

Consulenza Tecnica d'Ufficio

NRG: 1168/2021

Consulenza tecnica d'Ufficio

Causa: Contenzioso Civile al n. 1168/2021 R.G.:

G.M. Dr.ssa Giuliana Santa Trotta

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.ma Sig.ra G.M. Dr .ssa Giuliana Santa Trotta  
della Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro

**RELAZIONE CTU**

IL CTU

Arch. Aurora R. A. DI SIPIO

16 Aprile 2024



## Consulenza tecnica d'Ufficio

*Causa: Contenzioso Civile al n. 1168/2021 R.G.:*

G.M. Dr.ssa Giuliana Santa Trotta

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Ill.ma Sig.ra G.M. Dr .ssa Giuliana Santa Trotta  
della Sez. Civ. del Tribunale di Lagonegro**1. PREMESSA**

Con decreto di nomina conferito in data 04 Gennaio 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dr Arch. Aurora Rosa Anna Di Sipio, con studio in Lauria alla Via Rocco Scotellaro, 141 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col N.659, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Contenzioso Civile, iscritto al N.R.G. 1168/2021, promossa dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in sostituzione del [REDACTED] invitandomi a comparire in data 24 Gennaio 2024, a trattazione scritta, per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, inerente **i seguenti quesiti:**

1°) *Determini l'attuale consistenza del bene immobile oggetto di divisione, ne valuti la eventuale comoda divisibilità, senza oneri per le parti condividenti e predisponga un progetto divisionale;*

2) *nel caso in cui non sussista la comoda divisibilità del bene, valuti il valore di mercato dello stesso.*

Quindi, con decreto del 29 Gennaio 2024, la S.V.I. assegnava alla sottoscritta il termine di 90 giorni dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della relazione di consulenza tecnica.





Tali beni sono tutti situati nel Comune di Sala Consilina (SA).

Di seguito, si riporta l'elenco dei beni oggetto di divisione, indicante i dati catastali identificativi delle diverse particelle. Si specifica che nell'elenco si individuano 17 terreni ed un immobile ad uso abitativo. Per quanto riguarda i terreni, in fase di sopralluogo i convenuti hanno dichiarato di non averne il possesso e di non saperne individuare la loro esatta collocazione geografica.

**FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) – COD. H683:  
PER LA QUOTA PARI A 8/30 DI PROPRIETÀ**

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
46	1800 sub 2	A/4	3	vani 2,5

**TERRENI SITI NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) – CODICE H683:  
PER LA QUOTA PARI AD 1/10 DI PROPRIETÀ**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
46	2490	SEMINATIVO	4	119,00
46	2588	ULIVETO	4	780,00
46	2597	ULIVETO	4	255,00
46	2609	ULIVETO	4	54,00
46	3128	ULIVETO	4	410,00
46	3129	ULIVETO	4	812,00
46	3134	ULIVETO	4	30,00

**TERRENI SITI NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) – COD. H683:  
PER LA QUOTA PARI AD 1/15 DI PROPRIETÀ**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
31	733	ULIVETO	3	276,00
42	145	VIGNETO	2	408,00
42	341	VIGNETO	2	365,00
43	186	VIGNETO	3	324,00
43	289	VIGNETO	3	607,00
31	630	ULIVETO	3	237,00
31	730	ULIVETO	3	227,00
31	731	ULIVETO	3	269,00
31	732	ULIVETO	3	266,00

**TERRENI SITI NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA) – COD. H683:  
PER LA QUOTA PARI A 4/15 DI PROPRIETÀ**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
46	1786	ULIVETO	4	117,00



Tutti i beni sopra elencati non sono comodamente divisibili, essendo tutti evidentemente di consistenza esigua rispetto al numero dei proprietari individuati. Pertanto, la scrivente procederà alla valutazione di mercato degli stessi beni, così come richiesto dal 2° quesito.

**3.2) nel caso in cui non sussista la comoda divisibilità del bene, valuti il valore di mercato dello stesso**

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dei beni identificati. Per individuare il valore di mercato attuale dei beni interessati dal contenzioso, la scrivente ha proceduto ad analizzare la documentazione tecnica già in atti, ha verificato la situazione attuale dei beni, anche in fase di sopralluogo, ed ha condotto un'attenta analisi di mercato.

In allegato, quindi, si riporta la visura catastale aggiornata, lo stralcio planimetrico, la documentazione fotografica e quanto necessario per l'individuazione del valore di mercato dei beni.

Si specifica che nella valutazione i suddetti beni sono stati suddivisi in 5 diversi lotti, come di seguito riportato:

**LOTTO 1**

**1 – FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA), INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 46, PART.LLA N. 1800, SUB 2**

**PER LA QUOTA PARI A 8/30 DI PROPRIETÀ** [REDACTED]

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
46	1800 sub 2	A/4	3	vani 2,5

La proprietà del bene sopra indicato è ripartita tra 5 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 8/30;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 8/30;



- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 8/30;

L'immobile è attualmente occupato dalla signora [REDACTED]  
[REDACTED] come  
dichiarato in fase di sopralluogo.

Tale bene è situato nel centro storico del Comune di Sala Consilina (SA), in Via Cesare Beccaria n.12. Dal punto di vista urbanistico, lo stesso ricade in "zona A" del P.R.G. cittadino, precisamente nella parte più a monte del tessuto urbano, risultando essere decentrato rispetto ai nuovi insediamenti e dal centro abitato.

In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti agli atti d'ufficio alcuni dei titoli abilitativi, che autorizzano la costruzione del suddetto immobile, poiché lo stesso è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, come da attestazione dell'UTC già in atti, acquisita [REDACTED] redatta nell'Aprile del 2021 per Procedimento di Esecuzione Immobiliare NRG 3/2017.

L'immobile in cui ricade il bene oggetto di valutazione è abbarbicato su di un costone roccioso ed è costituito da tre piani fuori terra: un seminterrato di altra proprietà sul quale si sviluppa il piano terra e il primo piano di proprietà [REDACTED]

L'immobile è adibito a civile abitazione ed è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, con un lato controterra e tre lati fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e solai in legno, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato in Via Cesare Beccaria e, di conseguenza, all'immobile individuato al n°12, ubicato al piano strada livello 1, è dal piazzale/parcheggio che conduce ad una scalinata in pietra.

Il fabbricato ha una superficie totale di mq 56, ed una consistenza di 2,5 vani. Nel corso degli anni ha subito lavori di ammodernamento e/o manutenzione, senza alcun titolo abilitativo. Ad oggi, l'immobile non è dotato di certificato di agibilità e di APE.

La zona di interesse su cui insiste il fabbricato è a destinazione residenziale con diversi immobili in muratura, caratteristici del borgo più antico dell'abitato di Sala Consilina. Tuttavia, la zona è scarsamente abitata per le difficoltà di accesso veicolare che hanno determinato l'abbandono delle



abitazioni da parte dei proprietari. Ciò ha comportato un progressivo spopolamento del quartiere che il P.R.G., come già detto, classifica come "zona A" (Centro Storico).

Le finiture e gli accessori sono di media qualità e non di recente posa. Nel complesso, lo stato manutentivo dell'immobile è di sufficiente qualità anche se necessita di interventi di riqualificazione e consolidamento strutturale-sismico.

L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici, non rispondenti alle norme vigenti, ed è privo di utenza telefonica.

All'ingresso dell'abitazione vi è un'area di pertinenza scoperta che risulta tenuta in pessimo stato ed utilizzata come orto e/o deposito di materiali vari. Durante il sopralluogo, non è stata consegnata alla scrivente alcuna certificazione di Conformità degli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Dal punto di vista architettonico le facciate non hanno particolare pregio storico e necessitano di interventi di manutenzione e riqualificazione. Si evidenzia la sostituzione degli infissi originali con infissi in alluminio. Difatti, il portone di accesso all'unità immobiliare e gli infissi presentano finiture in alluminio in buono stato di conservazione, con doppio vetro camera. All'interno, gli spazi si distribuiscono su 2 livelli: al piano terra si accede, dal portoncino di ingresso, in una cucina con un bagno ed un piccolo ripostiglio. Dalla cucina si accede ad una camera adibita a sala da pranzo ed alle scale in legno che portano al piano superiore, dove vi sono due camere da letto. In cucina è installata una stufa a legna.

L'illuminazione naturale dell'immobile può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. Inoltre, l'unità immobiliare risulta essere ventilata in maniera ottimale, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, poiché risulta essere libera su tre dei quattro lati di sviluppo.

Gli ambienti e le zone destinate alle attività giornaliere sono esposte in maniera ottimale poiché godono di un buon soleggiamento. Si specifica che la dimensione dei vani è essenziale per le esigenze abitative ordinarie.

Gli infissi interni sono in legno e si presentano in buono stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate ed i pavimenti sono integri. Nel bagno ed in cucina i rivestimenti delle pareti sono di qualità sufficiente e non di recente posa.

Per quanto sopra detto, l'immobile de quo è inserito in un contesto "semiperiferico", distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di



culto. L'immobile part. 1800, confina con le particelle 3425-1803-3473-1813-1804 e la Via Cesare Beccaria.

Per valutare il bene, la scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale e delle verifiche tecniche svolte in fase di sopralluogo, ha condotto un'attenta analisi sull'andamento del mercato nella zona d'interesse, producendo, in allegato, diverse valutazioni del bene de quo con parametri offerti dalle più autorevoli agenzie immobiliari. Pertanto, facendo una media delle diverse valutazioni, la scrivente può attribuire al suddetto immobile il **valore commerciale pari a €/mq 627,00**.

Pertanto, al bene sopra descritto si può attribuire il **valore commerciale pari a di € 35.112,00**.

Diftii:

$$\text{mq } 56,00 \times \text{€/mq } 627,00 = \text{€}35.112,00$$

(diconsi euro TRENTACINQUEMILACENTODODICI,00)

Si specifica che la quota spettante a [REDACTED] del valore individuato, quindi a **€ 9.363, 20**.

2- *Terreno sito nel Comune di Sala Consilina (SA), individuato catastalmente al foglio n. 46, particella n. 1786*

**PER LA QUOTA PARI A 8/30 DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
46	1786	ULIVETO	4	117,00

La proprietà del bene sopra indicato è ripartita tra 5 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 4/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 4/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;



-

con diritto di proprietà per 4/15;

Il terreno suddetto occupa una superficie di mq 117, ricadente in “**zona A**”, del P.R.G vigente ed è ubicato a monte del fabbricato già valutato al punto 1.

Tale bene è individuato catastalmente con qualità **ULIVETO** di classe 4. Secondo quanto affermato in fase di sopralluogo, tale bene versa in stato di abbandono.

In base alle quotazioni della zona di interesse, desunte da una attenta analisi di mercato immobiliare condotta dalla scrivente, il terreno può assumere un valore di mercato pari a €/mq 5,00. Pertanto, al bene sopra descritto si può attribuire il **valore commerciale pari a di € 585,00**.

Difatti:

$$\text{mq } 117,00 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€}585,00$$

(diconsi euro CINQUECENTOTTANTACINQUE,00)

Si specifica che la quota spettante a [redacted] è pari a **4/15** del valore individuato, quindi a **€ 156,00**.

#### Riepilogo Valore Lotto 1

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	46	1800/sub 2	A	Abitazione	56,00	627,00	35.112,00
Sala Consilina (SA)	46	1786	A	Uliveto	117,00	5,00	585,00
<b>TOTALE BENI</b>							<b>35.697,00</b>

#### Riepilogo Quota spettante a [redacted] Lotto 1

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	46	1800/sub 2	A	Abitazione	14,93	627,00	9.363,20
Sala Consilina (SA)	46	1786	A	Uliveto	31,20	5,00	156,00
<b>TOTALE BENI</b>							<b>9.519,20</b>

In allegato, si riportano le visure Catastali con relative planimetrie dei beni stimati e la documentazione fotografica d'interesse.

#### LOTTO 2

Terreni siti nel Comune di Sala Consilina (SA), individuati catastalmente al foglio n. 46, particelle nn. 2490, 2588, 2597, 2609, 3128, 3129, 3134



## PER LA QUOTA PARI AD 1/10 DI PROPRIETÀ

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
46	2490	SEMINATIVO	4	119,00
46	2588	ULIVETO	4	780,00
46	2597	ULIVETO	4	255,00
46	2609	ULIVETO	4	54,00
46	3128	ULIVETO	4	410,00
46	3129	ULIVETO	4	812,00
46	3134	ULIVETO	4	30,00
<b>SUPERFICIE TOTALE in mq</b>				<b>2.460,00</b>

La proprietà dei beni sopra indicati è ripartita tra 12 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 2/10. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/10, regime: bene personale;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/10, in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/10;



██████████ con diritto di proprietà per 1/10;

Tali beni sono siti in Sala Consilina (SA), nel centro storico, in località S. Raffaele e sono individuati catastalmente al Foglio n°46 Particelle 2490-2588-2597-2609-3128-3129-3134, in zona "A" (Centro storico) del P.R.G. vigente. Tale area non è sottoposta a nessun vincoli speciale e ricade nell'ambito del P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Il lotto così composto occupa una superficie di complessivi **mq 2.460,00**. Tali beni sono individuati catastalmente con qualità **ULIVETO/SEMINATIVO** di classe 4.

Secondo quanto affermato in fase di sopralluogo, tali beni versano in stato di abbandono e non sono individuabili dai convenuti.

Tuttavia, la scrivente ha proceduto nella valutazione individuando gli stessi dalla cartografia tecnica ufficiale.

In base alle quotazioni della zona di interesse, desunte da una attenta analisi di mercato immobiliare condotta dalla scrivente, il terreno può assumere un valore di mercato pari a **€/mq 5,00**. Pertanto, ai beni sopra descritti si può attribuire il **valore commerciale pari a di € 12.300,00**. Difatti:

$$\text{mq } 2.460,00 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€}12.300,00$$

(diconsi euro DODICIMILATRECENTO,00)

Si specifica che la quota spettante a ██████████ è pari a 1/10 del valore individuato, quindi a **€ 1.230,00**.

#### Riepilogo Lotto 2

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	46	2490	A	Seminativo	119,00	5,00	595,00
Sala Consilina (SA)	46	2588	A	Uliveto	780,00	5,00	3.900,00
Sala Consilina (SA)	46	2597	A	Uliveto	255,00	5,00	1.275,00
Sala Consilina (SA)	46	2609	A	Uliveto	54,00	5,00	270,00
Sala Consilina (SA)	46	3128	A	Uliveto	410,00	5,00	2.050,00
Sala Consilina (SA)	46	3129	A	Uliveto	812,00	5,00	4.060,00
Sala Consilina (SA)	46	3134	A	Uliveto	30,00	5,00	150,00
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>12.300,00</b>



**Riepilogo Quota spettante a [REDACTED] Lotto 2**

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	46	2490	A	Seminativo	11,90	5,00	59,50
Sala Consilina (SA)	46	2588	A	Uliveto	78,00	5,00	390,00
Sala Consilina (SA)	46	2597	A	Uliveto	25,50	5,00	127,50
Sala Consilina (SA)	46	2609	A	Uliveto	5,40	5,00	27,00
Sala Consilina (SA)	46	3128	A	Uliveto	41,00	5,00	205,00
Sala Consilina (SA)	46	3129	A	Uliveto	81,20	5,00	406,00
Sala Consilina (SA)	46	3134	A	Uliveto	3,00	5,00	15,00
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>1.230,00</b>

In allegato, si riportano le visure Catastali con relative planimetrie dei beni stimati e la documentazione fotografica d'interesse.

**LOTTO 3**

Terreni siti nel Comune di Sala Consilina (SA), individuati catastalmente al Foglio n°31 Particelle 630-730-731-732-733

**PER LA QUOTA PARI A 1/15 DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
31	733	ULIVETO	3	276,00
31	630	ULIVETO	3	237,00
31	730	ULIVETO	3	227,00
31	731	ULIVETO	3	269,00
31	732	ULIVETO	3	266,00
<b>SUPERFICIE TOTALE in mq</b>				<b>1.275,00</b>

La proprietà dei beni sopra indicati è ripartita tra 8 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/10;



- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;

I terreni sopra indicati ricadono in “zona E” del P.R.G. vigente, classificata come zona agricola e catastalmente come **ULIVETO** di classe 3. La stessa area ricade nel P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico- e non è sottoposta ad alcun vincolo.

I terreni sono situati in zona periferica rispetto al centro abitato e risultano essere fra loro contigui. L'andamento del terreno dell'intera area si presenta con terrazzamenti, occupati da alberi di ulivo. Attualmente, i terreni sono incolti e in stato di abbandono.

Tutti i terreni occupano **un'area complessiva di mq 1.275**. Gli stessi sono facilmente raggiungibili poiché adiacenti a strada comunale o raggiungibili attraverso altri fondi su cui i proprietari godono di diritto di passaggio.

In base alle analisi condotte dalla scrivente relativamente ai valori del mercato immobiliare attribuiti nella zona di interesse, il prezzo medio di mercato attribuito a tali beni è pari a **€ 10,00 a mq**.

Per quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile prezzo di mercato del lotto così composto è pari a **€ 12.750,00**.

Difatti:

$$\text{mq } 1.275,00 \times \text{€}/\text{mq } 10,00 = \text{€}12.750,00$$

(diconsi euro DODICIMILADUECENTOSETTANTACINQUE,00)

Si specifica che la quota spettante a [REDACTED] è pari a 1/15 del valore individuato, quindi a **€ 850,00**.

#### Riepilogo Valore Lotto 3

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	733	2490	E	Uliveto	276,00	10,00	2.760,00
Sala Consilina (SA)	630	2588	E	Uliveto	237,00	10,00	2.370,00
Sala Consilina (SA)	730	2597	E	Uliveto	227,00	10,00	2.270,00
Sala Consilina (SA)	731	2609	E	Uliveto	269,00	10,00	2.690,00
Sala Consilina (SA)	732	3128	E	Uliveto	266,00	10,00	2.660,00
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>12.750,00</b>



**Riepilogo Quota spettante a [REDACTED] Lotto 3**

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	733	2490	E	Uliveto	18,40	10,00	184,00
Sala Consilina (SA)	630	2588	E	Uliveto	15,80	10,00	158,00
Sala Consilina (SA)	730	2597	E	Uliveto	15,13	10,00	151,30
Sala Consilina (SA)	731	2609	E	Uliveto	17,93	10,00	179,30
Sala Consilina (SA)	732	3128	E	Uliveto	17,73	10,00	177,30
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>850,00</b>

In allegato, si riportano le visure Catastali con relative planimetrie dei beni stimati e la documentazione fotografica d'interesse.

**LOTTO 4**

Terreni siti nel Comune di Sala Consilina (SA), individuati catastalmente al Foglio n°42 Particelle 145-341

**PER LA QUOTA PARI A 1/15 DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
42	145	VIGNETO	2	408,00
42	341	VIGNETO	2	365,00
<b>SUPERFICIE TOTALE in mq</b>				<b>773,00</b>

La proprietà dei beni sopra indicati è ripartita tra 9 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30, regime: bene personale;



- [REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30, in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;
- [REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;

I terreni sopra indicati ricadono in “zona E” del P.R.G. vigente, classificata come zona agricola e catastalmente come **VIGNETO** di classe 2. La stessa area ricade nel P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico- e non è sottoposta ad alcun vincolo.

I terreni sono situati in zona periferica rispetto al centro abitato e risultano essere non collegati tra di loro. L'andamento del terreno dell'intera area è pianeggiante. Attualmente, i terreni sono incolti e in stato di abbandono.

La **particella n 341** è raggiungibile dalla strada Comunale, mentre la **particella n 145** non è servita da strade, risulta essere interclusa e bisogna attraversare fondi di altra proprietà attualmente sono incolti.

La superficie commerciale complessiva del lotto di stima è di **mq 773**.

Il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli è pari a Euro 7,00 a mq.

Per quanto sopra analizzato al lotto così composto si può attribuire il più probabile valore di mercato pari a **€ 5.411,00**.

Difatti:

$$\text{mq } 773,00 \times \text{€}/\text{mq } 7,00 = \text{€ } 5.411,00$$

(diconsì euro CINQUEMILAQUATTROCENTOUNDICI,00)

Si specifica che la quota spettante a [REDACTED] è pari a 1/15 del valore individuato, quindi a **€ 360,73**.

#### Riepilogo Valore Lotto 4

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	42	145	E	Vigneto	408,00	7,00	2.856,00
Sala Consilina (SA)	42	341	E	Vigneto	365,00	7,00	2.555,00
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>5.411,00</b>



**Riepilogo Quota spettante a [REDACTED] Lotto 4**

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	42	145	E	Vigneto	27,20	7,00	190,40
Sala Consilina (SA)	42	341	E	Vigneto	24,33	7,00	170,33
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>360,73</b>

In allegato, si riportano le visure Catastali con relative planimetrie dei beni stimati e la documentazione fotografica d'interesse.

**LOTTO 5**

Terreni siti nel Comune di Sala Consilina (SA), individuati catastalmente al Foglio n°43 Particelle 186-289

**PER LA QUOTA PARI A 1/15 DI PROPRIETÀ [REDACTED]**

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE in mq
43	186	VIGNETO	3	324,00
43	289	VIGNETO	3	607,00
<b>SUPERFICIE TOTALE in mq</b>				<b>931,00</b>

La proprietà dei beni sopra indicati è ripartita tra 9 intestatari di seguito elencati:

- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15. Si specifica a riguardo che, in fase di sopralluogo, la scrivente ha acquisito la notizia del decesso della suddetta e, successivamente, ha acquisito il certificato di morte della stessa, presso l'ufficio anagrafe del Comune di S. Consilina (SA);
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di comproprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/15;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30, regime: bene personale;
- [REDACTED]  
[REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30, in regime di separazione dei beni;



- [REDACTED]
- [REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;
- [REDACTED]
- [REDACTED] con diritto di proprietà per 3/30;

I terreni sopra indicati ricadono in “zona E” del P.R.G. vigente, classificata come zona agricola e catastalmente come **VIGNETO** di classe 2. La stessa area ricade nel P.A.I. - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico- e non è sottoposta ad alcun vincolo.

I due terreni costituenti il lotto n.5 sono tra di loro contigui e sono ubicati in zona periferica rispetto al centro urbanizzato e storico. Dal punto di vista morfologico, gli stessi risultano essere pianeggianti e risultano essere accessibili da strada comunale.

Allo stato attuale, i due terreni risultano essere incolti ed abbandonati. Gli stessi hanno una superficie commerciale complessiva pari a **mq 931,00**.

Per quanto sopra descritto ed in base a quanto rilevato sul posto da indagini dirette e dai borsini immobiliari dei terreni agricoli è pari a **€/mq 7,00**.

Pertanto, al lotto così composto si può attribuire il più probabile valore di mercato pari a **€ 5.411,00**.

Difatti:

$$\text{mq } 931,00 \times \text{€/mq } 7,00 = \text{€ } 6.517,00$$

(diconsi euro SEIMILACINQUECENTODICIASSETTE,00)

Si specifica che la quota spettante a [REDACTED] è pari a 1/15 del valore individuato, quindi a **€ 434,46**.

#### Riepilogo Valore Lotto 5

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	43	186	E	Vigneto	324,00	7,00	2.268,00
Sala Consilina (SA)	43	289	E	Vigneto	607,00	7,00	4.249,00
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>6.517,00</b>

#### Riepilogo Quota spettante a [REDACTED] Lotto 5

Comune	Foglio	Part.	Zona	Destinazione d'uso	Superficie	€/mq	Valore complessivo in €
Sala Consilina (SA)	43	186	E	Vigneto	21,60	7,00	151,20
Sala Consilina (SA)	43	289	E	Vigneto	40,46	7,00	283,26
<b>TOTALE TERRENI</b>							<b>434,46</b>

In allegato, si riportano le visure Catastali con relative planimetrie dei beni stimati e la documentazione fotografica d'interesse.



Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lauria, 16 Aprile 2024

Il C.T.U.

(Arch. Aurora R. A. Di Sipio)

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓N° 1 -Documentazione Fotografica da sopralluogo
- ✓N° 2 -Allegati lotti individuati
- ✓N° 3 - Valutazioni fabbricato da indagine di mercato
- ✓N° 4 - Certificati Anagrafici [REDACTED]



Al Sig. Presidente del Tribunale di Spello (PG)

Oggetto: procedimento ex art. 600 c.p.c.

NR.G. 1168/2021

Giudice monocratico: dott. Giuseppe Sante Grotte

[Redacted text]

Verbale di Spello

Oggi, 6 Marzo dell'anno 2021, alle ore 11.00, lo sottosegretario arch. Daniele R. Q. Di Sipro, CTU nel procedimento ripreso in oggetto, si è recato sui luoghi di corso, in Sala Cassinone (SA), per dare inizio alle operazioni peritali.

In Via Cesare Beccaria n. 12, accompagnato dal proprio collaboratore, arch. Giovanni Zellouche, ha trovato:

[Redacted list of items]

Lo sottosegretario ha proceduto alle ispezioni dei luoghi di corso, producendo un attento rilievo fotografico e confrontando i luoghi con quanto già analizzato in fascicolo, relativamente alle



(59)

precedute proprie prodotte del precedente C.T.U.  
Per le sottoseg. presso che, dopo aver proceduto  
alle verifiche dell'immobile individuato contestual-  
mente al fog. 46, part.lla 1800, sub 2, ha inter-  
notto le perizie per tal' fine i present' obbligo  
ma di non riuscire ad individuare i terreni  
oggetti di perizia.

[Redacted] fu presente alle ses-  
sioni che le conseguente [Redacted]  
è decedute circa un anno fa.

Oltre alle 12,00 le successive CTU sospese le  
operazioni per tal' riservandosi di convocare un  
nuovo sopralluogo qualora dovesse necessitare.  
Solo Cassine, 6 marzo 2024  
l'atto affrett' e sottoscritto

[Redacted signature area]

Il CTU  
del Quirinale Roma  
[Signature]

