

TRIBUNALE DI LAGONEGRO

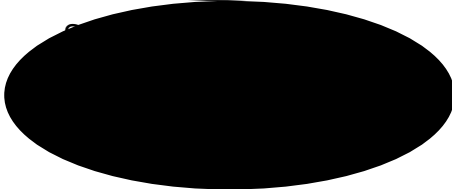
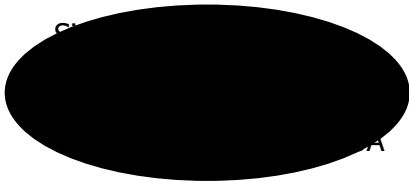
Provincia POTENZA

Esecuzione Immobiliare 42 - 2022

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano*

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

- CREDITORE PROCEDENTE:
Guber Banca S.p.a.
Via Corfù, 102
Brescia (BS)
C.F.: 03140600176
- 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.....	5
3	Dati catastali.....	5
4	Cronistoria dati catastali	6
5	Individuazione e confini catastali	7
6	Provenienza del Bene	8
7	Formalità Pregiudizievoli	9
8	Caratteristiche costruttive e descrizione.....	10
9	Stima	15
10	Suddivisione dei LOTTI	18



All'III.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

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 26/05/2025, dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla Guber Banca S.p.a. procuratrice di Buonconsiglio 3 S.r.l. nei confronti di [REDACTED] iscritta al n. RGE 42/2022; in data 30/05/2025 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 04 marzo 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. Lucia Mosca, comunicava alle parti la data del primo incontro fissato per il giorno 24/09/2025, 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 Polla (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.

L'immobile sottoposto ad esecuzione, come si desume dall'atto di pignoramento, consiste in una unità immobiliare situata nel Comune di Polla (SA) così distinta in Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno:

Bene 1 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.





2 Identificazione dei diritti reali e oggetto di pignoramento.

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

Proprietà 1/1 in [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

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

I coniugi sopracitati hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

3 Dati catastali

Bene 1 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.



Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
18	294	7	-	A/2	7	8,5 vani	227,00 mq	€ 724,33	T-1-2

4 Cronistoria dati catastali

Bene 1 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.

Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Polla (SA) ed è identificata al foglio 18, particella 294, subalterno 7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 7, consistenza 8,5 vani, con rendita catastale pari a € 724,33. L'unità è stata costituita in catasto in data 05/09/2002 (Pratica n. 289745), con classamento e rendita inizialmente proposti ai sensi del D.M. 701/94 e successivamente validati con variazione del 14/07/2003 (Pratica n. 319376).

Nel tempo si sono succeduti esclusivamente aggiornamenti toponomastici, senza modifiche alla consistenza o al classamento:

iniziale indirizzo in Località Pantano;

successivo aggiornamento in Contrada Pantano;

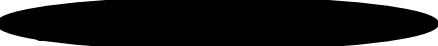
quindi Via Pantano – Vico A;

attuale indirizzo in Vico Pantano – Vico A, Edificio B, Interno 6, piani terra–primo–secondo.

Dal 09/11/2015 risultano pubblicati i dati di superficie catastale, pari a 227 mq, determinati sulla base della planimetria presentata in data 05/09/2002.

In ordine alla titolarità, l'unità risulta inizialmente intestata alla 

 con atto di assegnazione del 17/02/2004 la proprietà viene trasferita al





Con atto di compravendita del 30/10/2007, rogato dal Notaio Orlando Roberto, l'immobile viene trasferito agli attuali intestatari catastali, sigg. [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

Catasto Terreni

Il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Polla (SA) ed è identificato al foglio 18, particella 294, con superficie catastale pari a 1.400 mq.

La particella trae origine dall'impianto meccanografico del 30/11/1973, quando risultava censita con qualità vigneto, classe 2, con attribuzione di reddito dominicale ed agrario.

Con tabella di variazione del 21/05/2002 (Pratica n. 148628), la particella è stata trasformata in ENTE URBANO, con conseguente azzeramento dei redditi dominicale ed agrario ed iscrizione in partita speciale 1 – aree di enti urbani e promiscui, assumendo la funzione di area di sedime e pertinenza del fabbricato insistente.

Per quanto riguarda la titolarità, dall'impianto catastale la particella risulta intestata al sig.

[REDACTED] successivamente, con atto del 08/01/1983, la proprietà viene trasferita [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Con atto di compravendita del 30/05/1996, rogato dal Notaio Orlando Antonio, la piena proprietà viene trasferita [REDACTED] che ne risulta intestatario esclusivo.

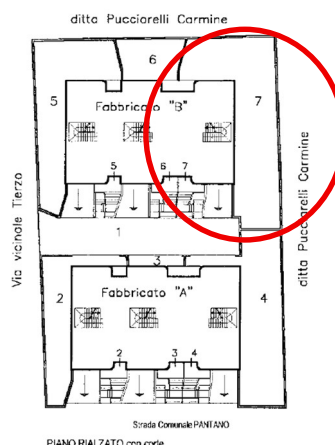
Con successivo atto di vendita del 15/09/1998, la particella viene trasferita all'[REDACTED]

[REDACTED] e quindi, con atto di compravendita del 19/09/2001, alla [REDACTED] attuale dante causa del compendio immobiliare. Alla data della presente relazione, la particella risulta regolarmente censita come ente urbano, senza redditi catastali, ed è correlata all'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 294.

5 Individuazione e confini catastali

L'immobile, oggetto di esecuzione, ricade nel Comune di Polla:





6 Provenienza del Bene

Proprietà per 1/2 in COMUNIONE LEGALE DEI BENI di:

[REDACTED]

- Pervenuto a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] virtù' di atto di Compravendita per notaio Sergio Barela del 19/09/2001, rep. 3059/2507, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 02/05/2017 – ai numeri 25616 / 20152;
- Pervenuto al signor [REDACTED] nato [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] in atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 17 febbraio 2004 n.31.263 di repertorio per Notaio Matteo Fasano di Salerno, trascritto a Salerno il 19 febbraio 2004 ai n ri 7737/6224
Contro [REDACTED]
0257/122

- Pervenuto ai [redacted] ali
acquistavano in [redacted]
ottobre 2007 n.15.788/4.696 di repertorio Notaio Roberto Orlando di Polla (SA), trascritto a
Salerno il 5 novembre 2007 ai n.ri 53431/33659.
Contro: il predetto si [redacted] leva il diritto di piena ed esclusiva
proprietà.



7 Formalità Pregiudizievoli

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

- **ISCRIZIONE del 05/11/2007** - Registro Particolare 13274 Registro Generale 53432
Pubblico ufficiale ORLANDO ROBERTO Repertorio 15789/4697 del 30/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale €
Tasso interesse annuo 7,302% - Total Durata

A favore:

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede SASSANO (SA) Codice fiscale 02172710655
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- **ISCRIZIONE del 21/04/2009** - Registro Particolare 2106 Registro Generale 18023
Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA Repertorio 32212/14643 del 09/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale €
Tasso interesse annuo 5% Totale Durata

A favore:

In qualità di MUTUANTE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO MONTE PRUNO DI ROSCIGNO E DI LAURINO SOCIETA' COOPERATIVA Sede ROSCIGNO (SA) Codice fiscale 00269570651 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- **ISCRIZIONE del 16/10/2013** - Registro Particolare 3398 Registro Generale 37703
Pubblico ufficiale ORLANDO ROBERTO Repertorio 21748/9147 del 15/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Capitale Tasso interesse annuo 6% Total Durata

A favore:

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SASSANO, SOCIETA' COOPERATIVA Sede SASSANO (SA) Codice fiscale 02172710655
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- **TRASCRIZIONE del 22/07/2022** - Registro Particolare 25408 Registro Generale 32076
Pubblico ufficiale ASSISTENTE - FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1705 del 29/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 11386170960 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:



- **TRASCRIZIONE del 04/10/2022** - Registro Particolare 32874 Registro Generale 41567 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2028 del 26/08/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore:
BCC NPLS 2020 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05098890261 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Contro:

8 Caratteristiche costruttive e descrizione.

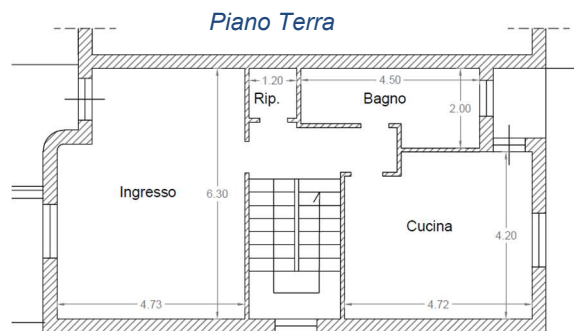
Il bene oggetto della presente procedura è situato in Via Pantano Vico A, nel Comune di Polla (SA), e compone un lotto immobiliare completo, che include un fabbricato ad uso civile abitazione con la sua corte esclusiva.

Nonostante la sua natura periferica, la posizione è strategicamente vantaggiosa a pochi chilometri dal centro cittadino e dallo svincolo autostradale di Polla.



L'accesso alla proprietà avviene da Via Pantano Vico A attraverso un ingresso automatizzato, pedonale e carrabile, comune con le altre abitazioni in aderenza.

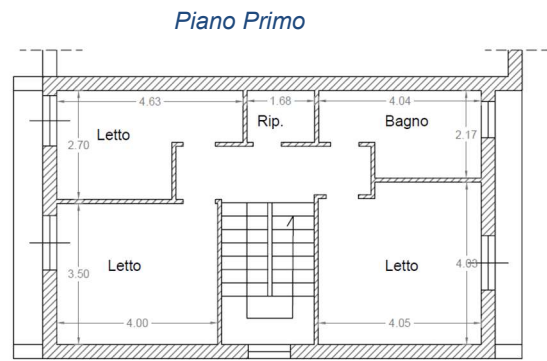
L'abitazione, si affaccia su due lati sulla corte esclusiva, per un lato sulla corte comune individuata con il Sub. 1 e per il restante lato in aderenza con altro fabbricato.



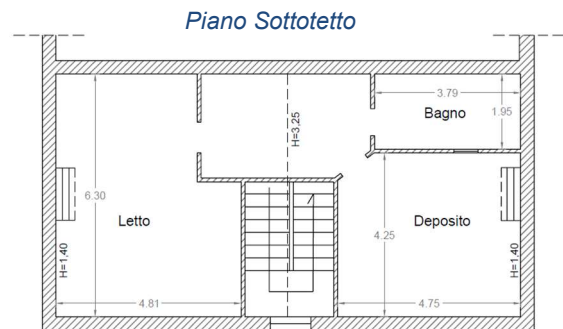
L'immobile residenziale è costruito con una solida struttura in cemento armato, collegamenti verticali e solai in latero-cemento. Le murature perimetrali in laterizio con isolamento interno e i muri divisori interni in laterizio assicurano comfort e stabilità. Il tetto, solaio di cls privo di isolamento, è a doppia falda e ricoperto da tegole. Le sue finiture esterne sono di buona fattura, con intonaco color pesca su tutti i lati.



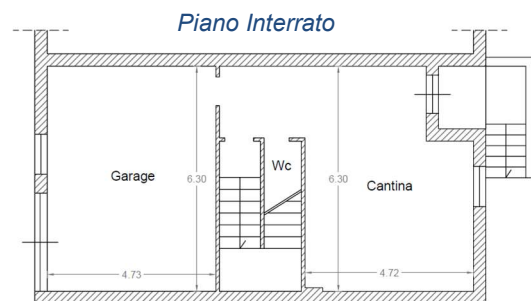
La residenza si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato: il piano terra e dedicato all'uso abitativo con un'altezza utile di 2,70 m e comprende: una cucina di con accesso al balconcino retrostante, un ampio ingresso soggiorno, un ripostiglio ed un servizio igienico; Il piano primo, con altezza utile interna di 2,70 m, comprende tre camere da letto un ripostiglio ed un servizio igienico. Il



piano secondo sottotetto, comprende una camera da letto un deposito e un servizio igienico; Il piano seminterrato, con altezza utile interna pari a 2,40 m, è adibito a garage e deposito con un piccolo wc ne sottoscala.



Gli interni si presentano in buono stato di manutenzione, con cieli e pareti intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in gres ceramico, e i bagni sono in buono stato, completi di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria. La cucine, al piano terra, è piastrellata. I serramenti esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro, dotati di scuri modello veneziane. Le porte interne sono in legno e il portone d'ingresso è blindato. Il vano scala di collegamento è intonacato, tinteggiato e rifinito con pedate e alzate in marmo. L'immobile è ben equipaggiato con un impianto di riscaldamento autonomo, con camino caldaia a legna. Dispone inoltre di acqua potabile municipale, energia elettrica, impianto citofonico. L'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia a GPL, e lo scarico delle acque è convogliato alla fognatura pubblica. Grazie a



una buona esposizione, l'abitazione gode di un'adeguata illuminazione e ventilazione naturale. Lo stato generale di manutenzione è complessivamente buono, ad eccezione di qualche evidente macchia di umidità in corrispondenza dei cieli del vano scala e del primo piano. In aggiunta, il piano interrato, situato a una quota inferiore rispetto al piano di campagna, è soggetto a fenomeni di allagamento e infiltrazioni meteoriche. Tali eventi rendono i locali temporaneamente inagibili e causano il degrado accelerato delle strutture, con evidenti danni da risalita capillare sulle murature perimetrali e divisorie, nonché fenomeni di rigonfiamento degli infissi lignei.

Consistenza.

Bene 1 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Garage Cantina	65,00 mq	86,00 mq	0,40	34,40 mq	H 2,40 m	Seminterrato
Abitazione	61,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	H 2,70 m	Terra
Abitazione	56,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	H 2,70 m	Primo
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	H -	Primo
Sottotetto	65,75 mq	89,64 mq	0,50	68,32 mq	=	Secondo
Corte esterna	170,00 mq	170,00 mq	0,05	8,50 mq		Terra
Superficie convenzionale complessiva:				275,00 mq Valore arrotondato		

La superficie della corte è stata ricavata dalle risultanze catastali.

Stato Conservativo.

L'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione in tutte le sue parti e rifiniture ad eccezione di qualche evidente macchia di umidità in corrispondenza dei cieli del vano scala e del primo piano. In aggiunta, il piano interrato, situato a una quota inferiore rispetto al piano di campagna, è soggetto a fenomeni di allagamento e



infiltrazioni meteoriche. Tali eventi rendono i locali temporaneamente inagibili e causano il degrado accelerato delle strutture, con evidenti danni da risalita capillare sulle murature perimetrali e divisorie, nonché fenomeni di rigonfiamento degli infissi lignei.

Corrispondenza catastale.

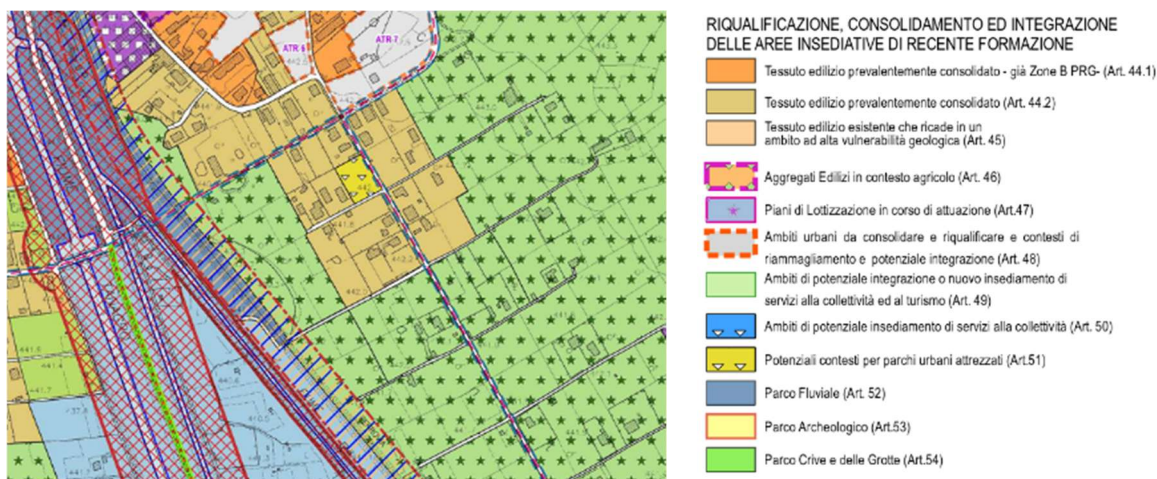
Da un'attenta verifica presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, primo e sottotetto mediante lievi spostamenti delle pareti divisorie interne e delle porte di collegamento;

Alla luce di quanto rappresentato, per regolarizzare lo stato dei luoghi bisogna procedere alla redazione di pratica Do.C.Fa. con causale diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto lo scrivente in fase di stima provvederà a decurtare un importo atto alla regolarizzazione catastale. Va precisato che nonostante detta incongruenza, l'immobile può essere messo in vendita.

Normativa Urbanistica.

Il bene ricade all'interno del Comune di Polla (SA) in zona "Tessuto Edilizio Esistente" del vigente Piano Regolatore Generale.



Regolarità Urbanistica.



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

- Concessione Edilizia n. 2812/98 del 06/08/1998 – Realizzazione di due fabbricati per civile abitazione;
- Variante in Corso D'opera prot.n. 4246/99 del 06/07/1997 e contestuale voltura della concessione edilizia;
- D.I.A. prot. n. 1731/2002 del 06/03/2002 – Esecuzione di opere interne;

Alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate difformità sull'immobile in oggetto rispetto a quanto reperito presso l'ufficio Comunale.

Stato di Occupazione.

Alla data del sopralluogo l'immobile descritto risultava detenuto dal debitore esecutato e dai componenti della sua famiglia.

Vincoli, Pesi e Oneri Condominiali.

L'immobile fa parte di un complesso condominiale ma, secondo quanto dichiarato dalla parte debitrice, le spese relative alle parti comuni vengono ripartite informalmente tra i condomini dei due fabbricati.

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.
- Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile;

9 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 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.

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



"Borsino immobiliare" = 800,00€/mq

OMI Agenzia delle Entrate = 750,00€/mq

Ricerche presso agenzie immobiliari operanti sul mercato = 1.200,00€/mq

Tra questi valori, viene calcolato il Valore unitario medio pari a: **916,67 €/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	0,98
coefficiente di condizione	0,95
coefficiente di panoramicità	0,96
coefficiente di per regolarità urbanistica	0,98
coefficiente di rating immobiliare	0,97
coefficiente di tipologia	0,98
coefficiente di superficie	0,98
Totale coefficiente di riduzione	0,82

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

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

valore unitario medio	€ 916,67
Coefficiente di riduzione	0,82

valore unitario ridotto	€ 751,67
--------------------------------	-----------------

Pertanto, lo scrivente CTU stima in:

- **751,67 €/mq il valore al metro quadro;**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita
Bene 1	275,00 mq	751,67 €/mq	206.708,33 €	100,00
		Totale	206.708,33 €	

Valore del Bene: € 206.708,33

Al valore del bene finale va detratto l'importo stimato forfettariamente in **€ 1.500,00:**



- Oneri per certificazione energetica: € 500,00;
- Oneri per aggiornamento catastale: € 1.000,00

$$€ 206.708,33 - € 1.500,00 = € 205.208,33$$

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: **€ 205.208,33**

Deprezzamento del 15%: € 30.781,25 a detrarre

Valore finale del Bene 1: € 174.400,00

(Valore arrotondato)

Diconsi: *centosettantaquattromilaquattrocento/00 euro*

10 Suddivisione dei LOTTI

Lotto Unico

Bene 1 – Bene Abitazione, ubicato in Polla (SA) Via Pantano Vico A, Fg.18 Part. 294 Sub.7.

Valore finale dei Beni: € 174.400,00

Diconsi: *centosettantaquattromilaquattrocento/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 16/01/2025

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;*

