



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

Dott.ssa Roberta Giglio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 89/2018 R.G.E.**

*CREDITORE PROCEDENTE:*

*DEBITORE ESECUTATO:*

# PERIZIA DELL'ESPERTO

Come da mandato del G.E. del 07/09/2020

Esperto

arch. Angelo D'Apolito

24 marzo 2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**arch. Angelo D'Apolito**

Via Nazionale, 146 – 84060 Omignano Scalo (Sa)

Tel. e fax 0974 - 64178 – Cell. 333 - 2449486

C.F. DPL NGL 81525 A091S – P. IVA 04461550658

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
email: angelo.dap@tiscali.com – pec: angelo.dap@tiscali.com

**PREMESSA**

Nell'Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n. 89/2018 del Tribunale di Vallo della Lucania, promossa dalla

con provvedimento fuori udienza in data 09/07/2020  
il Giudice dell'Esecuzione – dott. Gaetano De Luca – nominava quale esperto estimatore il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146.

A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava, per l'esame della consulenza tecnica d'ufficio estimativa, al 26/03/2021.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale e fotografie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 15/10/2020 (cfr. all. n. 1: **Verbale di sopralluogo**). Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si recava presso il Comune di Torchiara e l'Agenzia del Territorio di Salerno sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare.

**OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal verbale di conferimento dell'incarico in data 09/07/2020 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento posti all'esperto:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e

non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in 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;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessaria, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il Provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 his disp. Att. c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegata alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri

immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (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 una nuda proprietà);

## RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### RISPOSTA AL QUESITO I

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della procedura esecutiva imm. n. 89/2018 è costituita dai seguenti documenti:

1. Certificazione notarile ai sensi dell'art. 562, comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Sonia Di Marino;
2. Nota di trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti altri documenti. Sulla base dei documenti versati in atti vi è un'univoca identificazione dell'immobile (cfr. all. n. 2: *Certificazione notarile*).

Sulla scorta dei documenti in atti e delle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno sez. Pubblicità immobiliare si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che risultano colpire l'immobile sottoposto ad esecuzione (cfr. all. n. 3: *Formalità che risultano colpire il bene oggetto di pignoramento*):

1. ISCRIZIONE del 18/09/2015 - Registro Particolare 4184 Registro Generale 32582 - Pubblico ufficiale ESPOSITO MASSIMO Repertorio 4622/3411 del 17/09/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. TRASCRIZIONE del 08/11/2018 - Registro Particolare 33020 Registro Generale 42926 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1186/2018 del 18/10/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si precisa che le visure effettuate coprono il periodo dal 13/11/1990 al 18/02/2021.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, è sito in Comune di Torchiara alla località Torre, lungo la Strada Provinciale n. 86:

**Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti identificativi catastali:**

**Catasto Terreni di Torchiara - Foglio 5 part. 661, uliveto ficheto, classe 2, are 08, ca 02, reddito dominicale 5,80, reddito agrario 2,28; part. 588, uliveto ficheto, classe 2, are 03, ca 56, reddito dominicale 2,57 reddito agrario 1,01; part. 589, uliveto ficheto, classe 2, are 01, ca 14, reddito dominicale 1,55, reddito agrario 0,61.**

Detti beni risultano intestati, come da visure catastali allegate, per la piena proprietà a:

(cfr. all. n. 4:

*Visure e wegis);*

Per quanto attiene alla provenienza ultraventennale degli immobili pignorati, come si desume anche dalla certificazione notarile a firma del notaio Sonia Di Marino, si rileva che essi sono pervenuti alla società eseguita per averli acquistati dalla

, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Massimo Esposito di Castellabate dell'11 dicembre 2014, rep. 4183, registrato a Vallo della Lucania il 16 dicembre 2014 al n. 1165 e trascritto a Salerno il 17 dicembre 2014 ai nn. 41634/34689 e successivo atto di integrazione e rettifica del 4 marzo 2015, a rogito del medesimo notaio Esposito rep. 4307, registrato a Vallo della Lucania il 6 marzo 2015 al n. 384 e trascritto a Salerno il 10 marzo 2015 ai nn. 8432/7099. Si precisa che in quest'ultimo atto la società veniva erroneamente costituita ancora con sede Agropoli, anziché con sede in Torchiara, giusta trasferimento sede ricevuto dal medesimo notaio acquirente legale in verbale di in data 21 gennaio 2015 rep. 4227, registrato in pari data al n. 136 iscritto alla CCIAA di Salerno in data 26 gennaio prot. n. 3667/2015.

- alla , come generalizzata, quanto in oggetto e in maggiore consistenza, da

, con atto in data 16 giugno 2011, a rogito notaio Esposito rep. 2407, registrato ad Agropoli il 27 giugno 2011 al n. 472 e trascritto a Salerno il 28 giugno 2011 ai nn. 25272/18921;

- ad

, il terreno nella originaria consistenza di cui al mappale n. 67, gravato da livello in favore , in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Mazzarella di Torchiara del 2 febbraio 1960, registrato ad Agropoli il 9 febbraio 1960 al n. 320 e trascritto Salerno il 20 febbraio 1960 ai nn. 3769/3366, precisandosi che dai registri catastali risulta cancellato il succitato livello in favore

, atto di affranco non risultante però dai Registri Immobiliari.



**RISPOSTA AI QUESITI 2 – 3 – 4 – 5 – 6**

**Descrizione dello stato dei luoghi**

Gli immobili pignorati si trovano in località Torre di Torchiara e consistono in tre particelle di terreno. Sulla ortofotocarta riportata di seguito è possibile comprendere la posizione dei terreni in questione.

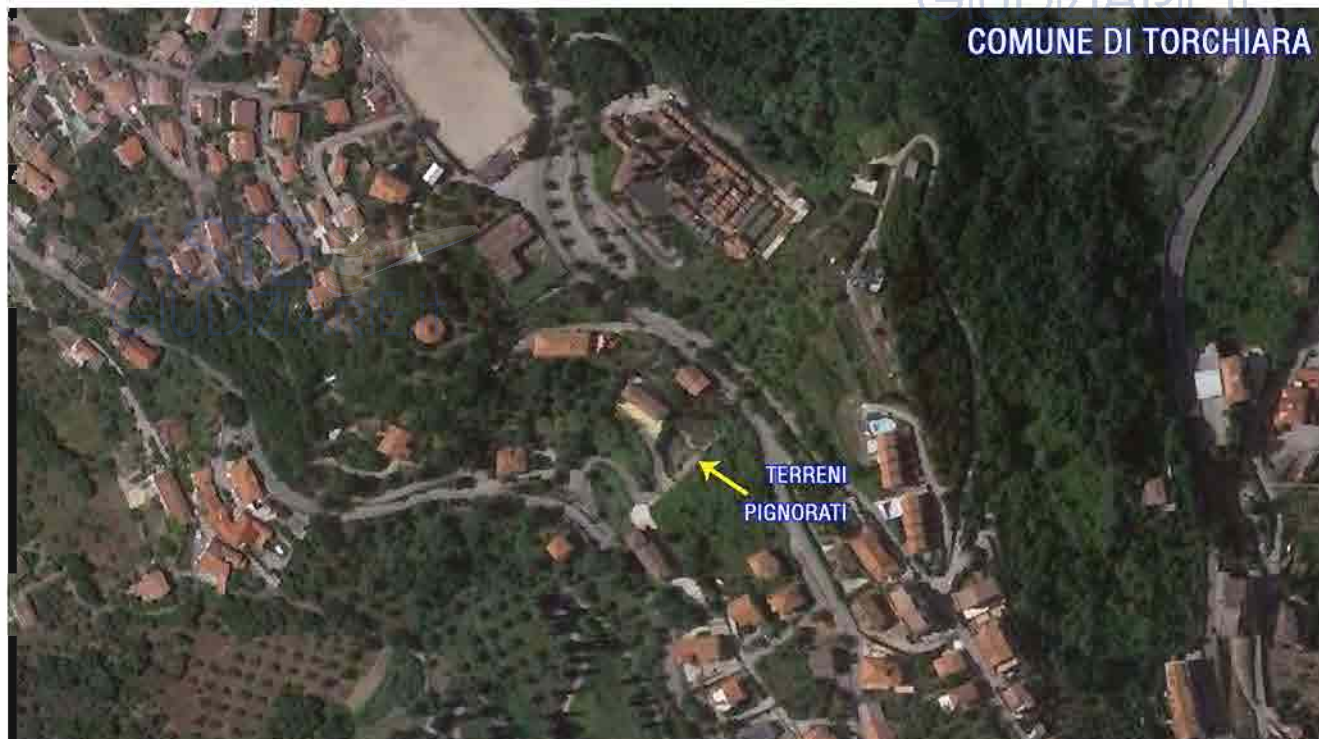


Figura 1

Di seguito una foto con panoramica dei terreni pignorati.



Figura 2





Figura 3 - Sovrapposizione ortofoto/catastale desunta del Geoportale prov. di Salerno con indicazione dei terreni pignorati contornati con il colore giallo

La consistenza immobiliare pignorata si trova fuori dall'abitato della frazione S. Antuono di Torchiara. I terreni hanno giacitura inclinata secondo la direzione Nord-Est / Sud-Ovest e sono raggiungibili da una traversa privata (asfaltata) della Strada Provinciale n. 86. In particolare, il compendio in esame è un lotto destinato alla realizzazione di abitazioni, nell'ambito di una lottizzazione di cui si parlerà di seguito, in cui furono iniziati i lavori di sbancamento del terreno con la realizzazione di una paratia per il contenimento del terreno posto alle spalle della zona interessata dalle costruzioni di progetto (poi non realizzate). Come si nota dalla soprastante figura n. 3, la particella 661, che è quella di maggiore estensione, comprende anche lo spazio antistante, pavimentato con battuto di calcestruzzo di color giallo ocra, di un fabbricato ricadente sulla confinante particella 660, non oggetto di esecuzione. Le fotografie allegate alla presente sono rappresentative dello stato dei luoghi. (all. n. **5: Documentazione fotografica**).

### **Situazione edilizia**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed estrarre copia della documentazione tecnica agli atti del Comune di Torchiara che interessa le particelle di terreno di che trattasi (cfr. all. **n. 6: Documentazione consegnata agli atti del Comune di Torchiara**). A seguito dell'istanza formulata al Comune è stata fornita la seguente documentazione:

- **Piano di lottizzazione** **C** **onvenzionata**  
**(PUA)** proposto dal riguardante il progetto per la realizzazione di una lottizzazione convenzionata sul lotto di terreno sito nel Comune di Torchiara - Foglio 5 Part. 67 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 52 dell'11/05/2010 e **pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 57 del 16/08/2010.**

Prima di fare ogni ulteriore considerazione si precisa che **la lottizzazione, ed i titoli abilitativi ad essa conseguenti seppure siano scaduti si intendono prorogati di 3 anni così come normato dal D.L: Semplificazioni n. 76/2020 come convertito dalla Legge n. 120/2020.**

Infatti, sono prorogati di 3 anni:

- i termini relativi alla validità delle convenzioni di lottizzazione ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale (generalmente pari a 10 anni) formati al 31 dicembre 2020;
- i termini di inizio e fine lavori previsti nell'ambito di tali convenzioni o accordi simili;
- i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico.

La proroga si applica anche alle convenzioni urbanistiche (ovvero agli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale) e ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga straordinaria triennale prevista dall'art. 30, comma 3-bis del decreto legge 69/2013 (cd. decreto del fare), come convertito dalla legge 98/2013.

Come si legge all'art. 5 (*Termini per gli adempimenti*) della convenzione per l'attuazione Piano Urbanistico Attuativo in questione **“La lottizzazione ha efficacia di dieci (10) anni dalla data di entrata in vigore che coincide con il giorno successivo alla data di pubblicazione, sul BURC, del Decreto Sindacale di approvazione definitiva.”**

Pertanto, si ha termine fino al 17/08/2023 per poter attuare completamente la lottizzazione in parola. Evidentemente, tale cosa potrà avvenire solo di concerto con la ditta proprietaria delle restanti particelle incluse nella lottizzazione estranee all'odierno pignoramento.

Come si desume dalla cartografia di piano, riportata in stralcio di seguito, la lottizzazione in questione prevedeva per la zona oggi pignorata, la realizzazione di due abitazioni (ricadenti nel Lotto “A” interessato anche da altre 3 costruzioni ricadenti su altra particella non pignorata) di 58,5 mq ciascuna su un livello più piano interrato per un volume complessivo di 339,27 mc e superficie pari a 116,99 mq così come riportato nella sottostante tavola di progetto.



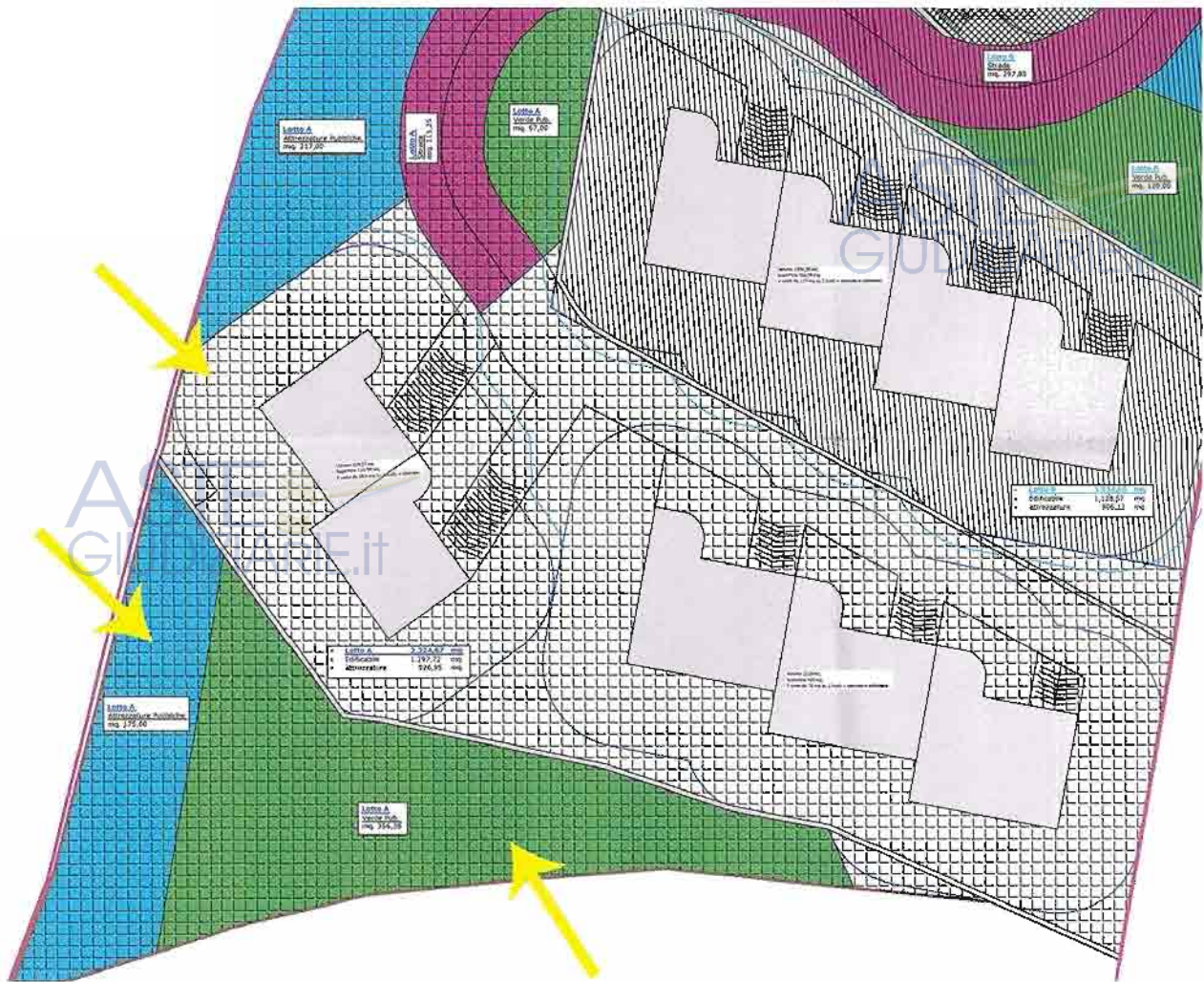


Figura 4

Dall'esame della cartografia di progetto si nota che le aree colorate in blu e verde erano qualificate in lottizzazione, rispettivamente, come zone per "Attrezzature Pubbliche" e "Verde Pubblico" da cedere al Comune come normato dall'art. 13 della citata convenzione. In particolare detto articolo così recitava: *"Art. 13. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le relative opere previste dalla convenzione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, dopo il collaudo finale dietro sua richiesta [...]. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli [...]. In alternativa nel caso il Comune manifesti l'opportunità di non acquisire al patrimonio comunale le opere di urbanizzazione primaria, le relative aree potranno essere concesse, senza ulteriori oneri, in diritto di superficie al lottizzante e/o ai suoi aventi causa per un periodo di 99 anni, con l'obbligo di questi a provvedere alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria."*

Dall'esame della documentazione, ed in particolare dell'atto rettificativo con il quale avveniva il trasferimento in favore dell'odierna società esecutata (cfr. all. n. 7: **Atto rettificativo di acquisto cespiti oggetto di pignoramento**), emerge che per il lotto in questione fu rilasciato "il permesso di costruire n.1200 rilasciato dal competente Comune di Torchiara (SA) in data 30

dicembre 2010, pratica edilizia n.1127”. Evidentemente, ancorchè esso non sia stato attuato, detto titolo abilitativo, rilasciato in attuazione del citato Piano di Lottizzazione, è ampiamente scaduto.

Ai sensi della Legge n. 1150 del 1942, i piani particolareggiati, tra i quali sono annoverabili anche i piani di lottizzazione, hanno durata decennale con proroga di 3 anni come esplicitato in precedenza.

L'art. 17 della succitata legge n. 1150/42 così recita: “Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”

Del medesimo tenore è anche il contenuto della sentenza 23/09/2015 n. 38555 della Corte di Cassazione, sez. III Penale: “[...] Col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva[...]”.

### Situazione urbanistica

Preliminarmente si precisa che il Comune di Torchiara, al momento, ha come unico strumento urbanistico vigente il Piano Regolatore Generale, essendo ormai esauritosi il termine di efficacia delle norme di salvaguarda entrate in vigore con l'adozione del PUC avvenuta nel luglio 2016, che, però, non si è concluso con la sua approvazione. Sul punto si precisa che, come da recenti disposizioni regionali, in Campania, “I comuni adottano il Piano urbanistico comunale (PUC) entro il termine perentorio del 30 giugno 2021 e lo approvano entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021”. Per cui, quanto di seguito verrà esplicitato potrebbe avere una valenza temporale piuttosto ridotta atteso che il PUC che dovrà essere redatto, potrebbe anche sovvertire o comunque, modificare, le previsioni di PRG per la zona in esame.

Tutto ciò premesso, si evidenzia che le particelle in questione sono ricadenti in **zona C1** “residenziale a carattere intensivo” del PRG di Torchiara avente Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,7 mc/mq e Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,20 mc/mq - Indice di

copertura 0,30 mq/mq - altezza massima 8,50 m - Volume massimo 2.000 mc - Numero di piani 2 + interrato - Distanza dal ciglio stradale 6 m - Distanza dagli edifici 10 m distanza dai confini 5 m - parcheggi 0,10 mq/mc - Indice di piantumazione N/ha 30 .

Come recitano le NTA del Piano Regolatore di Torchiara per la zona C1 *“lo strumento di attuazione è la lottizzazione convenzionata e pertanto non potranno assolutamente essere rilasciate singole concessioni edilizie se non previo la suddetta lottizzazione convenzionata”*.

Per cui non è possibile, per i terreni in esame, procedere ad intervento edilizio diretto.

L'area oggetto di lottizzazione, almeno in parte, risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria quali fognature e linee idriche ed elettriche atteso che sulla particella confinante, che pure era ricompresa nella lottizzazione, è stato realizzato un fabbricato che risulta completamente ultimato.

### **Situazione catastale**

Risulta che l'originaria particella 67, a seguito del frazionamento della quale furono poi generate le particelle oggetto dell'odierno pignoramento (ed altre da esso escluse), era gravata da livello in favore dell' . Dai registri catastali risulta cancellato il succitato livello in forza di affrancazione prot. 27/02. Non vi è però risultanza di tale cancellazione dai Pubblici Registri Immobiliari.

### **RISPOSTA AI QUESITI 7 - 8 - 9 - 10 - 11**

Essendo tre particelle contigue e confinanti, evidentemente, si procederà alla formazione di un solo lotto.

Gli immobili risultano essere pignorati per la piena proprietà. Pertanto, non occorre, al fine di formare il lotto di vendita, procedere al loro frazionamento. I terreni al momento del sopralluogo erano in stato di abbandono ed inoccupati. Come evidenziato in precedenza, parte della particella 661 costituisce il parcheggio a servizio di un fabbricato confinante con la predetta particella.

Non risultano vincoli specifici, al di là di quelli urbanistico-edilizi, ricadenti sull'unità immobiliare in questione. Si precisa, però, che l'originaria particella 67, a seguito del frazionamento della quale sono state poi generate le particelle oggi pignorate (ed altre non oggetto di esecuzione) era gravata da livello in favore , concedente. Dai registri catastali risulta cancellato il succitato livello in forza di affrancazione prot. 27/02. Però detta cancellazione non risulta trascritta presso i Pubblici Registri Immobiliari.

arch. Angelo D'Apolito - Via Nazionale, 146 - Omignano Scalo (SA) - angelo.dapolito@architettisalernopec.it



## RISPOSTA AL QUESITO 12

### CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

### METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

### REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso gli operatori immobiliari operanti nella zona in questione che, però, hanno avuto esito negativo per terreni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima. Sono state, poi consultati gli annunci di vendita per case di abitazione in Torchiara (cfr. all. n. 8: *Annunci immobiliari abitazioni in Torchiara – Febbraio 2021*). Inoltre, è stato consultato l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati:

arch. Angelo D'Apolito – Via Nazionale, 146 - Omignano Scalo (SA) – [angelo.dapolito@architettisalernopec.it](mailto:angelo.dapolito@architettisalernopec.it)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Torchiara - Anno 2020 Semestre 1 (ultimi dati disponibili):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	690	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	410	475	L	1,9	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	690	880	L	1,9	2,3	L
Uffici	OTTIMO	670	860	L	2,8	3,4	L
Negozi	OTTIMO	680	830	L	2,7	3,7	L

### FORMAZIONE LOTTI

#### LOTTO UNICO:

Appezamento di terreno sito in località Torre di Torchiara accessibile da una strada asfaltata che si immette sulla Strada Provinciale n. 86 avente estensione complessiva di mq 1.372 ricompreso in un più ampio complesso sottoposto a piano di lottizzazione convenzionata.

Il lotto è distinto in Catasto Urbano di Torchiara al foglio 5 particelle 588, 589 e 661 e confina a Nord con la particella 666, a Sud con le particelle 591, 607, 606 e 592 ad Est con la particella 70 e ad Ovest con la particella 660.

#### Valutazione degli immobili

Dall'analisi dei valori sopra riportati si desume che il prezzo medio delle compravendite in Torchiara per appartenenti di tipo civile si attesta intorno ai 850 €/mq circa, ottenuto dalla media dei valori dell'OMI e di quelli reperiti dalle consultazioni degli annunci immobiliari

Dal piano di lottizzazione si evince che sull'area pignorata in esame è prevista la realizzazione di n. 2 villette aventi ciascuna 58,5 mq di superficie utile oltre piano interrato di pari superficie. Per cui, astrattamente, il valore di vendita dei suddetti cespiti, una volta completati potrebbe essere pari ad € 120.000/140.000 € ciascuno ricavabili da una vendita seconda del tipo di finiture potenzialmente realizzabili. Per cui si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari a 40 €/mq considerata l'incidenza del terreno sul valore finale dei due fabbricati potenzialmente realizzabili su di esso.

Al valore di mercato così calcolato verrà poi applicata una decurtazione percentuale del 15% che appare congrua in relazione agli aspetti connessi all'attuazione del piano di lottizzazione e delle relative spese da sostenersi per realizzare un intervento edilizio sul fondo in esame (al massimo entro il 2023 e, comunque, in accordo con il proprietario delle restanti particelle di terreno oggetto di lottizzazione) nonché sugli aspetti correlati all'imminente inefficacia delle previsioni di PRG atteso che dovrà essere adottato e poi approvato il PUC entro il corrente anno come relazionato in precedenza.

*Riepilogo delle superfici catastali dei terreni oggetto di stima*

Valore unitario di riferimento €/mq 40			
Locale commerciale a piano terra con deposito a piano ammezzato			
Particella	Destinazione	Sup. catastale	Valore
588	Terreno edificabile - Zona C1 PRG	356	€ 14.240,00
589	Terreno edificabile - Zona C1 PRG	214	€ 8.560,00
661	Terreno edificabile - Zona C1 PRG	802	€ 32.080,00
<b>Valore di mercato terreni con decurtazione percentuale del 15% in considerazione degli aspetti urbanistici esplicitati in perizia</b>			<b>€ 46.648,00</b>

In cifra tonda il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ascende ad euro 47.000 (diconsi euro quarantasettemila).

Si riporta nella seguente pagina il riepilogo dei lotti da porre all'incanto con inquadramento territoriale e rappresentazione fotografica.



## LOTTO UNICO

Piena proprietà su:

Appezamento di terreno sito in località Torre di Torchiara accessibile da una strada asfaltata che si immette sulla Strada Provinciale n. 86 avente estensione complessiva di mq 1.372 ricompreso in un più ampio complesso sottoposto a piano di lottizzazione convenzionata approvata nel 2010 e realizzata solo parzialmente.

Il lotto è distinto in Catasto Urbano di Torchiara al foglio 5 particelle 588, 589 e 661 e confina a Nord con la particella 666, a Sud con le particelle 591, 607, 606 e 592 ad Est con la particella 70 e ad Ovest con la particella 660.

**Valore del lotto in c.t. € 47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila//00)**



Si fa presente che il sottoscritto ha provveduto ad inviare la relazione peritale alla società debitrice a mezzo raccomandata 1 in data 8 marzo u.s. che è stata restituita per irreperibilità del mittente ed ai creditori a mezzo pec in data 8 marzo u.s. Pertanto, lo scrivente ha provveduto a reperire l'indirizzo PEC della società esecutata ed ha inviato l'elaborato peritale precedentemente in forma cartacea non recapitato in data 19/03/2021 regolarmente recapitato.

Ad oggi nessuna delle parti ha fatto pervenire alcuna osservazione all'elaborato peritale (cfr. all. n. 9: *Cedolino raccomandata 1 successivamente restituita al mittente - Messaggio PEC invio relazione peritale alle parti creditrici con relativa ricevuta di consegna*).

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito con serena scienza e coscienza lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata, rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione ipocastale;
3. Formalità che risultano colpire li bene oggetto di pignoramento;
4. Visura, wegis, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
5. Documentazione fotografica;
6. Richiesta dal CTU al Comune e documentazione consegnata agli atti del Comune di Torchiara;
7. Atto rettificativo di acquisto cespiti oggetto di pignoramento;
8. Annunci immobiliari abitazioni in Torchiara – Febbraio 2021;
9. Cedolino raccomandata 1 successivamente restituita al mittente - Messaggio PEC invio relazione peritale alle parti creditrici con relativa ricevuta di consegna.

Omignano Scalo, 24 marzo 2021

L'esperto  
arch. Angelo D'Apolito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it