

# TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

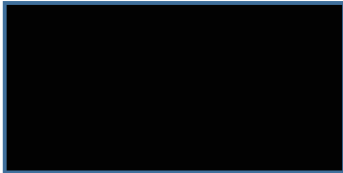
---

*Esecuzione Immobiliare 55 - 2022*

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
dott.ssa Giuliana Santa Trotta*

## *Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

- CREDITORE PROCEDENTE:



- DEBITORI:



*Esperto incaricato:*

**Geom. Mario Noce**

*Via L. Rinaldi, 16*

*84078 Vallo della Lucania (SA)*

*Tel: 349/2663878*

*Email: studio.noce@live.it*

*Pec: mario.noce@geopec.it*

## **Indice della Perizia**

1	Operazioni Peritali .....	3
2	Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento .....	6
3	Dati catastali .....	7
4	Cronistoria dati catastali .....	7
5	Individuazione e confini catastali .....	8
6	Provenienza del Bene .....	9
7	Formalità Pregiudizievoli .....	10
8	Caratteristiche costruttive e descrizione generale dell'intero complesso immobiliare .....	11
9	Normativa Urbanistica .....	20
10	Regolarità Urbanistica .....	20
11	Servitù .....	21
12	Controllo se il bene ricade su suolo demaniale .....	21
13	Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità .....	21
14	Stima .....	21
	Valore D'uso .....	26

**All'III.mo G.E.**

**Dott.ssa Giuliana Santa Trotta**

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via L. Rinaldi n°16 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 22/01/2024, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] iscritta al n. RGE 55/2022; in data 02/02/2024 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico l'accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore.

Il Giudice concedeva, allo stesso, termine per la trasmissione della bozza di relazione ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, giorni trenta prima dell'udienza fissata per il giorno 05 novembre 2024.

Concedeva termine alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni di giorni 15 dal ricevimento della bozza di relazione.

## **1 Operazioni Peritali**

Il C.T.U., unitamente al custode dott. [REDACTED], comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 29/04/2024 alle ore 10.00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione. Al contempo venivano individuati confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In via preliminare, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

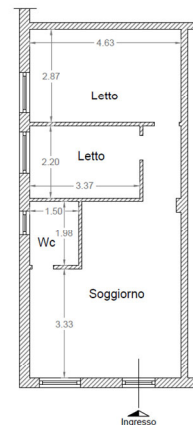
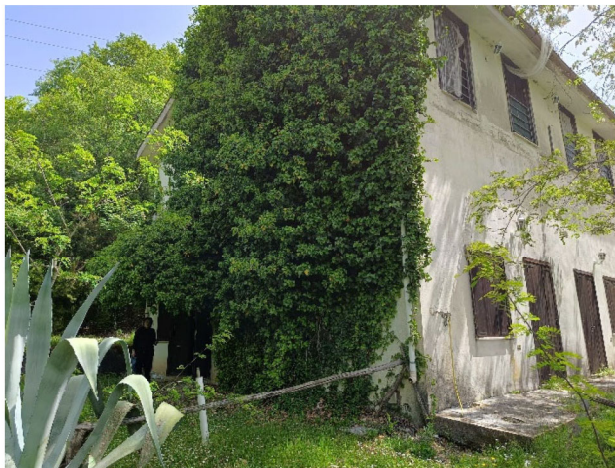
Successivamente, lo scrivente CTU, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tortorella (SA), al fine di:

- visionare tutte le autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, richiedendone copia;
- individuare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- controllare la conformità o meno della costruzione, in base alle autorizzazioni o concessioni amministrative e conoscere l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- verificare, in caso di abusi riscontrati se l'illecito possa essere sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, c o m a 5", del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, c o m a 6" della L.28 febbraio 1985, n.47.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consistono in cinque unità immobiliari situate nel Comune di Tortorella (SA) così distinto in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

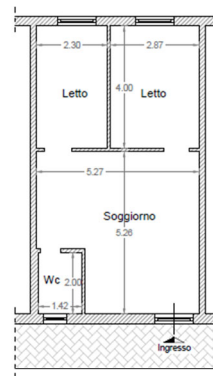
**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22.



**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24.



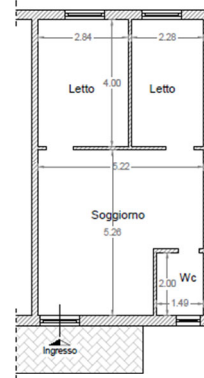
**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25.



**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26.



**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27.



## 2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà del seguente debitore:

- Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;
- Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;
- Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;
- Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;
- Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

### Proprietà 1/1



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [Redacted] Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico Comunale i soci:

- 1.
- 2.



### 3 Dati catastali

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	145	22		A/3	1	4 Vani	57,00 mq	€ 165,27	T

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	145	24		A/3	2	4 Vani	62,00 mq	€ 194,19	1

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	145	25		A/3	2	4 Vani	60,00 mq	€ 194,19	1

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	145	26		A/3	2	4 Vani	59,00 mq	€ 194,19	1

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	145	27		A/3	2	4 Vani	67,00 mq	€ 194,19	1

### 4 Cronistoria dati catastali

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

- dal 15/03/1996 al 12/12/1997

[REDACTED] sede  
Diritto di: Proprietà per 1/1

- dal 12/12/1997 al 22/02/2022

[REDACTED]

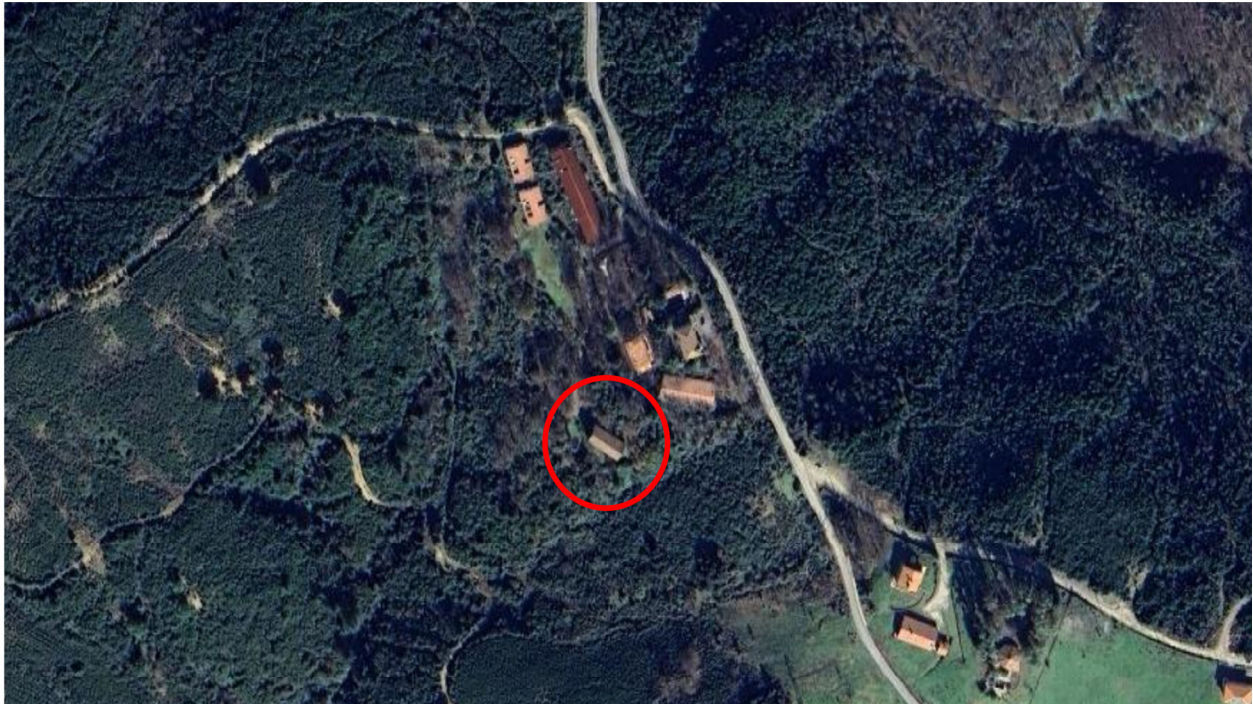
Altre Variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione Toponomastica del 11/11/2014 Pratica n. SA0335283 in atti dal 11/11/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 94208.1/2014);
- Costituzione del 08/07/1996 in atti dal 27/04/1999 (n. 21.2/1996).

## 5 Individuazione e confini catastali







I beni rientrano tutti nel corpo di fabbrica contraddistinto nelle immagini sopra con il cerchio rosso. I Subalterni oggetto della presente perizia, fanno parte della particella 145 che funge da corte comune anche ad altri subalterni e relativi corpi di fabbrica. La particella 145 confina a Nord con part.140 ad Est con la strada pubblica S.P.210 a sud con part.149 e ad ovest con 46.

Il sub. 24 confina per tre lati con la part.Ila 145 e per il restante lato sud con il sub. 25.

Il sub. 25 confina per due lati con la part.Ila 145, a sud con il sub. 26 e a nord con il sub. 24.

Il sub. 26 confina per due lati con la part.Ila 145, a sud con il sub. 27 e a nord con il sub. 25.

Il sub. 27 confina per tre lati con la part.Ila 145 e per il restante lato a nord con il sub. 26.

Il sub. 22 confina per due lati con la part.Ila 145 e per i restanti lati con il sub. 21.

## 6 Provenienza del Bene

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

- [REDACTED] diventava proprietaria dei beni per la quota 1/1, a seguito di atto di compravendita del 12/12/1997 notaio Bartoli Giulio con sede a Roma rep. n. 100063, trascritto il 24/01/1998 ai n.ri

2206/1867, da potere [REDACTED]  
[REDACTED]

Si precisa che la società la società [REDACTED] in data 07/05/2002  
mutava la propria denominazione in [REDACTED]

## 7 Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno aggiornate,  
sono risultate le seguenti formalità:

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;  
**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;  
**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;  
**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;  
**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

### ***Trascrizioni***

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Salerno il 27/01/1999  
Reg. gen. 2674 - Reg. part. 2187  
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Sala Consilina (SA)  
Data: 02/12/1998  
n. Rep.: 102.  
**Trascrizione non rinnovata.**
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Salerno il 22/03/2001  
Reg. gen. 7296 - Reg. part. 5782  
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Sala Consilina (SA)  
Data: 19/02/2001  
n. Rep.: 29.  
**Trascrizione non rinnovata.**
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Salerno il 04/11/2022  
Reg. gen. 46698 - Reg. part. 36996  
Rogante: Ufficio Giudiziario Tribunale di Lagonegro (PZ)  
Data: 20/09/2022  
n. Rep.: 2093.

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di riconoscimento debito**  
Iscritto a Salerno il 19/03/2014  
Reg. gen. 9870 - Reg. part. 778  
Rogante: Parenti Enrico  
Rep.39652  
Data: 15/12/1993  
Formalità di riferimento: Iscrizione n.882 del 1994.

## **8 Caratteristiche costruttive e descrizione generale dell'intero complesso immobiliare.**

Si tratta di un complesso immobiliare composto da vari piccoli appartamenti, situato in località Roggiaro, sulla Strada Provinciale 210 nel comune di Tortorella (SA), identificato nel NCEU al foglio 2, particella 145. Il compendio è inserito in un contesto prevalentemente agricolo, ai margini della perimetrazione del Parco



Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. L'intera particella 145, sembra far parte di un complesso un tempo adibito ad agriturismo, ma che alla data sopralluogo non risultava in attività. Tale circostanza è determinata dalla tipologia costruttiva e dalle dimensioni dei vari appartamenti e dal fatto che all'intero compendio è presente una piscina ed una struttura che dall'esterno sembrava essere adibita a sala ristorante. L'accesso al complesso avviene tramite un cancello scorrevole in ferro che si affaccia direttamente sulla SP 210, da qui si percorre un breve tratto di strada in pietra e cemento immerso nel verde fino al raggiungimento del fabbricato in questione. La struttura portante degli edifici oggetto di pignoramento è in cemento armato, le murature perimetrali sono in blocchi di laterizio e i solai in laterocemento. La copertura, che ospita le mansarde, è realizzata con

solai in latero cemento inclinati con sovrastanti tegole. Le finiture esterne sono in intonaco civile di colore chiaro.

## 8.1 Descrizione Bene 1

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;

Unità immobiliare, bene 1, identificata al Catasto Edilizio

Urbano (NCEU) foglio 2, particella 145, subalterno 22,

con categoria catastale A/3 e destinazione d'uso

abitativa. Al momento del sopralluogo, l'immobile si

presentava in discreto stato di manutenzione. L'accesso

all'unità avviene direttamente dalla corte esterna, parte

della particella 145. L'impianto elettrico risultava allacciato alla rete elettrica ed in stato di

efficienza. Internamente, l'immobile presenta pavimenti in cotto e pareti rifinite con

intonaco civile. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e necessitano di interventi

di manutenzione.

L'immobile è così distribuito: Piano terra – composto da un unico ampio vano ingresso

soggiorno, due camere da letto e bagno.



## Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	H 2,55 m	Seminterrato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

## Stato Conservativo

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 1 si presentava in discreto stato

di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione

ordinaria.

## Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano essere accatastati con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

## Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

## Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero, completamente arredato, e le chiavi di accesso all'appartamento sono detenute dalla **Sig.ra Fauci Isabella** che risiede in uno stabile adiacente, all'interno della particella 145.

## 8.2 Descrizione Bene 2

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;

Unità immobiliare, bene 2, identificata al Catasto Edilizio

Urbano (NCEU) foglio 2, particella 145, subalterno 24,

con categoria catastale A/3 e destinazione d'uso

abitativa. Il bene è posto al piano primo "Mansarda". Al

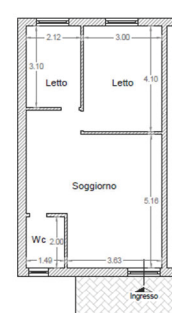
momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in

discreto stato di manutenzione. L'accesso all'unità

avviene direttamente dalla corte esterna, mediante una scala in ferro che smonta su un

ballatoio di collegamento con le altre unità immobiliari. L'impianto elettrico risultava

allacciato alla rete elettrica ed in stato di efficienza. Internamente, l'immobile presenta



pavimenti in cotto e pareti rifinite con intonaco civile. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile è così distribuito: Piano Primo Mansarda – composto da un unico ampio vano ingresso soggiorno, due camere da letto e bagno.

## Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	H Var=2,10m - 3,45 m	Mansarda
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

## Stato Conservativo

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 2 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

## Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano essere accatastati con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

## Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

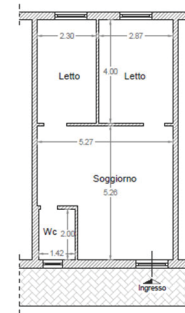
## Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero, completamente arredato, e le chiavi di accesso all'appartamento sono detenute dalla [redacted] che risiede in uno stabile adiacente, all'interno della particella 145.

### 8.3 Descrizione Bene 3

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;

Unità immobiliare, bene 3, identificata al Catasto Edilizio Urbano (NCEU) foglio 2, particella 145, subalterno 25, con categoria catastale A/3 e destinazione d'uso abitativa. Il bene è posto al piano primo "Mansarda". Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discreto stato di



manutenzione. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte esterna, mediante una scala in ferro che smonta su un ballatoio di collegamento con le altre unità immobiliari. L'impianto elettrico risultava allacciato alla rete elettrica ed in stato di efficienza. Internamente, l'immobile presenta pavimenti in cotto e pareti rifinite con intonaco civile. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile è così distribuito: Piano Primo Mansarda – composto da un unico ampio vano ingresso soggiorno, due camere da letto e bagno.

### Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	H Var=2,10m - 3,45 m	Mansarda
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

## **Stato Conservativo**

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 3 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

## **Corrispondenza catastale**

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano essere accatastati con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

## **Vincoli od Oneri Condominiali**

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

## **Stato di Occupazione**

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero, completamente arredato, e le chiavi di accesso all'appartamento sono detenute dalla [REDACTED] che risiede in uno stabile adiacente, all'interno della particella 145.



## 8.4 Descrizione Bene 4

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;

Unità immobiliare, bene 4, identificata al Catasto

Edilizio Urbano (NCEU) foglio 2, particella 145,

subalterno 26, con categoria catastale A/3 e

destinazione d'uso abitativa. Il bene è posto al piano

primo “Mansarda”. Al momento del sopralluogo,

l'immobile si presentava in discreto stato di

manutenzione. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte esterna, mediante una

scala in ferro che smonta su un ballatoio di collegamento con le altre unità immobiliari.

L'impianto elettrico risultava allacciato alla rete elettrica ed in stato di efficienza.

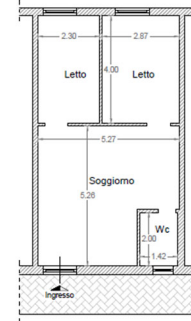
Internamente, l'immobile presenta pavimenti in cotto e pareti rifinite con intonaco civile.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e necessitano di interventi di

manutenzione.

L'immobile è così distribuito: Piano Primo Mansarda – composto da un unico ampio vano

ingresso soggiorno, due camere da letto e bagno.



### Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	H Var=2,10m - 3,45 m	Mansarda
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

### Stato Conservativo

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 4 si presentava in discreto stato

di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione

ordinaria.

## Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano essere accatastrati con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

## Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

## Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero, completamente arredato, e le chiavi di accesso all'appartamento sono detenute dalla **Sig.ra Fauci Isabella** che risiede in uno stabile adiacente, all'interno della particella 145.

## 8.5 Descrizione Bene 5

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

Unità immobiliare, bene 5, identificata al Catasto

Edilizio Urbano (NCEU) foglio 2, particella 145,

subalterno 27, con categoria catastale A/3 e

destinazione d'uso abitativa. Il bene è posto al piano

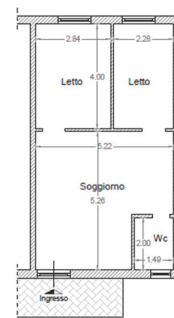
primo "Mansarda". Al momento del sopralluogo,

l'immobile si presentava in discreto stato di

manutenzione. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte esterna, mediante una

scala in ferro che smonta su un ballatoio di collegamento con le altre unità immobiliari.

L'impianto elettrico risultava allacciato alla rete elettrica ed in stato di efficienza.



Internamente, l'immobile presenta pavimenti in cotto e pareti rifinite con intonaco civile. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno e necessitano di interventi di manutenzione.

L'immobile è così distribuito: Piano Primo Mansarda – composto da un unico ampio vano ingresso soggiorno, due camere da letto e bagno.

## Consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	H Var=2,10m – 3,45 m	Mansarda
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

## Stato Conservativo

Alla data di sopralluogo il bene contraddistinto con il n. 5 si presentava in discreto stato di conservazione, per il quale necessitano soltanto piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

## Corrispondenza catastale

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli immobili risultano essere accatastati con categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", e la planimetria presenta delle piccole differenze con il reale stato dei luoghi. Pertanto in fase di stima, lo scrivente CTU provvederà a decurtare gli importi per la presentazione di "docfa" per esatta rappresentazione grafica.

## Vincoli od Oneri Condominiali

L'immobile ricade all'interno di un complesso con altri immobili simili ma non in un condominio costituito.

## Stato di Occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risulta libero, completamente arredato, e le chiavi di accesso all'appartamento sono detenute dalla [REDACTED] che risiede in uno stabile adiacente, all'interno della particella 145.

## 9 Normativa Urbanistica

A seguito di formale richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Tortorella, il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ricadono in zona classificata Agricola E3 dal vigente Piano Regolatore Generale;

## 10 Regolarità Urbanistica

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Tortorella (SA), il responsabile dell'Ufficio ha riscontrato quanto segue (*estratto del certificato del responsabile dell'area tecnica del comune di Tortorella*):

Il sottoscritto arch. [REDACTED] qualità di Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, facendo riferimento alle precedenti richieste (nota prot. 888 del 22.02.2024) ed il successivo riscontro (nota prot. 917 del 26.02.2024) dove il sottoscritto invitava il CTU alla visione diretta del fascicolo dedicato riguardante gli immobili oggetti di stima per verificare se all'interno di esso vi siano atti concernenti la propria perizia.

Rimanda il CTU alla verifica degli atti presi in visione in quanto in archivio storico non si riescono a reperire altri documenti con l'intestazione richiesta. Ad ogni buon fine si allega il PRG con le norme di attuazione richiesto.

Dallo studio della documentazione reperita presso l'Ente non risultano titoli edilizi riconducibili al fabbricato oggetto della presente relazione di stima, ma soltanto concessioni edilizie che ricadono nella stessa particella ma che riguardano la realizzazione di stalle o quant'altro per l'allevamento di animali.

Pertanto, a parere dello scrivente, il bene risulta privo di qualsiasi concessione e/o autorizzazione edilizia e pertanto totalmente abusivo. Dunque successivamente si procederà a stimare comunque il bene, valutando **il Valore d'Uso dell'immobile nel**

**termine massimo di 15 anni.** Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Ai fini della vendita, si precisa che:

- nella richiesta sottoposta al responsabile dell'area tecnica del comune di Tortorella, lo scrivente ha richiesto anche copia di eventuali domande di condono edilizio e/o sanatorie;
- nulla di quanto richiesto è stato rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico;
- che le ragioni del credito sono successive al condono del 1985, antecedente 1994, che però quest'ultima prevede che le *...opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi...* pertanto a parere dello scrivente il futuro acquirente **non può** presentare domanda di sanatoria;
- che visto art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e che il bene è situato in zona agricola, **non vi è possibilità di procedere con l'Accertamento di conformità delle parti abusive, e successiva sanatoria dello stesso.**

## 11 Servitù

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sui beni.

## 12 Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

I beni in oggetto non ricadono sul suolo Demaniale.

## 13 Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito il certificato di collaudo statico;
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## 14 Stima

La determinazione del valore di mercato, è stata effettuata utilizzando linee guida dell'art. 568, ult. comma, c.p.c. n.1, del D.L. 83/2015, convertito, con modificazioni, nella L.

132/2015. Nel dettaglio, si è proceduto al calcolo della superficie dei vari immobili, specificandone quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Inoltre sono stati precisati tali adeguamenti, in maniera distinta, con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute. Nella relazione di stima, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sono state indicate, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; nonché sono state verificate eventuali presentazioni di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. Di conseguenza, è stata rappresentata l'eventuale verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sono stati, inoltre, verificati che i beni pignorati siano eventualmente gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Infine, laddove previsto, è stato indicato l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito

non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Il valore commerciale del bene è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sono state inoltre prese in considerazioni le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno (*in allegato Quotazioni OMI*); le quotazioni della "Borsino immobiliare".

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;  
**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;  
**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;  
**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;  
**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

*"Borsino immobiliare"* = 500,00€/mq

*OMI Agenzia delle Entrate* = 550,00€/mq

*Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato* = 600,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **550,00 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):

coefficiente di ubicazione	0,97
coefficiente di condizione	0,96
coefficiente di panoramicità	0,97
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,91
coefficiente di rating immobiliare	0,97
coefficiente di tipologia	0,98
coefficiente di superficie	0,98
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,76</b>

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$$\underline{Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})}$$

valore unitario medio	€ 550,00
Coefficiente di riduzione	0,76

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 489,50</b>
--------------------------------	-----------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- o **489,50 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
<b>Bene 1</b>	56,00 mq	489,50 €/mq	27.412,00 €	100,00
<b>Bene 2</b>	56,00 mq	489,50 €/mq	27.412,00 €	100,00
<b>Bene 3</b>	55,00 mq	489,50 €/mq	26.922,50 €	100,00
<b>Bene 4</b>	55,00 mq	489,50 €/mq	26.922,50 €	100,00
<b>Bene 5</b>	55,00 mq	489,50 €/mq	26.922,50 €	100,00

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **1.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 500,00;*



- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 1	27.412,00 €	1.000,00 €	3.961,80 €	22.450,20 €
Bene 2	27.412,00 €	1.000,00 €	3.961,80 €	22.450,20 €
Bene 3	26.922,50 €	1.000,00 €	3.888,38 €	22.034,13 €
Bene 4	26.922,50 €	1.000,00 €	3.888,38 €	22.034,13 €
Bene 5	26.922,50 €	1.000,00 €	3.888,38 €	22.034,13 €

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;

**Valore finale del Bene 1: € 22.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *ventiduemila/00 euro*

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;

**Valore finale del Bene 2: € 22.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *settantasettemilacinquecento/00 euro*

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;

**Valore finale del Bene 3: € 22.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *settantasettemilacinquecento/00 euro*

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;

**Valore finale del Bene 4: € 22.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *settantasettemilacinquecento/00 euro*

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

**Valore finale del Bene 5: € 22.000,00**

*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *settantasettemilacinquecento/00 euro*

Note critiche: Gli immobili descritti, per la loro tipologia costruttiva e per la tipologia degli altri fabbricati presenti all'interno della particella 145, sembrerebbero far parte di un complesso agrituristico o fitta-camere, per le quali lo scrivente ha provveduto ad effettuare apposita richiesta agli organi competenti ma non ha avuto riscontro in merito.

## **Valore D'uso**

Come specificato nel paragrafo della regolarità edilizia, a seguito di comunicazione del responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Tortorella, il quale dichiarava che alcun titolo edilizio risultava negli archivi del Comune, lo scrivente prendeva atto che il bene in oggetto della presente procedura esecutiva risultava del tutto abusivo e non sanabile.

Pertanto, al fine di determinare un valore di uso temporaneo del bene, lo scrivente procederà di seguito a valutare **“il Valore d'Uso dell'immobile nel termine di 15 anni”** precisando che, “Le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

I beni oggetto di perizia, come ampiamente descritto in precedenza, non vi è alcuna autorizzazione edilizia. Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi quindici anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero di 15 anni (tempo stimato fino all'eventuale abbattimento del bene)

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

**Af** = il valore finale del bene

- **a** = il reddito netto annuo

- **q** = il montante unitario

- **n** = le annualità (15)

- **r** = il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto, di seguito calcolato:

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. Il semestre 2023, ultimo pubblicato.

Abitazioni civile, valore locativo medio di 1,50 €/mq (per mese) calcolo per superficie lorda;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;  
Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (qn - 1)/r$

Tasso di interesse 3%

Annualità 15

Sup. lorda residenziale m <sup>2</sup>	56,00 x	1,50 € =	84,00 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	84,00 € x	12 =	1.008,00 €	euro/anno Canone Annuale
Af	1.008,00 € x	18,60 =	<u>18.748,80 €</u>	

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;  
Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (qn - 1)/r$

Tasso di interesse 3%

Annualità 15

Sup. lorda residenziale m <sup>2</sup>	56,00 x	1,50 € =	84,00 €	euro/mese Canone Mensile
a (reddito annuo)	84,00 € x	12 =	1.008,00 €	euro/anno Canone Annuale
Af	1.008,00 € x	18,60 =	<u>18.748,80 €</u>	

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;  
Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (qn - 1)/r$

Tasso di interesse 3%  
Annualità 15

Sup. lorda residenziale m<sup>2</sup>      55,00 x    1,50 € =      82,50 € euro/mese Canone Mensile  
a (reddito annuo)                    82,50 € x      12 =      990,00 € euro/anno Canone Annuale  
Af    990,00 € x      18,60 =    **18.414,00 €**

**Bene 4 – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;  
Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (qn - 1)/r$**

Tasso di interesse 3%  
Annualità 15

Sup. lorda residenziale m<sup>2</sup>      55,00 x    1,50 € =      82,50 € euro/mese Canone Mensile  
a (reddito annuo)                    82,50 € x      12 =      990,00 € euro/anno Canone Annuale  
Af    990,00 € x      18,60 =    **18.414,00 €**

**Bene 5 – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;**

**Pertanto, Applicando la formula  $Af = a (qn - 1)/r$**

Tasso di interesse 3%  
Annualità 15

Sup. lorda residenziale m<sup>2</sup>      55,00 x    1,50 € =      82,50 € euro/mese Canone Mensile  
a (reddito annuo)                    82,50 € x      12 =      990,00 € euro/anno Canone Annuale  
Af    990,00 € x      18,60 =    **18.414,00 €**

Somma di tutti i beni pari ad € 92.739,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	3,00	%
DOCFA per variazione catastale	5.000,00	€

Ne consegue che:

**Valore finale di stima (valore d'uso): € 66.409,49**

**Valore finale di stima arrotondato: € 66.000,00**  
(ventiseimila,00 euro)

**Si precisa che sul bene NON RISULTA CONFORMITÀ URBANISTICA, PERTANTO IL BENE è STATO CONSIDERATO ABUSIVO E NON SANABILE "è stato quindi calcolato il Valore d'Uso dell'immobile nel termine 15 anni"**

**SI PRECISA INOLTRE CHE NEL TERMINE PRESUNTO DI 15 ANNI, IN ASSENZA DI TITOLI EDILIZI, CHE ATTUALMENTE NON RISULTANO PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI DEL COMUNE DI TORTORELLA, IL BENE DOVRA' ESSERE DEMOLITO, E LE SPESE E SANZIONI RIMARRANO A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE.**

## **15 Osservazioni Parti.**

A seguito della trasmissione della bozza di Relazione, inviata alle parti, in data 07/10/2024, lo scrivente ha ricevuto osservazioni da parte dell' [REDACTED] a quale comunicava allo scrivente *"ho esaminato la bozza della relazione relativa al procedimento in oggetto ed in merito alla problematica dell'assenza di titoli edilizi, Le rappresento che in una precedente procedura esecutiva (RGE 3/2001) dichiarata poi estinta, dalla CTU mi sembra di rilevare il riferimento a concessioni edilizie in sanatoria"*. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un ulteriore accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Tortorella per riscontrare quanto osservato dall'Avv. Regina. A seguito di aggiuntive ricerche è emerso la presenza dei titoli edilizi in sanatoria come di seguito riportati:

- 1- Concessione edilizia in Sanatoria n. 34/89 per diversa ubicazione dei corpi di fabbrica;
- 2- Concessione edilizia in Sanatoria n. 16/2002 per opere in difformità inerente all'immobile al pian mansarda Sub. 24,25,25 e 27;
- 3- Concessione edilizia in Sanatoria n. 17/2002 per opere in difformità inerente all'immobile al pian terreno Sub. 22;

In seguito alle verifiche effettuate, si evidenzia una discrasia rispetto a quanto descritto nel capitolo "10. Regolarità Urbanistica". A differenza di quanto precedentemente dichiarato, ovvero l'assenza di un titolo edilizio regolare, si attesta che gli immobili in oggetto risultano conformi alle normative vigenti. L'unica irregolarità riscontrata è

l'assenza del balcone lato sud. Pertanto, si procederà a una nuova stima dei beni pignorati, escludendo la stima per valore d'uso degli immobili.

**Bene 1** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;  
**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;  
**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;  
**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;  
**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;

Dalla ricerca dei valori di mercato, si riportano i valori al mq secondo la pubblicazione di:

*“Borsino immobiliare” = 520,00€/mq*

*OMI Agenzia delle Entrate = 600,00€/mq*

*Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 750,00€/mq*

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **623,33 €/mq**

A questa media di valori, si moltiplica il coefficiente di incidenza delle varie caratteristiche, a seconda dello stato attuale e di altri valori, del bene in esame:

*Calcolo dei coefficienti di riduzione (prodotto tra i vari coefficienti):*

<i>coefficiente di ubicazione</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di regolarità urbanistica</i>	<i>0,99</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,97</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,98</i>
<b>Totale coefficiente di riduzione</b>	<b>0,83</b>

per cui si ha che il Valore unitario ridotto è pari a:

$Vur = (\text{Valore unitario medio}) \times (\text{Coefficiente riduzione})$

valore unitario medio	€ 623,33
Coefficiente di riduzione	0,83

<b>valore unitario ridotto</b>	<b>€ 517,37</b>
--------------------------------	-----------------

**Pertanto, lo scrivente CTU stima in:**

- **489,50 €/mq il valore al metro quadro:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	56,00 mq	517,37 €/mq	28.972,53 €	100,00
Bene 2	56,00 mq	517,37 €/mq	28.972,53 €	100,00
Bene 3	55,00 mq	517,37 €/mq	28.455,17 €	100,00
Bene 4	55,00 mq	517,37 €/mq	28.455,17 €	100,00
Bene 5	55,00 mq	517,37 €/mq	28.455,17 €	100,00

Al valore del bene finale di ogni bene va detratto l'importo stimato forfettariamente in € **1.000,00:**

- *Oneri per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 500,00;*
- *Oneri per certificazione energetica: € 500,00;*

Al valore di ogni singolo bene elencato si applica una riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Identificativo corpo	Valore di stima	Deprezzamento per sistemazione	Deprezzamento del 15%	Valore Finale del Bene
Bene 1	28.972,53 €	1.000,00 €	4.195,88 €	23.776,68 €
Bene 2	28.972,53 €	1.000,00 €	4.195,88 €	23.776,68 €
Bene 3	28.455,17 €	1.000,00 €	4.118,28 €	23.336,89 €
Bene 4	28.455,17 €	1.000,00 €	4.118,28 €	23.336,89 €
Bene 5	28.455,17 €	1.000,00 €	4.118,28 €	23.336,89 €

**Bene 1 – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.22;**  
**Valore finale del Bene 1: € 24.000,00**  
*(Valore arrotondato)*

Diconsi: *ventiquattromila/00 euro*

**Bene 2** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.24;  
**Valore finale del Bene 2: € 24.000,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventiquattromila/00 euro*

**Bene 3** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.25;  
**Valore finale del Bene 3: € 23.500,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventitremilacinquecento/00 euro*

**Bene 4** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.26;  
**Valore finale del Bene 4: € 23.500,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventitremilacinquecento/00 euro*

**Bene 5** – Abitazione, ubicata in Tortorella (SA) Loc. Roggiaro, snc Fg.2 Part.145 Sub.27;  
**Valore finale del Bene 5: € 23.500,00**

(Valore arrotondato)

Diconsi: *ventitremilacinquecento/00 euro*

## 16 Suddivisione dei LOTTI

### **Lotto Unico**

**Valore finale del Lotto: € 118.500,00**

Diconsi: *centodiciottomilacinquecento/00 euro*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vallo della Lucania, li 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mario Noce

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. *Visure Ipocatastali;*





2. *Documentazione Fotografica;*
3. *Rilievo dello Stato di Fatto*
4. *Planimetrie Catastali;*
5. *Visure e wegis;*
6. *Documentazione urbanistica;*
7. *Quotazioni OMI Borsino Immobiliare;*
8. *Certificato di Matrimonio e Residenza;*