

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 81 - 2024

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

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

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- DEBITORI:

[REDACTED]

Sig.

[REDACTED]

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.....	5
3	Dati catastali.....	6
4	Cronistoria dati catastali	6
5	Individuazione e confini catastali.....	9
6	Provenienza del Bene	10
7	Formalità Pregiudizievoli	11
8	Caratteristiche costruttive e descrizione.....	12
9	Calcolo del valore locativo.....	19
10	Stima	22
11	Suddivisione dei LOTTI	28

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 19/02/2025, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED], iscritta al n. RGE 81/2024; in data 26/02/2025 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 13 maggio 2026. 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 Avv. Nadia Mandara, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 31/03/2025 alle ore 12.00, e provvedeva ad effettuare l'accesso presso il compendio pignorato.

In tale accesso, si effettuava un accurato sopralluogo, rilievi metrici dettagliati e documentazione fotografica dell'immobile 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 Teggiano (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 tre unità immobiliari situate nel Comune di Teggiano (SA) così distinti in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.



2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

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

[REDACTED]

Proprietà ciascuno 1/2 [REDACTED].

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1;

3 Dati catastali

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
34	650	2		A/2	2	5,5 Vani	113,00 mq	€ 255,65	T

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	603	3		F/3		-	-	-	1

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Reddito Dom.	Reddito Agrario	Piano
19	709	=		Seminativo	3	2.274,00 mq	€ 12,33	€ 14,09	T

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Ricostruzione catastale – Catasto Terreni

(Comune di Teggiano – Foglio 19 particelle 603 e 709)

Foglio 19 – Particella 603 (area di sedime)

Il bene risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA) al foglio 19, particella 603, attualmente qualificato come ente urbano, iscritto alla partita speciale 1 – aree di enti urbani e promiscui, con superficie pari a mq 426. La particella trova corrispondenza al Catasto Fabbricati nel medesimo foglio e numero di particella.

Dalla cronistoria catastale emerge che l'attuale particella 603 deriva dall'originaria particella 173 del medesimo foglio, presente sin dall'impianto meccanografico del 30/09/1976, all'epoca censita come seminativo di classe 3, con superficie di mq 3.261, reddito dominicale pari ad Euro 17,68 e reddito agrario pari ad Euro 20,21.

Con riordino fondiario del 14/02/1994, registrato in atti dal 28/05/2003 (T.M. 3516/94, pratica n. 3621.1/1994), dalla particella 173 viene derivata l'attuale particella 603, inizialmente censita ancora come seminativo di classe 3, con superficie di mq 426, reddito dominicale di Euro 2,31 e reddito agrario di Euro 2,64. Nella medesima data, per effetto di tipo mappale del 14/02/1994, registrato in atti dal 28/05/2003 (pratica n. 3516.1/1994), la particella assume l'attuale qualità di ente urbano, con azzeramento dei redditi catastali, divenendo di fatto area di sedime del fabbricato.

Quanto alla titolarità, l'originaria particella 173 risulta intestata, dall'impianto meccanografico sino al 30/10/2001, a [REDACTED], per l'intera proprietà. Successivamente, per effetto di denuncia di successione del 30/10/2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Sala Consilina e volturata in atti, la titolarità passa ai sigg. [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3. La visura della particella 603 riporta tali intestazioni nel passaggio storico collegato alla derivazione da riordino fondiario; tuttavia, per la piena ricostruzione della titolarità successiva della particella 603 quale area urbana, la visura terreni non evidenzia i passaggi finali oggi già leggibili, invece, nelle corrispondenti visure del Catasto Fabbricati riferite alla medesima particella.

Alla data della visura, la particella risulta dunque correttamente censita come ente urbano, con funzione pertinenziale e di sedime rispetto ai fabbricati insistenti sulla medesima.

Foglio 19 – Particella 709

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Teggiano (SA) al foglio 19, particella 709, con qualità seminativo, classe 3, superficie pari a mq 2.274, reddito dominicale di Euro 12,33 e reddito agrario di Euro 14,09.

La particella deriva anch'essa dall'originaria particella 173 del medesimo foglio, presente all'impianto meccanografico del 30/09/1976, avente superficie di mq 3.261 e qualità seminativo di classe 3. Successivamente, a seguito di riordino fondiario del 14/02/1994, registrato in atti dal 28/05/2003, la consistenza della particella 173 viene rideterminata in mq 2.835, con annotazione che l'immobile risulta "diviso nel n.ro 603 per T.M.". Da tale situazione deriva poi, con frazionamento del 05/02/2004 (pratica n. SA0034969), l'attuale particella 709, con contestuale variazione o soppressione delle particelle 173 e 708.

In ordine alla titolarità, l'originaria particella 173 risulta intestata, dall'impianto sino al 30/10/2001, a [REDACTED], proprietario per l'intero. In forza di denuncia di successione del 30/10/2001, la proprietà passa ai sigg. [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/3. A seguito del frazionamento del 05/02/2004, tali soggetti risultano intestatari anche della nuova particella 709, sempre in ragione di 1/3 ciascuno. Successivamente, con atto di compravendita del 30/12/2004, rogato dal Notaio [REDACTED], repertorio n. 10627, la piena proprietà del bene viene trasferita ai coniugi [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED], attuali intestatari catastali.

Ricostruzione catastale – Catasto Fabbricati

Foglio 19 – Particella 603 – Subalterno 2

L'unità immobiliare oggetto di censimento al Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) risulta individuata al foglio 19, particella 603, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, con rendita catastale pari ad Euro 255,65. L'immobile è ubicato in Via Carratora, piano terra; la superficie catastale, pubblicata dal 09/11/2015, è pari a mq 113, di cui mq 111 escluse le aree scoperte.

Dalla cronistoria catastale risulta che l'unità è stata costituita il 19/06/1996, con registrazione in atti dal 25/02/1999 (T.M. 3516/94, n. 47.1/1996), mantenendo da allora invariati gli elementi identificativi e di classamento. I dati di superficie sono stati successivamente pubblicati il 09/11/2015 sulla base della planimetria presentata in data 19/06/1996.

Quanto agli intestatari, la visura storica evidenzia che, dal 28/12/1995 al 30/10/2001, risultavano proprietari per quote di 1/4 ciascuno [REDACTED], per effetto di denuncia di successione registrata presso l'Ufficio di Sala Consilina. In una fase precedente, correlata alla costituzione catastale del bene, compaiono anche [REDACTED]

██████████ con diritti indicati in visura come “da verificare”. Successivamente, per denuncia di successione del 30/10/2001, la titolarità viene ricondotta a ██████████ ██████████, ciascuno per 1/3. Infine, con atto di compravendita del 30/12/2004, rogato dal Notaio ██████████ in Polla, repertorio n. 10627, il bene viene trasferito agli attuali intestatari ██████████, ciascuno per la quota di 1/2, in regime ██████████.

Alla data della visura, l'unità risulta regolarmente censita, identificata ed intestata.

Foglio 19 – Particella 603 – Subalterno 3

Risulta inoltre censita al Catasto Fabbricati del Comune di Teggiano (SA) la distinta unità immobiliare individuata al foglio 19, particella 603, subalterno 3, classificata in categoria F/3 – unità in corso di costruzione, priva di rendita catastale e con consistenza convenzionalmente indicata in 0 mq. L'immobile è ubicato in Via Carratora, piano primo. La cronistoria catastale evidenzia che tale unità è stata costituita il 19/06/1996, con registrazione in atti dal 25/02/1999 (T.M. 3516/94, n. 47.1/1996). Successivamente, con variazione del 28/10/2014, pratica n. SA0320117, è stata effettuata la codifica coerente del piano, precisando l'indirizzo come Via Carratora, piano 1. Non risultano ulteriori variazioni di classamento, permanendo il bene nella categoria F/3.

Quanto alla titolarità, la visura riporta inizialmente ██████████ ██████████ con diritti “da verificare” in sede di costituzione; successivamente, per denuncia di successione del 30/10/2001, risultano proprietari ██████████ ██████████, ciascuno per la quota di 1/3. In seguito, con atto di compravendita del 30/12/2004, rogato dal Notaio ██████████ in Polla, repertorio n. 10627, anche tale unità viene trasferita agli attuali intestatari ██████████, ciascuno per la quota di 1/2, in regime di ██████████.

Alla data della visura storica, il subalterno 3 risulta pertanto censito come unità in corso di costruzione, catastalmente autonomo rispetto al subalterno 2, ma insistente sulla medesima area di sedime individuata al Catasto Terreni con la particella 603.

5 Individuazione e confini catastali

Gli immobili, oggetto di esecuzione, ricadono nel Comune di Sala Consilina:

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.



Il bene confina a Nord con Strada Comunale Via Alvano, 1 ad Est con la part.Illa 128 a sud con la part.Illa 253 e ad ovest con la part.Illa 767 e 708.

6 Provenienza del Bene

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Per tutti i Beni

- Pervenuto a [REDACTED] sopra generalizzati, per la quota di ½ ciascuno in [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per [REDACTED] di Polla (SA) del 30 dicembre 2004 ai numeri 10627/2539, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 12 gennaio 2005 – ai numeri 1812/1403

Contro:

- [REDACTED]
- l [REDACTED]

-

Per tutti i Beni

- Pervenuto a [REDACTED] sopra generalizzati, in virtù di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 26 agosto 2002, rep. 25/348, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 08 gennaio 2004 – ai numeri 565/436

Contro:

l'eredità di [REDACTED], deceduto addì 30 ottobre 2001, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del Bene 2, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà del Bene 1 e 3.

A Favore:

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del Bene 2, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà del Bene 1 e 3;

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del Bene 2, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà del Bene 1 e 3;

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà del Bene 2, per la quota di 1/12 del diritto di proprietà del Bene 1 e 3.

Solo per i Beni 1 e 3

- Pervenuto a [REDACTED] sopra generalizzati, in virtù di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 27 giugno 1996, rep. 60/310, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 09 settembre 1998 – ai numeri 27036/22168

Contro:

l'eredità di [REDACTED], codice fiscale MNZGTN15B18D292E, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà del Bene 1.

A Favore:

[REDACTED] per la quota di 1/4 del Bene 1 ed ex part 173(attuale Bene 3);

[REDACTED] sopra generalizzato per la quota di 1/4 del diritto di proprietà del Bene 1 ed ex part 173(attuale Bene 3);

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà del Bene 1 ed ex part 173(attuale Bene 3);

[REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà del Bene 1 ed ex part 173(attuale Bene 3).

Si precisa che sono state trascritte le seguenti Accettazioni di Eredità:

- TRASCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 14694 Registro Generale 18345
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10627/2539 del 30/12/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Riguardante il Bene 1 e 2
- TRASCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 14698 Registro Generale 18350
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10627/2539 del 30/12/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Riguardante il Bene 1 e 3 (ex part 173)

7 Formalità Pregiudizievoli

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

- Bene 1** – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.
- Bene 2** – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.
- Bene 3** - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Per tutti i Beni

- **ISCRIZIONE del 12/01/2005** - Registro Particolare 219 Registro Generale 1820
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10628 del 30/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 30/12/2004 Numero di repertorio 10628
Notaio [REDACTED] Codice fiscale RLN RRT 67L14 H703 U Sede POLLA (SA)
Capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 53 del 08/01/2025 RINNOVAZIONE
Contro: [REDACTED] sopra generalizzato.
A Favore: Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Per tutti i Beni

- **TRASCRIZIONE del 23/09/2024** - Registro Particolare 32532 Registro Generale 39706
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1205 del 17/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

8 Caratteristiche costruttive e descrizione.

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati in Via Carratona (attuale Via Alvano I), nel Comune di Teggiano (SA). Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari distinte (subalterni 2 e 3) e da un appezzamento di terreno.



Il subalterno 2 è posto al piano terra ed è destinato a civile abitazione; il subalterno 3, ubicato al piano primo, è costituito da unità immobiliare in corso di costruzione. L'intera proprietà ricade in zona territoriale omogenea "E" (agricola) secondo il vigente P.U.C. comunale.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla pubblica via mediante il subalterno 1, identificato quale corte comune ai subalterni 2 e 3. Il

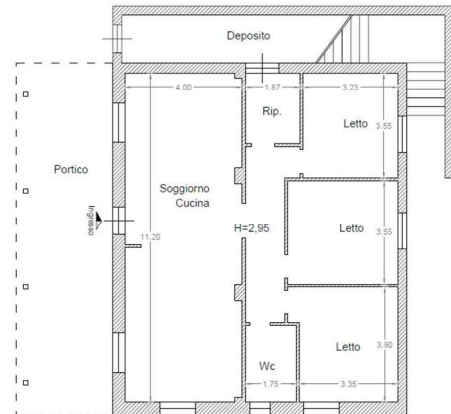
fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra: l'unità al piano terra è accessibile direttamente dalla corte comune, mentre il piano primo è raggiungibile tramite scala esterna in cemento armato.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento; le murature perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo. La copertura è a doppia falda con manto in tegole. Esternamente l'immobile risulta privo di intonaco su tutte le facciate.

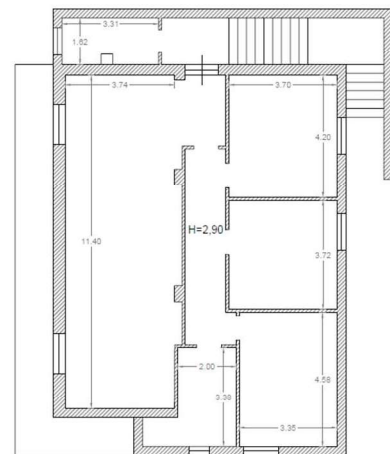
Piano Terra – Abitazione (Sub. 2).

L'unità si compone di ampio soggiorno-cucina, tre camere da letto, servizi igienici e ripostiglio. È presente inoltre un collegamento interno che conduce al vano sottoscala, ove è stato ricavato un ulteriore locale ad uso deposito. Lo stato manutentivo interno è da ritenersi buono: pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in gres ceramico; i rivestimenti di bagni e cucina sono in

Pianta Piano Terra
Foglio 19 part.IIIa 603 sub. 2



Pianta Piano Primo
Foglio 19 part.IIIa 603 sub. 3
Immobile allo stato grezzo



ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, completi di avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno e il portone d'ingresso è di tipo blindato.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento mediante termocamino ed



è regolarmente allacciata alle principali utenze, nonché alla rete fognaria.

Piano Primo – Unità in corso di costruzione (Sub. 3).

L'unità si presenta allo stato grezzo ed è composta da diversi ambienti attualmente utilizzati come deposito di materiali. Sono presenti le sole tramezzature interne realizzate in laterizio forato; risultano assenti le finiture, la pavimentazione (ad eccezione di un singolo vano) e gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento e/o raffrescamento). Alla data del sopralluogo, gli ambienti risultavano adibiti a deposito.

L'intero fabbricato gode di buona illuminazione e ventilazione naturale. La corte antistante (sub. 1) si presenta in buono stato manutentivo, priva di vegetazione infestante e con superficie a battuto di terra.

Il terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 19, particella 709, si estende nella porzione retrostante il fabbricato. Esso presenta andamento pianeggiante ed è attualmente privo di coltivazioni specializzate. Una porzione del fondo è occupata da due manufatti di modesta consistenza: uno adibito a ricovero per animali (cavalli e pecore) e l'altro destinato a deposito di attrezzi e materiali vari. Il primo risulta corredato da un recinto provvisorio per il contenimento degli animali.

La restante superficie risulta in parte destinata a seminativo e in parte lasciata incolta. I confini della particella non sono delimitati da recinzione stabile, ma risultano individuabili mediante canalette di scolo realizzate nel terreno.

Consistenza.

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,90 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	H = 2,95	Terra
Deposito	11,00 mq	16,00 mq	0,25	4,20 mq	=	Terra
Portico	40,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	=	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq Valore arrotondato		

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	H = 2,90	Primo
Balconi	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	=	Primo
Vano scala	11,00 mq	9,00 mq	0,10	0,90 mq	=	Primo
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq Valore arrotondato		

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali in quanto non rilevata con strumentazione topografica che ne possa determinare la superficie reale della particella 603, e la stessa superficie (corte perimetrale), in fase di stima sarà considerata quale valore aggiunto all'immobile in quanto direttamente collegato ad esso.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Part. 709	2.274,00 mq	1,00	2.274,00 mq

		TOTALE	2.274,00 mq
--	--	---------------	--------------------

Stato Conservativo.

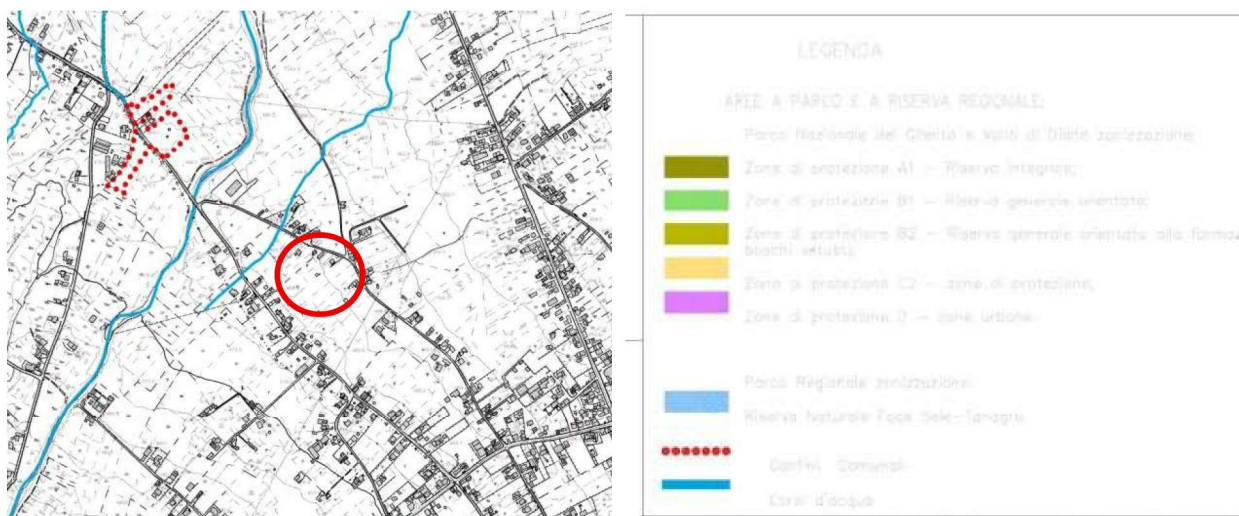
L'abitazione al pian terreno si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue parti e rifiniture. Anche l'appartamento allo stato grezzo, la corte perimetrale all'edificio ed il terreno individuato con la particella 709 risultano in buono stato manutentivo.

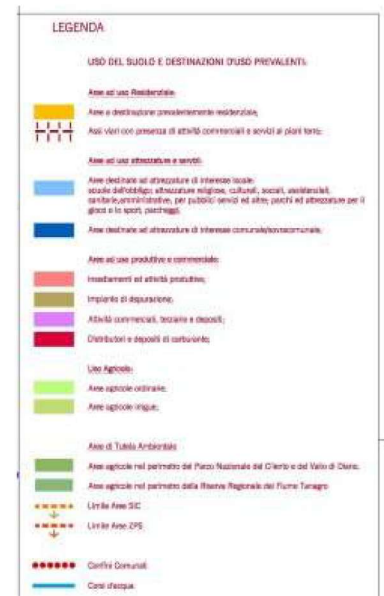
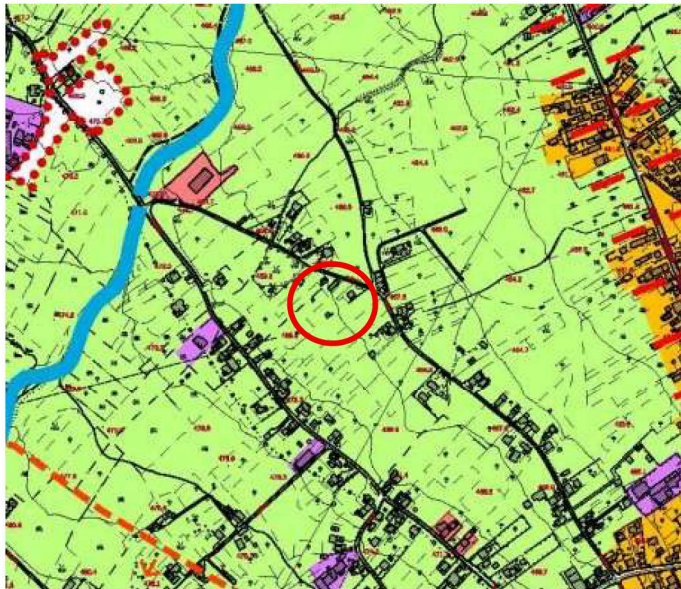
Corrispondenza catastale.

Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, tutti i beni non sono emerse sostanziali difformità.

Normativa Urbanistica.

Il bene ricadono in zona "E – agricola" del vigente Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con delibera di C.C. n° 26 del 21.12.2018.





Regolarità Urbanistica.

Lo scrivente CTU, previa comunicazione e accesso presso gli uffici tecnici del Comune di Teggiano (SA), ha constatato che l'immobile in oggetto risulta autorizzato con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia 1154/1981;
- Permesso di Costruire in sanatoria a seguito di richiesta di Condono n. 110 L.724/94 del 16/06/2004 – Per i lavori di sopraelevazione di un piano ad uso civile abitazione (sub.3);
- CILA superbonus n. 306/22 prot.n.13052 del 17/09/2022 (lavori mai eseguiti).

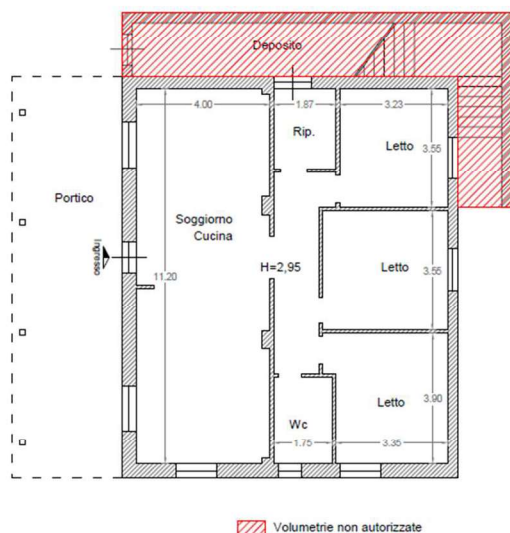
Alla data del sopralluogo, in esito al confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali acquisiti presso l'Ente competente, sono emerse le seguenti difformità:

- Piano terra: si rileva una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto assentito. Il vano scala di collegamento al piano primo, previsto nella pratica di sanatoria come aperto, risulta integralmente chiuso sui lati; nello spazio sottostante è stato inoltre ricavato un locale ad uso deposito.

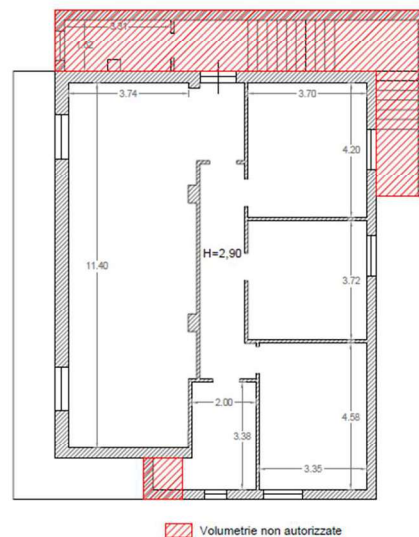
- Piano primo: oltre alla chiusura del vano scala, si riscontra la realizzazione di un ampliamento volumetrico, seppur di modesta entità, in corrispondenza del prospetto lato strada, non previsto negli elaborati autorizzati.
- Particella n. 709: per i manufatti insistenti sull'area non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante la legittimità urbanistico-edilizia.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate, si rinvia agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

Pianta Piano Terra
Foglio 19 part.IIIa 603 sub. 2



Pianta Piano Primo
Foglio 19 part.IIIa 603 sub. 3
Immobile allo stato grezzo



In considerazione delle sopracitate opere, realizzate in assenza di titolo edilizio, ai fini della stima lo scrivente provvede a decurtare un importo stimato a copertura dei costi di eventuale sanatoria urbanistica, ove ammissibile, ovvero di demolizione e ripristino.

Stato di Occupazione.

- Bene 1** – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.
- Bene 2** – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.
- Bene 3** - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

I beni sono detenuti dai debitori e dai componenti del nucleo familiare.

Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.

L'immobile non rientra in un contesto condominiale e pertanto non sono presenti vicoli, pesi o oneri.

Servitù.

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici, attive sul bene.

Controllo se il bene ricade su suolo demaniale.

Il bene in oggetto non ricade sul suolo Demaniale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

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

9 Calcolo del valore locativo

Si precisa che lo scrivente provvederà ad effettuare il calcolo del valore locativo sui seguenti beni:

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Riepilogo degli immobili e relativa consistenza.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Dati identificativi: Comune di TEGGIANO (D292) (SA)

Foglio 19 Particella 603 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TEGGIANO (D292) (SA)

Foglio 19 Particella 603

Classamento:

Categoria F/3^a)

Foglio 19 Particella 603 Subalterno 3

Indirizzo: VIA CARRATORA Piano 1

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Dati identificativi: Comune di TEGGIANO (D292) (SA)

Foglio 19 Particella 709

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 12,33

agrario Euro 14,09

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 2.274 m²

Il sottoscritto CTU, avendo consultato la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e le pubblicazioni de "Il Borsino Immobiliare" (cfr. Allegati "Valutazioni O.M.I." e "Valutazioni Borsino Immobiliare"), ha determinato i seguenti valori locativi. Tale determinazione è avvenuta applicando una media ponderata dei valori, tenendo conto delle diverse superfici e delle relative destinazioni d'uso degli immobili.

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

- **Secondo la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate "OMI"**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: TEGGIANO

Fascia/zona: Periferica/FUORI%20PERIMETRO%20CENTRO%20URBANO%20-%20PRATO%20PELLO%20-%20MACCHIAROLI%20-%20SAN%20MARCO%20-%20SAN%20RAFFAELE

Codice zona: 020VIA%20PROVINCIALE%20TEGGIANO%20POLLA

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	760	L	2,2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	710	L	1,9	2,4	L
Box	Normale	395	580	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	Normale	650	830	L	2,3	3	L

- **Secondo i valori de “Il Borsino Immobiliare”**

Borsinoimmobiliare.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Valutazione immobiliare

Abitazioni e Ville

Uffici e Negozi

Box e Posti auto

Locali e Capannoni

QUOTAZIONI VENDITA

EURO / M²

QUOTAZIONI AFFITTO

EURO / M² / MESE

La fascia di prezzo è determinata esclusivamente dalla qualità generale dell'edificio in cui si trova l'immobile da valutare, in confronto con la qualità media degli altri edifici nella stessa zona.

Abitazioni in stabili 1ª Fascia

di qualità SUPERIORE allo standard di zona

Quotazione Minima

2.54

Quotazione Media

2.85

Quotazione Massima

3.17

Attiva la

Versione PRO

Valutometro

PROFESSIONAL

Abitazioni in stabili Fascia media

di qualità nello STANDARD di zona

Quotazione Minima

2.07

Quotazione Media

2.33

Quotazione Massima

2.59

Attiva la

Versione PRO

Valutometro

PROFESSIONAL

Abitazioni in stabili 2ª Fascia

di qualità INFERIORE allo standard di zona

Quotazione Minima

1.55

Quotazione Media

1.96

Quotazione Massima

2.38

Attiva la

Versione PRO

Valutometro

PROFESSIONAL

Ville e Villini

Quotazione Minima

2.16

Quotazione Media

2.47

Quotazione Massima

2.78

Attiva la

Versione PRO

Valutometro

PROFESSIONAL

- **Stima dei valori di Locazione**

Valori “OMI”: 2,10 €/mese al mq

Valori “Borsino Immobiliare”: 2,00 €/mese al mq

Media = 2,05 €/mese al mq.

Per le superfici convenzionali complessive dell'immobile pignorato si considera il valore di 2,05 €/mq.

Pertanto: (110 mq x 2,05 €/mese) = 225,50 €/mese

In considerazione che l'appartamento è in corso di costruzione e non può essere locato come abitazione, lo scrivente ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 50% sul valore stima considerandolo locale deposito.

Pertanto: (225,50 €/mese / 2) = **112,75 €/mese**

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

La stima dell'affitto di un terreno agricolo si basa sulla libera contrattazione, considerando fattori come la produttività, la posizione, l'irrigabilità e la presenza di colture esistenti. Da indagini effettuate in zona l'affitto di un terreno agricolo a Teggiano si aggira indicativamente tra i 300 e i 900 euro per ettaro all'anno.

Considerando un valore medio pari a di € 600,00 H/anno si può riassumere come segue:

€ 600,00 / 10.000 = 0,060 €/mq

0,060 €/mq X 2.270 mq = 136,20 €/mq/anno

136,20 € /12 mesi = **€ 11,35 €/mese**

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Valore Locativo mensile **112,75 €/mese**

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Valore Locativo mensile **11,35 €/mese**

Valore Locativo dei Beni (arrotondato) è pari a 125,00 €/mese 1.500,00 €/anno.

10 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 giudiziali 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, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

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

"Borsino immobiliare" = 850,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 820,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.400,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **1.023,33 €/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>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,98</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,86

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

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

valore unitario medio	€ 1.023,33
Coefficiente di riduzione	0,86

valore unitario ridotto	€ 880,07
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **880,07 €/mq** il valore al metro quadro;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	132,00 mq	880,07 €/mq	116.168,80 €	100,00
		Totale	116.168,80 €	

Valore del Bene: € 116.168,80

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in € 4.000,00 per il ripristino dello stato autorizzato urbanisticamente comprensivo di sanzioni, pratica edilizia, aggiornamento catastale e certificazione energetica;

$$€ 116.168,80 - € 4.000,00 = € 112.168,80$$

A tale valore 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.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 112.168,80**

Deprezzamento del 15%: € 16.825,32 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 95.300,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *novantacinquemilatrecento/00 euro*

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

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

"Borsino immobiliare" = 850,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 820,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.400,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **1.023,33 €/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>0,98</i>
<i>coefficiente di condizione</i>	<i>0,95</i>
<i>coefficiente di panoramicità</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di per regolarità urbanistica</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di rating immobiliare</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di tipologia</i>	<i>0,96</i>
<i>coefficiente di superficie</i>	<i>0,99</i>
Totale coefficiente di riduzione	0,78

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	€ 1.023,33
Coefficiente di riduzione	0,78

valore unitario ridotto	€ 798,20
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **798,20 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 2	70,00 mq	798,20 €/mq	55.874,00 €	100,00
		Totale	55.874,00 €	

Valore del Bene: € 55.874,00

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in € 3.500,00 per il ripristino dello stato autorizzato urbanisticamente comprensivo di sanzioni, pratica edilizia;

$$\text{€ 55.874,00} - \text{€ 3.500,00} = \text{€ 52.374,00}$$

A tale valore 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.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 52.374,00**

Deprezzamento del 15%: € 7.856,10 a detrarre

Valore finale del Bene 2: € 44.500,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *quarantaquattromilacinquecento/00 euro*

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

In considerazione della natura dei terreni, giacitura, conformazione ed esposizione, nonché la posizione e le strade di collegamento ad esso ed in ultimo preso in considerazione i valori scaturiti dalla ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona e valutato i valori della zona in questione si è ritenuto congruo ed adeguato il valore di 12,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie totale di tutti i beni	Valore unitario	Valore complessivo
Bene 3	2.274,00 mq	12,00 €/mq	27.288,00 €

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in € 7.500,00 per la rimozione e trasporto a discarica delle opere realizzate senza titolo edilizio;

$$€ 27.288,00 - € 7.500,00 = € 19.788,00$$

A tale valore si detrae un valore cauzionale del 15%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Ne consegue che:

Valore di stima: **€ 19.788,00**

Deprezzamento del 15%: € 2.968,20 a detrarre

Valore finale dei Beni 3: € 16.800,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *sedicimilaottocento,00 euro*

11 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Abitazione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 2, cat. A/2.

Valore finale dei Beni: € 95.300,00

Bene 2 – Fabbricato in corso di costruzione, in Teggiano (SA) Via Carratora distinto in catasto al foglio 19 particella 603 sub 3, cat. F/3.

Valore finale dei Beni: € 44.500,00

Bene 3 - Terreno, in Teggiano (SA) distinto in catasto al foglio 19 particella 709, are 22 centiare 74.

Valore finale dei Beni: € 16.800,00

Valore finale del Lotto: € 156.600,00

12 Trasmissione bozza alle parti e risposta alle osservazioni.

In data 30/03/2026, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere la bozza della presente stima a tutte le parti in causa, assegnando un termine di 15 giorni per l'invio di eventuali osservazioni. La comunicazione è stata indirizzata ai seguenti destinatari:

- **Avv.** [REDACTED], legale del Creditore Procedente [REDACTED];
- **Avv.** [REDACTED], legale del Debitore [REDACTED];
- **Avv. Nadia Mandara**, Custode Giudiziario [REDACTED].
- **Sig.** [REDACTED] Raccomandata A/R;

• Sig.ra [REDACTED], Raccomandata A/R;

Si dà atto che la documentazione relativa all'invio (PEC e Raccomandata) è consultabile in allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 9 – Comunicazioni).

Alla data del 09/04/2026, è pervenuta allo scrivente in formato .pdf (allegato 10 – Osservazioni parti) “OSSERVAZIONI E VALUTAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 81 – 2024”, nella quale viene contestato il valore medio assunto dallo scrivente alla base della stima.

Risposta:

La perizia di stima ha determinato il valore dei beni secondo un procedimento analitico e coerente con la finalità propria della stima giudiziale, vale a dire l'individuazione del più probabile Valore di mercato del compendio, con successiva applicazione degli adeguamenti resi necessari dalle specifiche condizioni del caso concreto. Il procedimento estimativo adottato, pertanto, non si fonda su un dato astratto o su una mera media aritmetica, ma su una valutazione complessiva che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della sua concreta collocazione nel mercato immobiliare di riferimento. Per contro, le osservazioni di parte propongono una rideterminazione sensibilmente riduttiva dei valori, ma senza sviluppare un autonomo apparato estimativo di pari analiticità, né ulteriori elementi idonei a dimostrare in modo verificabile l'attendibilità dei valori alternativamente prospettati.

Con riferimento al bene n. 1 (abitazione), la perizia ha determinato un valore unitario derivante dalla media di più fonti, successivamente corretto con coefficienti riduttivi, giungendo al valore finale di € 95.300,00 dopo le detrazioni. Le osservazioni di parte, che propongono un valore sensibilmente inferiore, vengono contestate perché fondano la riduzione soprattutto sulla localizzazione periferica, elemento già considerato nella stima, e introducono valori non dimostrati da dati oggettivi; inoltre, le buone condizioni

dell'immobile e la sua piena funzionalità risultano incompatibili con una svalutazione così marcata.

Per il bene n. 2 (fabbricato in corso di costruzione), la perizia ha già applicato coefficienti più penalizzanti in ragione dello stato grezzo dell'immobile, determinando un valore finale di € 44.500,00. Anche in questo caso le osservazioni di parte vengono ritenute non condivisibili, in quanto utilizzano lo stesso valore unitario proposto per l'immobile finito senza adeguata distinzione tecnica, non forniscono un valido supporto documentale per i valori indicati e aumentano i costi di ripristino senza giustificazione analitica.

Per il bene n. 3 (terreno), la perizia ha stimato il valore considerando le caratteristiche concrete del fondo e i riscontri di mercato, giungendo a € 16.800,00 dopo le detrazioni. La controparte, invece, utilizza i Valori Agricoli Medi, ritenuti non pertinenti perché riferiti a contesti espropriativi e non al valore di mercato, oltre a fare riferimento a una qualità irrigua non dimostrata e a trascurare il fatto che il terreno è funzionalmente collegato al compendio edilizio, elemento che ne incide positivamente sul valore; il risultato proposto appare quindi molto basso.

In sintesi, dall'esame complessivo emerge che le osservazioni di parte non mettono in discussione gli accertamenti tecnici, non sono supportate da adeguata documentazione e utilizzano criteri non coerenti con la finalità della stima giudiziaria, mentre la perizia risulta completa, motivata e tecnicamente fondata; per tali ragioni viene ribadita la piena conferma dei valori stimati (€ 95.300,00 per il bene n. 1, € 44.500,00 per il bene n. 2, € 16.800,00 per il bene n. 3), per un totale complessivo di € 156.600,00, rimettendo ogni valutazione finale al Giudice dell'Esecuzione.

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 22/04/2026

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;*
9. *Comunicazione parti;*
10. *Osservazioni.*

