TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Assunta Velia, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2018 del R.G.E.

Unicredit SpA c/ [redacted]

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Lotto UNICO: manufatto edilizio di natura residenziale, con annesso terreno – posto sulla via Alvano di Teggiano snc. - NCEU fg 19 part 748 ctg A/2 e NCT fg 19 part 746....4
Confini....4
Consistenza....4
Cronistoria Dati Catastali....5
Dati Catastali....6
Patti....6
Stato conservativo....6
Parti Comuni....7
Caratteristiche costruttive prevalenti....7
Stato di occupazione....7
Provenienze Ventennali (pignoramento trascritto il 28/02/2018)....7
Formalità pregiudizievoli....8
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA....8
Vincoli od oneri condominiali....10
Stima LOTTO UNICO....10

Elenco allegati

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

INCARICO

In data 24/01/2024, la sottoscritta Arch. De Rosa Assunta Velia, con studio in Via A. C. De Meis 561 - 80147 - Napoli (NA), e-mail assiaderosa@inwind.it, PEC assuntavelia.derosa@archiworldpec.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento – come da **nota di trascrizione r.g.8201 e r.p. 6492 del 28/02/2018** sono costituiti dai seguenti immobili:

- **lotto unico** – Teggiano (SA)**, abitazione di tipo civile con annesso terreno sita in via Alvano snc, NCEU fog 19 part 748 cat. A/2 e NCT fog 19 part 746.**

Il pignoramento è eseguito dalla Unicredit spa c.f. 00348170101 contro [redacted] ([redacted] e [redacted] **per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà** - come indicato nel **verbale di pignoramento notificato il 15/01/2018 rep.1636** – dell'unità immobiliare posta nel Comune di Teggiano e precisamente: fabbricato adibito a civile abitazione alla via Alvano, composto da un piano terra confinante con proprietà part.749 a nord (immobile in aderenza), corte privata a sud, particella di terreno 746 - rientrante nel compendio staggito – ad est e via Alvano ad Ovest, salvo altri.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, acquisiti gli atti dal fascicolo telematico, la scrivente ha esaminato la documentazione prodotta e la completezza della documentazione ex art 567, di cui si riferirà nel seguito. Estratta altresì la documentazione catastale e richiesta la documentazione amministrativa occorrente all'espletamento del mandato, ha avviato le operazioni peritali in data 20/02/2024 con sopralluogo – previa comunicazione alle parti costituite a mezzo pec – presso il bene staggito, unitamente al nominato Custode avv. M. Santoro. Ha presenziato al sopralluogo il debitore esecutato sig. [redacted] che occupa il bene unitamente alla propria figlia [redacted] quest'ultima – in particolare – vi ha stabilito la propria residenza, diversamente dai genitori – debitori esecutati – che hanno invece stabilito la propria residenza in abitazioni distinte e separate dall'abitato di Teggiano.
Durante l'accesso la scrivente, coadiuvata dal proprio collaboratore, ha visionato il bene in tutte le sue parti, rilevato metricamente e fotograficamente quanto necessario ad adempiere al mandato conferitole. Successivamente la sottoscritta ha completato le proprie attività recandosi presso il Comune di Teggiano per l'esame delle pratiche amministrative che hanno interessato i cespiti oggetto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di causa è presente un **certificato notarile del 23/03/2018 a firma del notaio Antonio Trotta** di Pavia, in cui si attesta, rispetto al ventennio:

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

Titolarità. Gli immobili oggetto di esecuzione – unità negoziale 1 in Teggiano (SA), NCEU fg 19 part 748 ctg A/2 e NCT fg 19 part 746 - appartengono a:

- [redacted]
- [redacted]

Il bene oggetto del pignoramento è nella piena titolarità degli esecutati, in quanto **pervenuto per atto di compravendita** a rogito di Francesco Coppa, notaio in Montesano Sulla Marcellana, del 04/09/2006 **rep.2951/1208** trascritto presso ai nn.49810/30477 del 19/09/2006 **in regime di comunione legale dei beni**.

Segue pertanto, la trattazione specifica del **lotto unico di vendita** così individuato:

LOTTO UNICO: MANUFATTO EDILIZIO DI NATURA RESIDENZIALE, CON ANNESSO TERRENO – POSTO SULLA VIA ALVANO DI TEGGIANO SNC. - NCEU FG 19 PART 748 CTG A/2 E NCT FG 19 PART 746.

Il bene staggito è ubicato in una frazione del territorio di Teggiano denominata Prato Perillo, ovvero nella vasta area pianeggiante che si estende intorno al centro storico del paese, a sua volta posto in altura; a 500m dalla strada Provinciale Teggiano-Polla, una delle arterie che collega l'abitato comunale ai paesi limitrofi del Vallo di Diano, l'**immobile si sviluppa su due livelli**, distribuiti tra **piano terra e piano mansardato - particella 748 ex 73/c – originariamente estesa per 475mq; il terreno annesso – part 746 ex 73/a – invece, si estende per una superficie di 738mq.** Entrambe le particelle nascono dal frazionamento della particella madre 73, eseguito in data 31/03/2006 ad opera dei precedenti proprietari del fondo di più ampia consistenza, come si riferirà nel seguito.

CONFINI

Il manufatto ad uso residenziale confina con proprietà part.749 a nord (immobile in aderenza), corte privata a sud, particella di terreno 746 - rientrante nel compendio staggito – ad est e via Alvano ad Ovest, salvo altri.

CONSISTENZA

Come già anticipato, l'immobile ad uso abitativo si sviluppa su **due livelli di circa 80 mq netti ciascuno**: nella tabella che segue sono riportati i mq per singolo vano afferente al piano terra ed al primo piano, così come rilevati in sede di sopralluogo.

Quanto alla descrizione, il compendio staggito consta di un fondo agricolo derivante dal frazionamento della ex particella 73, eseguito dai danti causa degli esecutati nel 2006. Le particelle - distaccate e pervenute ai medesimi **per atto di compravendita** a rogito di Francesco Coppa, notaio in Montesano sulla Marcellana, del 04/09/2006 **rep.2951/1208** trascritto presso ai nn.49810/30477 del 19/09/2006 **in regime di comunione legale dei beni – sono la ex 73/a, attuale part 746, di 738mq e la ex 73/c, attuale particella 748, di 475mq.** Nel medesimo anno 2006 si è provveduto a riportare il manufatto in mappa (COSTITUZIONE del 07/06/2006 Pratica n. SA0192835 in atti dal 07/06/2006 n. 3509.1/2006): la particella 748 è passata all'urbano con un fabbricato, una piccola pertinenza

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

esterna e corte esclusiva – come da planimetria catastale aggiornata, coincidente con quella d'impianto, per una superficie catastale lorda di 113mq.

L'immobile ispezionato in sede di sopralluogo tecnico, trova accesso alla corte esclusiva da un cancello carrabile posto direttamente sulla via Alvano. Nell'area cortilizia (vd foto), entrando a destra, si palesa quella che era l'area di sedime di una vecchia pertinenza, rappresentata graficamente nella planimetria catastale, ma ad oggi non più esistente. La vecchia particella 748 dei terreni è ad oggi area di sedime del manufatto ad uso abitativo avente sviluppo per n.2 piani fuori terra: un piano terra adibito a zona giorno dell'appartamento ed un primo piano - sottotetto, accessibile mediante scala a chiocciola interna in ferro, di diam.140cm, posta nell'ambiente soggiorno, adibito a zona notte.

Al **piano terra** si accede direttamente nell'ambiente **soggiorno (35,60mq)** da cui, sulla destra è posto l'accesso alla **cucina (12,65mq)** con **ripostiglio** interno **(6,46mq)** – mentre sulla sinistra si accede ad un piccolo **corridoio (2,63mq)** che consente l'ingresso al **wc (7,90mq)** ed alla **lavanderia (12,78mq)**. Al **primo piano**, l'ampio **corridoio (13,92mq)** conduce alle **n.3 camere da letto (camera 1 - 24,92mq; camera 2 - 15,70mq; camera 3 – 12,76mq)** ed al **w.c. 8,72mq**. Tutte le camere presentano affaccio sul prospetto principale, ma soltanto la camera n.2 è dotata di **balcone (4,60mq)**.

Di seguito l'elencazione di tutti i locali afferenti al **compendio staggito**, con le relative consistenze e destinazioni d'uso:

Destinazione	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione piano terra	91,38 mq	1	91,38 mq	terra
Sottotetto al primo piano	91,38 mq	0,50	45,69 mq	primo piano
Area esterna	383,62 mq	0,20	76,72 mq	terra
Terreno part 746*	738mq	-	*Non rientra nel calcolo delle sup.conv.	-
	Totale superficie convenzionale:		213,79 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il lotto di vendita è costituito attualmente da n.2 particelle: la 746 al Catasto Terreni e la 748 al Catasto Fabbricati. Entrambe derivano da **frazionamento della ex particella 73** del **24/05/2006** - Pratica n. SA0098822 in atti dal 24/05/2006 (n. 98822.1/2006) ma, mentre la particella 746 è rimasta invariata, la 748 è passata all'urbano, mediante la COSTITUZIONE - Pratica n. SA0192835 in atti dal 07/06/2006 (n. 3509.1/2006) – del

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

fabbricato urbano oggetto di disamina. Le richieste effettuate dalla scrivente su planimetria d'impianto e/o mappe storiche per la individuazione del bene – prima della costituzione in catasto – non hanno sortito esito favorevole.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni(CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Cons	Sup cat.	Reddito dominicale	Reddito agrario
19	746	-		seminativo	4		738mq	2,29€	4,00€

Catasto Fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Cons	Sup cat.	Rendita	Piano
19	748	-		A/3	2	6,5	113	520,33	Terra

PATTI

Nel corso del sopralluogo tecnico si è rilevato lo **stato di occupazione dell'immobile** in cui, allo stato attuale, ha fissato la propria **residenza** soltanto la **figlia maggiorenne dei debitori** – presente al sopralluogo tecnico – della quale si allega il Certificato di Residenza, rilasciato dal Comune di Teggiano in data 16/06/2025.

Quanto ai debitori esecutati, nessuno dei due ha stabilito la propria residenza nell'immobile staggito, come si evince dalla documentazione allegata al presente elaborato.

Nell'atto di compravendita **per atto di compravendita** a rogito di Francesco Coppa, notaio in Montesano sulla Marcellana, del 04/09/2006 **rep.2951/1208 – art.3 – si precisa che "*il pozzo sito sulla particella 747 di proprietà della parte venditrice potrà essere utilizzato anche dalla parte acquirente e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del detto pozzo saranno sopportate in parti uguali dalla parte venditrice e dalla parte acquirente*".**

STATO CONSERVATIVO

Lo **stato conservativo** della civile abitazione è **discreto**, i locali sono tutti ben aerati e tinteggiati. Sussistono **criticità al piano terra** dovute a fenomeni di **umidità di risalita** che comportano la necessità di più frequente manutenzione ordinaria, attesa la difficoltosa ed ingente risoluzione "radicale" del fenomeno, dovuto alla modalità costruttiva del bene.

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

PARTI COMUNI

Non sussistono porzioni comuni del bene in quanto lo stesso è **interamente di proprietà privata.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene presenta una struttura mista. Presumibilmente, come si evince dai documenti, trattasi di antica struttura adibita a fienile, che potrebbe presentare porzioni in muratura e porzioni realizzate in ampliamento mediante **strutture intelaiate in cemento armato**. Il **tetto, a doppia falda**, è realizzato interamente in legno ed in buono stato di manutenzione. Verosimilmente alcuni degli interventi che connotano il bene ad oggi - tetto, rivestimento in facciata, getto di cemento nell'area cortilizia, ecc – sono di recente fazione. E' "d'obbligo il condizionale" attesa la **carenza/totale mancanza di documentazione amministrativa**, come meglio precisato nell'apposito paragrafo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è attualmente utilizzato, come abitazione principale, dalla figlia degli esecutati: [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI (PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 28/02/2018)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/06 ad oggi	[redacted]	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coppa Francesco	04/09/06	2951	1208
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate SA	19/09/06	49810	30477
Dal 19/06/06 al 04/09/06	[redacted]	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pietro Ferrara	19/06/06	47277	4117
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

			14/07/06	39271	23624
Dal 19/06/06 al 14/02/95	[redacted]	**Successione Carrano Concetta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate SA	20/09/95	25040	20043

PRECISAZIONI:

Il Notaio ha esteso la propria ricerca e certificazione alla particella 329, attesa la provenienza del fondo agricolo (ed anche del manufatto che – ad oggi – visibilmente deriva da una divisione con il fabbricato confinante) più ampio, che ricomprendeva le particelle 329 e 73. Da un attento esame del grafico di frazionamento e della scheda compilata all'Agenzia del Territorio tuttavia, si evince che **le due particelle oggi staggite derivano dalla sola 73**.

Il Notaio precisa l'assenza di accettazione tacita e/o espressa di eredità, nello specifico riferita a [redacted]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (manca accettazione eredità)**;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si rinvia integralmente alla **Certificazione Notarile** prodotta dal Notaio Antonio Trotta per il creditore procedente in data 23/03/2018.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

L' immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'area è attenzionata rispetto al vincolo archeologico. Rispetto al **rischio di frana** ricade in area P.S.A.I. P_utr1 e P.S.A.I. R_utr2.

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Inoltrata al **Comune di Teggiano richiesta di accesso agli atti** per le particelle oggetto di procedura, la scrivente si è recata personalmente in data 16/06/25 presso il Comune per appurare le difficoltà emerse in merito all'individuazione del bene su cartografie pregresse e/o reperire titoli abilitativi legittimanti la costruzione dello stesso. Come si evince dalla risposta fornita in data 30/06/25, **all'esito delle ricerche effettuate non risulta alcuna pratica edilizia, l'unica attestazione di legittimità del bene appare nella dichiarazione di parte resa nell'atto notarile di compravendita degli esecutati, circa l'edificazione ante 1967**.

Ciò posto, la scrivente si è apprestata alla lettura degli atti notarili e/o all'acquisizione di eventuali planimetrie d'impianto che potessero in qualche modo fornire indicazioni circa l'epoca costruttiva. All'esito di tali ricerche emerge che **il bene è stato costituito in catasto nel 2006**, **mentre nell'atto notarile del medesimo anno** (atto del 04/09/2006 Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Sede MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) Repertorio n. 2951 - COMPRAVENDITA - **viene descritto come: "appartamento non abitabile e da ristrutturare, con corte e accesso indipendente al piano terra e con vano soffitta, con cucina e terrazzo al piano superiore".**

Attese le dichiarazioni rese in atto e la raccolta di informazioni in loco circa la pregressa sussistenza di un fienile, la scrivente ritiene opportuno **considerare – ai fini estimativi – tale carenza di documentazione**, utilizzando un **prezzo di stima ridotto** ed apportando una **decurtazione in ordine alla necessità – a tutela dell'eventuale acquirente - di effettuare un accertamento di conformità ex art. 36 del Testo Unico Edilizia - DPR n. 380/2001** che vada a sanare/legittimare il bene – anche sotto l'**aspetto strutturale** (es. rifacimento del tetto), oltre la **corresponsione di eventuali oneri concessori, diritti di istruttoria e bolli** e, infine, per la **redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità** che dovrà sancire la sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla Legge per essere considerato tale. Peraltro, si renderà necessario – all'esito di dette pratiche – **l'aggiornamento della documentazione catastale (nuovo modello DOCFA),** necessaria ai fini della dichiarazione di conformità / commerciabilità del bene.

Il valore individuato per le pratiche anzidette, le spese e gli eventuali imprevisti (acquisizione di documentazione probante, ecc) derivanti, è di € 16,000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nulla è pervenuto circa la conformità degli impianti ed in proposito, l'eventuale acquirente dovrà farsi carico delle spese di aggiornamento/adeguamemto degli stessi, e dell'ottenimento delle relative Certificazioni, esonerando gli organi della procedura esecutiva da qualsivoglia incombenza in tal senso.

Urbanisticamente, le particelle ricadono in zona agricola E2 normale del Comune di Teggiano, assoggettata ai seguenti indici e vincoli urbanistici ed edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria: ABITAZIONI: mc/mq 0,03

- Superficie minima del lotto mq : 1500
- Rapporto di copertura mq/mq: 0,40

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

- Altezza massima m:7,50
- Distacco minimo dagli edifici in assoluto m.: 10.00
- Distacco minimo dai confini m.: 5.00
- Distanza dalle strade:

  fuori perimetrazione del centro Abitato e Centro Edificato: m. 20,00

  dentro perimetrazione del centro Abitato e Centro Edificato: m. 10,00
- Parcheggio del lotto mq/mc : 10/100
- Lunghezza massima delle fronti: 30,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali né altri gravami in quanto il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non di natura concessoria, inoltre non sussistono spese fisse di gestione e/o manutenzione del sito trattandosi, completamente, di proprietà privata. Si riporta quanto già segnalato nella sezione "patti" circa le spese di manutenzione del pozzo sito sulla particella confinante: nell'atto di compravendita **per atto di compravendita** a rogito di Francesco Coppa, notaio in Montesano sulla Marcellana, del 04/09/2006 **rep.2951/1208 – art.3 – si precisa che "*il pozzo sito sulla particella 747 di proprietà della parte venditrice potrà essere utilizzato anche dalla parte acquirente e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del detto pozzo saranno sopportate in parti uguali dalla parte venditrice e dalla parte acquirente*".**

STIMA LOTTO UNICO

Il **valore commerciale** del bene pignorato è stato 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.

Il **valore unitario di stima** è stato desunto dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che classifica l'immobile in oggetto come ricadente in **zona territorialmente omogenea** del comune di Teggiano distinta come **D1** ed intesa come **periferica**. Nell'ambito di riferimento e relativamente ad immobili similari, sono associati **valori estimativi variabili tra i 630€/mq ed i 770€/mq**. La scrivente, nel prendere atto del grado di finiture interne ed esterne del cespite, oltre alla valutazione dell'accessibilità ed alle potenzialità commerciali, ha inteso adoperare (anche per quanto attiene alla legittimità del bene) un valore estimativo pari al valore minimo suggerito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tale valore è individuato in di **€ 630/mq**, anche comprensivo del **coefficiente di deprezzamento** (valore

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

dell'esistente rispetto al valore del nuovo), ed alla **vetustà fisica del fabbricato** (rapporto percentuale tra gli anni di vita del fabbricato e il numero di anni di vita utile media presunta del medesimo).

La **stima del terreno part. 746** di 738mq - dislocato in agro di Teggiano - in zona facilmente raggiungibile, il valore per mq stimato in 7€, è assunto con riferimento al **Valore Agricolo Medio** (VAM) introdotto dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità - art.41 (commissione competente alla determinazione del valore agricolo) comma 4: "Nell'ambito delle singole regioni agrarie, delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, entro il 31 gennaio di ogni anno la commissione determina il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati non oggetto di contratto agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati". Il territorio di Teggiano è individuato come **Regione Agraria n.9**, unitamente ai comuni limitrofi dove un orto irriguo, ad esempio, riporta valori di 47906,00 €/Ha. Il valore individuato viene rivalutato, nel caso di specie, innanzitutto per la destinazione urbanistica, per le superfici pianeggianti e ben accessibili che connotano i suoli, per la vicinanza alle abitazioni ed a fabbricati attinenti all'attività agricola, ecc.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Proprietà 1/1 manufatto ad uso residenziale su due livelli di circa 80mq di superficie cadauno divisi in zona giorno (piano terra) e zona notte (piano sottotetto) con corte esclusiva al Fg 19 del Comune di Teggiano (SA), part.748 – con annesso terreno part.746 di 738 mq, il tutto avente accesso diretto dalla via Alvano snc.**

Valore di stima del bene: € 117.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	decurtazioni	Quota in vendita	Totale
Lotto unico – abitazione su due livelli, corte esclusiva e terreno pianeggiante antistante 738mq.	**213,79 mq** **738mq**	600,00 €/mq 7€/mq	-16,000€ -	Piena proprietà Piena proprietà	€ 112.274,00 €5,166,00
				Valore di stima:	**€ 117.440,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Napoli, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Assunta Velia

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370

ELENCO ALLEGATI:

1. Tavola grafica/fotografica con individuazione, planimetria stato attuale, foto.
2. Estratto mappa catastale
3. Grafico frazionamento 2006 (ex part 73)
4. Planimetria catastale aggiornata/d'impianto
5. Visure catastali aggiornate
6. Certificati di residenza esecutati/occupante immobile
7. Documentazione amministrativa
8. Valori OMI
9. Atto di compravendita del 04/09/2006 rep.2951/1208

Firmato Da: DE ROSA ASSUNTA VELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e0f7e2648867e30b7037031b0895370