valori correnti di mercato reperiti

attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili.

1° metodo STIMA SINTETICA

Un riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi redatta dall'Agenzia del Territorio, per la Provincia di Napoli si fa riferimento all'anno 2011, assimilabile a

€ 44.500,50 €/Ha

Si ritiene opportuno incrementare il costo a mq aggiungendo una percentuale di incremento ponderata tra gli anni 2005, 2008 e 2011 pari a 15,9%, pertanto si ottiene un valore unitario di **€ 51.575,50 €/Ha** pari a 5,16 €/mq quale media dei valori ponderati.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima, ai fini della determinazione del prezzo da porre a base d'asta per l'alienazione è dato dal prodotto del valore del singolo mq per la superficie dell'intero lotto:

$$5,16 * 40,00 = \mathbf{206,40 \text{ €}}$$

2° metodo STIMA DIRETTA (monoparametrica)

- 1) Esame del lotto
- 2) Ricerca dei beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
- 3) Analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
- 4) Impostazione e risoluzione della proporzione di stima
- 5) Determinazione del valore normale del lotto
- 6) Aggiunte e detrazioni

$$V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} * p_x$$

V_x = valore di mercato;

$\sum PRZ_y$ = sommatoria dei prezzi unitari degli immobili di riferimento;

$\sum p_y$ = dimensioni degli immobili di riferimento;

p_x = superficie commerciale dell'immobile da stimare.

Da indagini di mercato effettuate sul territorio sono stati individuati dei lotti assimilabili a quello oggetto di stima.

Dall'analisi dei bollettini commerciali cartacei e on-line si sono ricercate le proposte di vendita di lotti di terreno simili a quello oggetto di stima, reperendo i seguenti dati:

Beni simili	PRZ c/v (€)	Superficie py (mq)
Lotto 1	17.000,00	1.700
Lotto 2	16.000,00	4.500
Lotto 3	25.000,00	3.000
TOTALI	58.000,00	9.200

$$V_x = \frac{\sum PRZ_y}{\sum p_y} \times p_x$$

$$V_x = 58.000,00 / 9.200,00 \times 40,00 = \mathbf{252,17 \text{ €}}$$

Pertanto da una media delle due stime effettuate risulta:

$$206,40 + 252,17 / 2 = \mathbf{229,28 \text{ €}}$$

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a **230,00 €**

Quesito n. 16

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Non ci sono contratti di locazione in essere.

Conclusioni

In seguito allo studio del lotto oggetto di stima, dalla relazione del geom. _____, si consiglia la vendita del lotto a corpo e non a misura con specifica nell'atto che l'eventuale acquirente dichiari di ben conoscere il lotto oggetto di vendita. Inoltre data l'esigua dimensione dello stesso lo scrivente consiglia la vendita accorpandolo ai lotti più prossimi della stessa proprietà, in particolare dei lotti 20, 32, 33, 557, 558, 167, 169, 175.



Con tanto lo scrivente, nel ribadire le enormi difficoltà che lo hanno accompagnato nella redazione della presente consulenza d'ufficio, rassegna il proprio mandato confidando di aver fornito al Signor Giudice tutti gli elementi tecnici che ha cercato di ricavare dalle documentazioni agli atti.

