

Tribunale Civile di SALERNO

Sez. Fallimentare

Liquidazione Controllata

N. 11/2025

OMISSIS

G.D. dott.ssa Enza Faracchio

Curatore dott.ssa Marta Brigante

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto

Ing. Adriano Ardia

Sommario

PREMESSA.....	3
1. FORMULAZIONE LOTTI.....	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA	4
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1 (Fg.1 p.lla 627 sub.1).....	6
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2 (Fg.9 p.lla 136)	8
2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 3 (Fg.7 p.lle 396-397-399-400)	8
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE	10
3.1 LOTTO 1 (Fg.1 p.lla 627 sub.1)	10
3.2 LOTTO 2 (Fg.9 p.lla 136).....	16
3.3 LOTTO 3 (Fg.7 p.lla 396-399-397-400).....	18
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE	21
4.1 Destinazione Urbanistica.....	21
4.2 Conformità Urbanistica e Catastale.....	22
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	24
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	25
7. CONCLUSIONI.....	31
8. ALLEGATI.....	31

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, nominato Esperto per la stima dei beni nella presente procedura concorsuale, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima

PREMESSA

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE
5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1. FORMULAZIONE LOTTI

Attesa l'interdipendenza dei beni afferenti al compendio staggito, si propone la formulazione dei seguenti lotti di vendita.

- ❖ **Lotto UNO_ Quota indivisa di unità abitativa in Montecorvino Pugliano (SA)_ via M. Calabritto 5**

/// Fg.1 p.lla 627 sub.1 ///

- ❖ **Lotto DUE_ Quota indivisa di terreno agricolo in Montecorvino Pugliano (SA)_ alla località Macchia Morese**

/// Fg.9 p.lla 136 ///

- ❖ **Lotto TRE_ Quota indivisa di terreno agricolo in Montecorvino Pugliano (SA)_ alla località Cesina**

/// Fg.7 p.lla 396 – 399 – 397 – 400 ///

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di provenienza acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale già oggetto di resoconto inviato in data 16/05/2025, da intendersi qui integralmente richiamato.

I diritti di proprietà e le relative quote del compendio staggito sono pervenuti al sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS il [data] a mezzo successione in morte del defunto genitore OMISSIS nato a OMISSIS il [data] ivi deceduto in data [data], giusto certificato di denunciata successione trascritto c/o l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 02/05/2023 ai nn.14487 R.P. e 18165 R.G.

Detta successione non ricomprende, in maniera errata, le quote spettanti sui terreni di cui al lotto n.3, censiti al foglio n.7 p.lle 396, 399, 397, 400.

Al fine di determinare la consistenza del patrimonio del debitore, si riporta a seguire l'analisi della documentazione ipotecaria estratta.

*** OMISSIS ***

<Esito indagine catastale >

Su base nazionale, il sig. OMISSIS non risulta intestatario di beni immobili.

<Esito indagine ipotecaria>

* Ispezione T124676 del 08/05/2025

Il sig. OMISSIS risulta censito unicamente presso la Conservatoria di Salerno.

Elenco formalità (TRASCRIZIONI) su distretto provinciale di SALERNO

TRASCRIZIONE A **FAVORE** del 03/03/2006 - Registro Particolare 7347 Registro Generale 12343 - Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 3623 del 16/02/2006 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.1 p.la 627 sub.3 (ctg.A/2) – diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 21/01/2016 - Registro Particolare 1582 Registro Generale 1993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE SALERNO - GIUDICE ESECUZIONE Repertorio 19/2016 del 11/01/2016

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.1 p.la 627 sub.3 (ctg.A/2) – diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A **FAVORE** del 02/05/2023 - Registro Particolare 14487 Registro Generale 18165

Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 32116/88888 del 18/04/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Dante causa: OMISSIS , C.F.: OMISSIS

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.9 p.la 136 (terreno di 28.060 mq) - diritto di proprietà quota 2/9

Fg.1 p.la 627 sub.1 (A/2) - diritto di proprietà quota 2/18



Sulla base della documentazione fornita dalla curatela e a seguito dell'indagine ipocatastale condotta, emerge che, al momento del decesso, OMISSIS (genitore di OMISSIS), risultava proprietario di ulteriori quote di beni non caduti in successione.

*** OMISSIS ***

<Esito indagine ipotecaria>

Il sig. OMISSIS risulta censito unicamente presso la Conservatoria di Salerno.

Elenco formalità (TRASCRIZIONI) su distretto provinciale di SALERNO

Repertorio Conto n.152 Protocollo di richiesta SA 60315 del 2025

*** Ispezione T126643 del 08/05/2025 >**

TRASCRIZIONE A **FAVORE** del 20/08/1974 - Registro Particolare 18025 Registro Generale 19904 - Pubblico ufficiale DI FLURI GAETANO Repertorio del 13/08/1974 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

Dante causa: OMISSIS DONATO (18/01/1904)

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.9 p.la 39 d/g (terreno di 28.060 mq) - diritto di proprietà quota 1/1

N.B.: il terreno viene definitivamente censito con il mappale n.136

TRASCRIZIONE A **FAVORE** del 21/11/1981 - Registro Particolare 23160 Registro Generale 27350 - Pubblico ufficiale ROTONDANO ROSALIA Repertorio 5293 del 05/11/1981 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

Dante causa: OMISSIS DONATO (18/01/1904)

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.7 p.la 396 (terreno di 7.632 mq) - diritto di proprietà quota 1/1

Fg.7 p.la 399 (terreno di 1.260 mq) - diritto di proprietà quota 1/1

Fg.7 p.la 397 (terreno di 55 mq) - diritto di proprietà quota 1/3 [strada vicinale]

Fg.7 p.la 400 (terreno di 270 mq) - diritto di proprietà quota 1/3 [strada vicinale]

TRASCRIZIONE A **FAVORE** del 21/12/1983 - Registro Particolare 27344 Registro Generale 31919 - Pubblico ufficiale PARISI NICOLA Repertorio 232 del 14/06/1967 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.1 p.la 627 (terreno edificatorio di 625 mq) - diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 03/03/2006 - Registro Particolare 7347 Registro Generale 12343 - Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 3623 del 16/02/2006 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONANTE

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.1 p.la 627 sub.3 (ctg.A/2) - diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 03/03/2006 - Registro Particolare 7348 Registro Generale 12344 - Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 3623 del 16/02/2006 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONANTE

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.1 p.la 627 sub.4 (ctg.A/2) - diritto di proprietà quota 1/1

Fg.1 p.la 627 sub.7 (ctg.C/2) - diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 03/03/2006 - Registro Particolare 7349 Registro Generale 12345 - Pubblico ufficiale GRANESE GENEROSO Repertorio 3623 del 16/02/2006 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONANTE

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rif. Catastale: Fg.1 p.lla 627 sub.2 (ctg.A/2) – diritto di proprietà quota 1/1
Fg.1 p.lla 627 sub.8 (ctg.C/2) – diritto di proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 07/06/2007 - Registro Particolare 19225 Registro Generale 31108 - Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 150136/26680 del 01/06/2007 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO ASSERVIMENTO

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO(SA)

Rif. Catastale: Fg.9 p.lla 136 (terreno di 28.060 mq)

TRASCRIZIONE **CONTRO** del 02/05/2023 - Registro Particolare 14487 Registro Generale 18165 Pubblico ufficiale SALERNO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 32116/88888 del 18/04/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Dante causa: OMISSIS , C.F.: OMISSIS

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

Rif. Catastale: Fg.9 p.lla 136 (terreno di 28.060 mq) - diritto di proprietà quota 1/1

Fg.1 p.lla 627 sub.1 (A/2) - diritto di proprietà quota 1/2

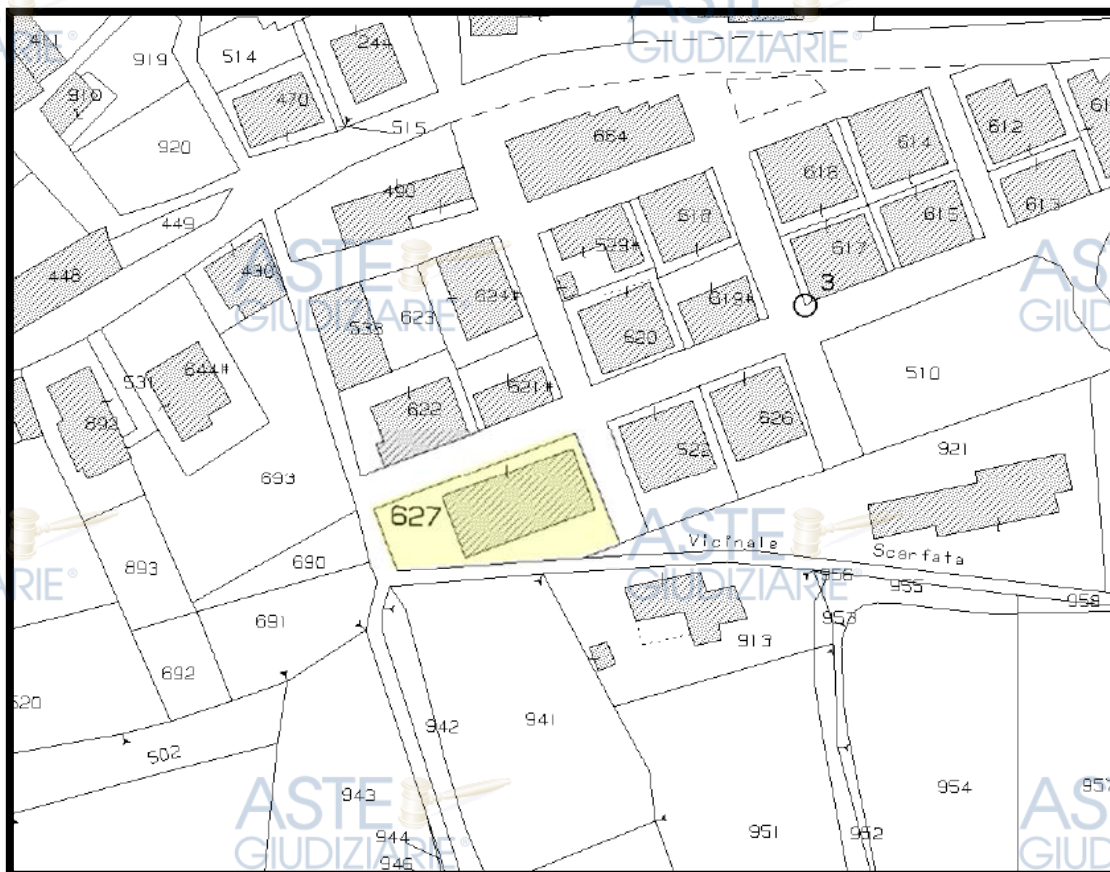
~oOo~

In conclusione, dalle formalità sopra riportate, al momento del decesso del genitore, il debitore risultava titolare delle seguenti quote:

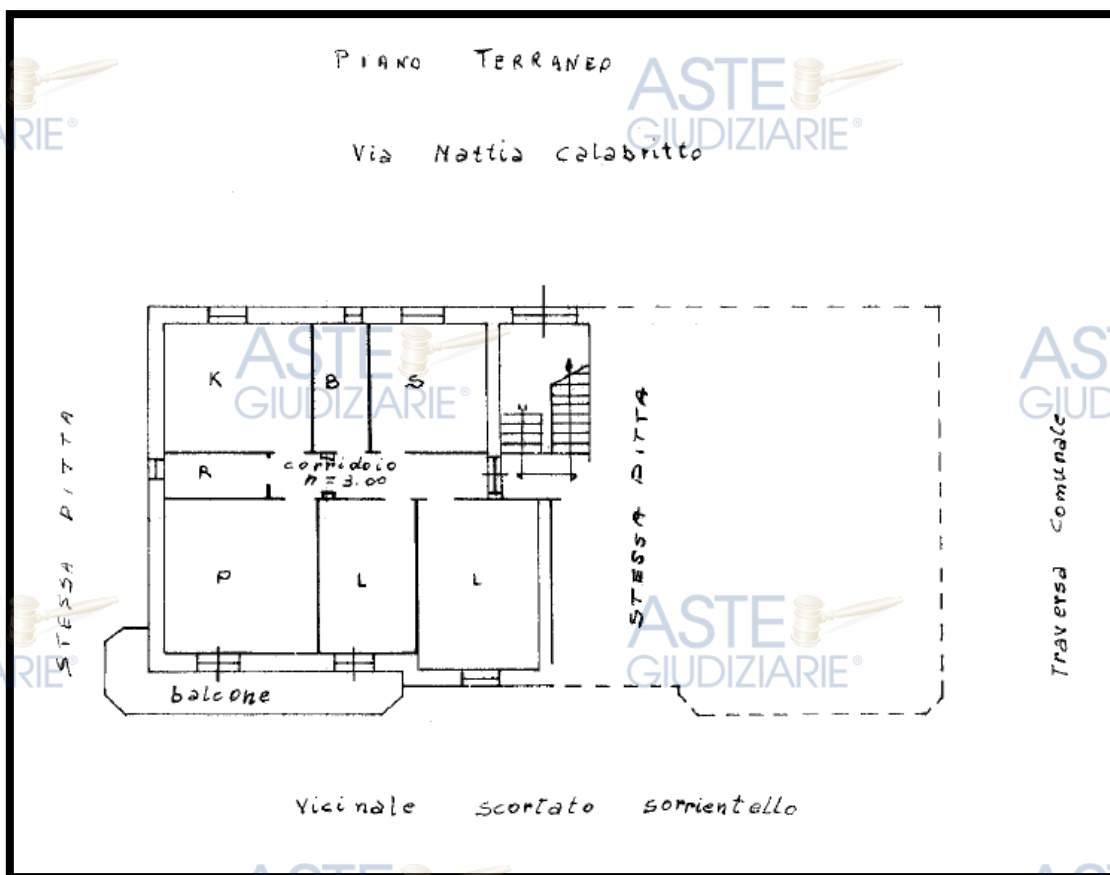
Fg.	p.lla	sub./porz.	ctg.	cons.	Rendita [€]	diritto	quota
9	136	AA	uliveto	28.020 mq	R.D. 209,83- R.A. 86,83	proprietà	2/9
		AB	pascolo arb.	40 mq	R.D. 0,05- R.A. 0,03		
1	627	1	A/2	6 vani	238,60	proprietà	2/18
7	396	AA	seminativo	342 mq	R.D. 0,71- R.A. 1,32	proprietà	2/9
		AB	uliveto	7.290 mq	R.D. 13,18- R.A. 11,29		
7	399	-	uliveto	1.260 mq	R.D. 2,28- R.A. 1,95	proprietà	2/9
7	397	-	seminativo	55 mq	R.D. 0,11- R.A. 0,21	proprietà	2/27
7	400	-	seminativo	270 mq	R.D. 0,56- R.A. 1,05	proprietà	2/27

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 1 (Fg.1 p.lla 627 sub.1)

Comune **F480 - MONTECORVINO PUGLIANO**
 Catasto **FABBRICATI**
 Foglio **1** Particella **627** Subalterno **1**
 Natura **A/2 – ABITAZIONE DI TIPO** Consistenza **6 vani** Rendita **€ 238,60**
CIVILE
 Indirizzo **VIA MATTIA CALABRITTO n. 5 piano T**



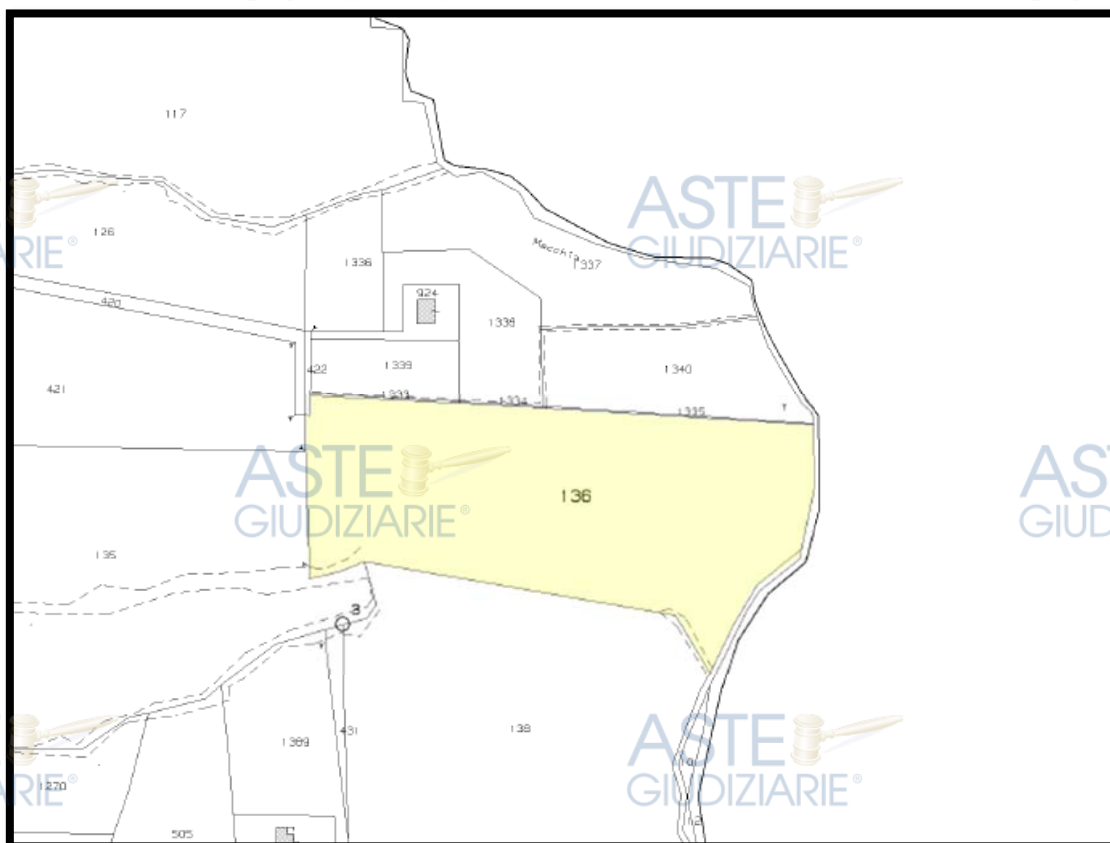
Stralcio estratto di mappa foglio 1



Stralcio scheda planimetria foglio 1 p.la 627 sub.1

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 2 (Fg.9 p.lla 136)

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	9	Particella 136	Subalterno -
Natura	T – Porz. AA ULIVETO	Cons. 28.020 mq	R.D. € 209,83 R.A. € 86,83
	Porz. AB PASCOLO ARB	Cons. 40 mq	R.D. € 0,05 R.A. € 0,03
Indirizzo	LOCALITÀ MACCHIA MORESE		



Stralcio estratto di mappa foglio 9

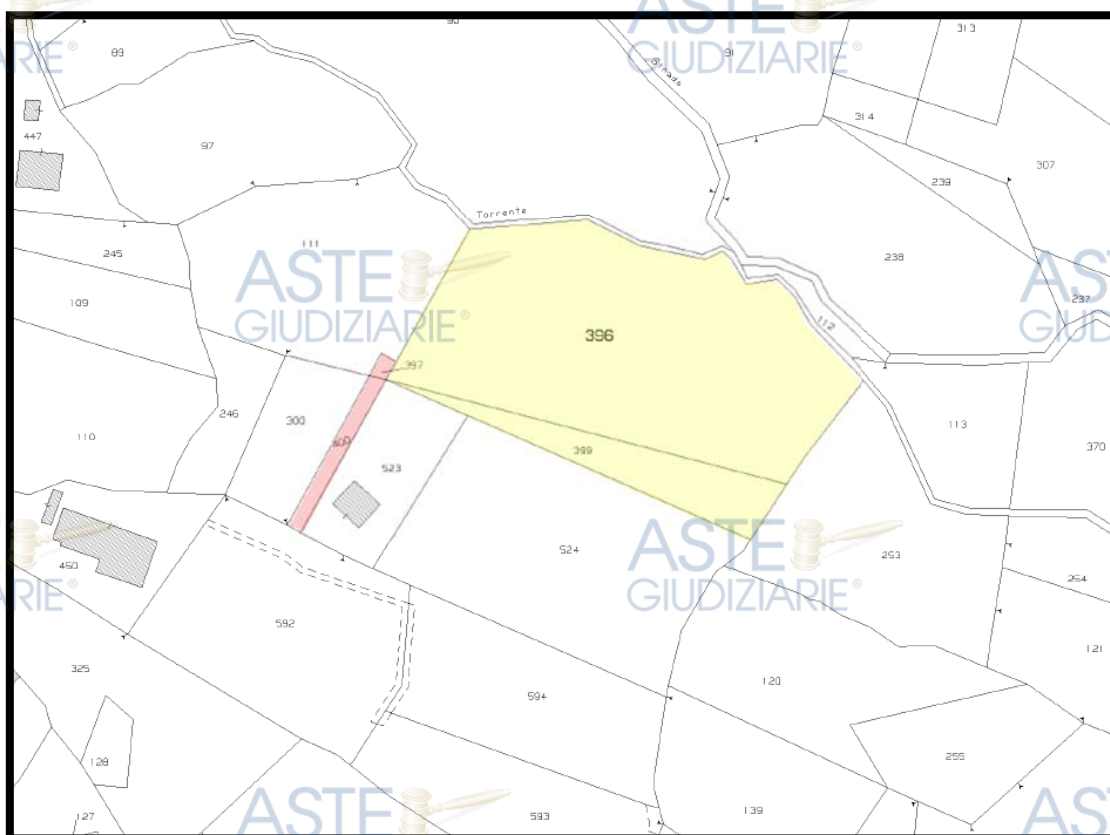
2.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO 3 (Fg.7 p.lle 396-397-399-400)

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 396	Subalterno -
Natura	T – Porz. AA SEMINATIVO	Cons. 342 mq	R.D. € 0,71 R.A. € 1,32
	Porz. AB ULIVETO	Cons. 7.290 mq	R.D. € 13,18 R.A. € 11,29
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 397	Subalterno -
Natura	T – Porz. SEMINATIVO	Cons. 55 mq	R.D. € 0,11 R.A. € 0,21
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Comune F480 - MONTECORVINO PUGLIANO
Catasto TERRENI
Foglio 7 **Particella** 399 **Subalterno** -
Natura T – Porz. ULIVETO **Cons.** 1.260 mq **R.D.** € 2,28 **R.A.** € 1,95
Indirizzo LOCALITÀ CESINA

Comune F480 - MONTECORVINO PUGLIANO
Catasto TERRENI
Foglio 7 **Particella** 400 **Subalterno** -
Natura T – Porz. SEMINATIVO **Cons.** 270 mq **R.D.** € 0,56 **R.A.** € 1,05
Indirizzo LOCALITÀ CESINA



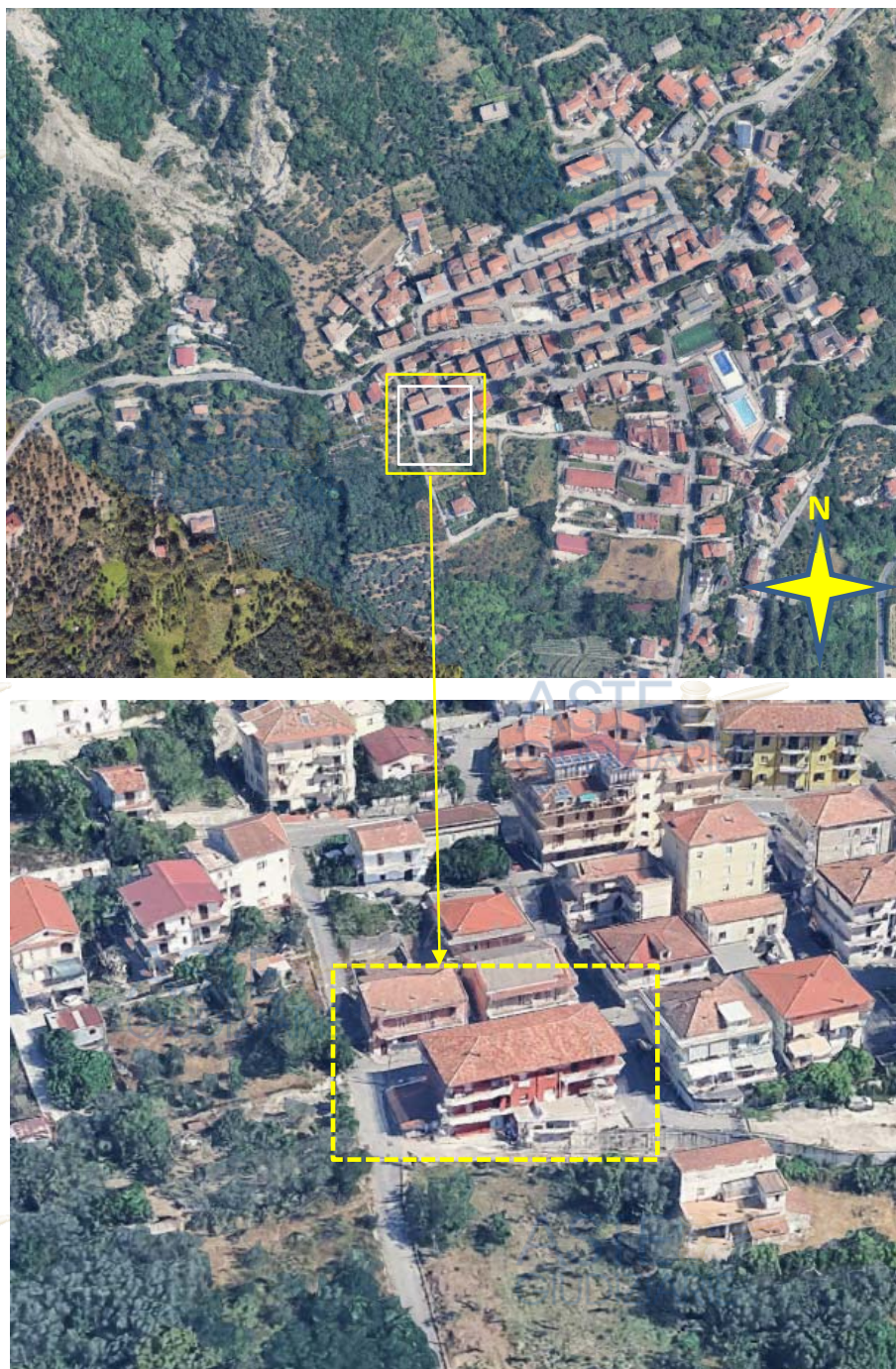
Stralcio estratto di mappa foglio 7

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

3.1 LOTTO 1 (Fig.1 p.lla 627 sub.1)

Il bene di cui trattasi, con destinazione abitativa, è situato nel centro cittadino del Comune di Montecorvino Pugliano, ubicato al piano rialzato del fabbricato per civili abitazioni, con accesso dal civico n.5 di via Mattia Calabritto.

Si riportano, nel seguito, alcune immagini satellitari, al solo scopo di facilitare l'individuazione del compendio.



INQUADRAMENTO SATELLITARE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



L'abitazione trae accesso dalla porta di caposcala posta a destra, per chi raggiunge il pianerottolo al piano rialzato, entrando dall'androne comune.

Al Catasto Fabbricati de Comune di Montecorvino Pugliano, l'unità risulta censita come già riportato a pag.6.

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	FABBRICATI		
Foglio	1	Particella 627	Subalterno 1
Natura	A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza 6 vani Rendita € 238,60
Indirizzo	VIA MATTIA CALABRITTO n. 5 piano T		

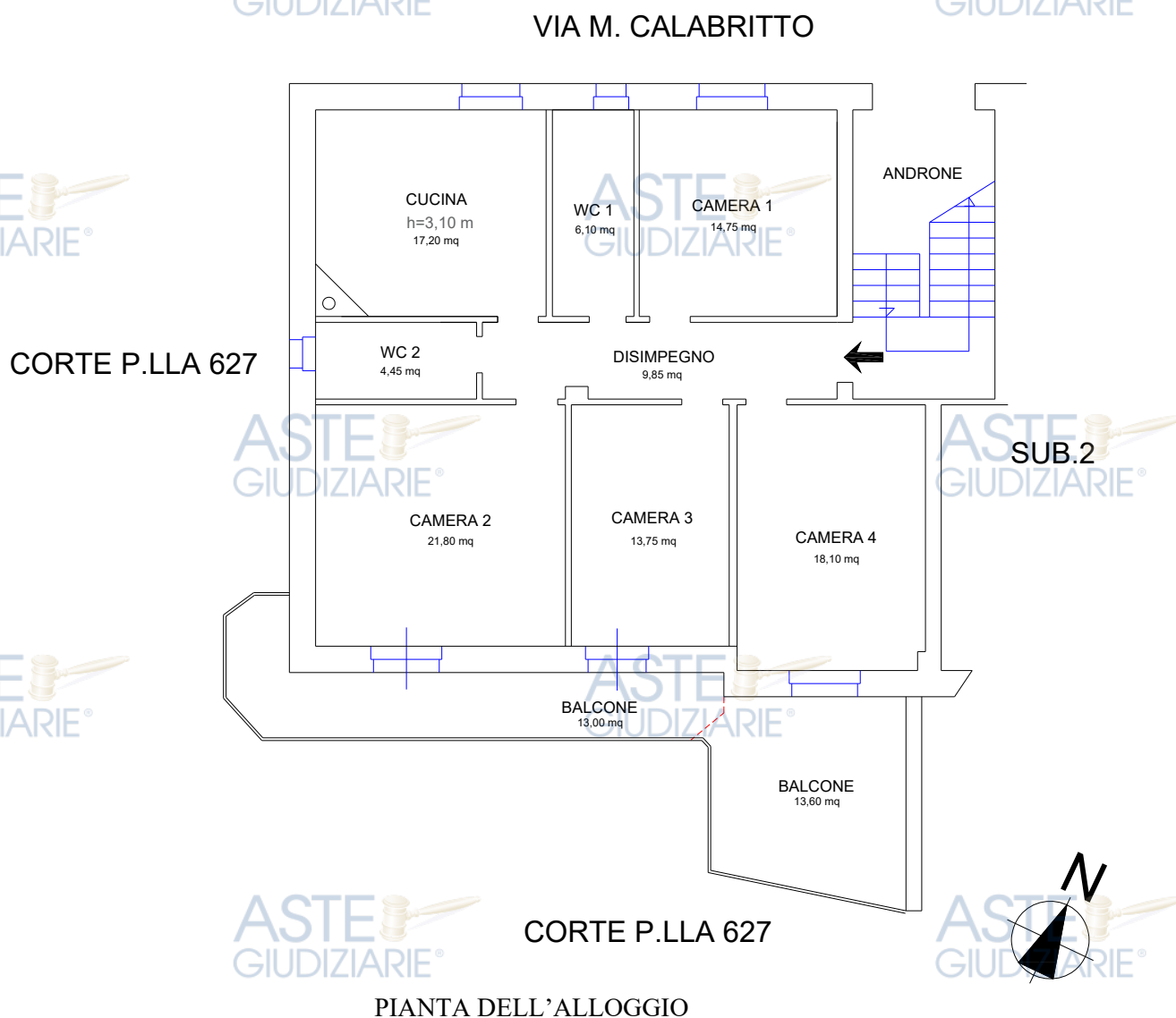
Riportata in ditta

- OMISSIS Proprietà 500/1000

- OMISSIS Proprietà 500/1000

Per quanto riferito al precedente paragrafo, in ordine alla titolarità, il debitore risulta proprietario di una quota pari a 2/18 del totale.

Descrizione



Il dettaglio della pianta dell'alloggio, così come rilevato in occasione del sopralluogo, è rimesso in allegato.

Internamente, l'unità abitativa è composta da: ingresso/disimpegno, cucina, due bagni, quattro camere, un balcone sul versante Sud. L'altezza interna è pari a circa 3,10 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

Caratteristiche generali dell'alloggio

- Le superfici utili sono riportate nella tabella che segue;
- Altezza interna: l'altezza interna, è pari a circa 3,10 m;

- *Dotato di:* impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione e di scarico; impianto telefonico; impianto citofonico; impianto televisivo;
- L'unità risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, mentre è presente uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria
- *Distribuzione dei locali:* razionale;
- *Esposizione:* l'alloggio è dotato di doppia esposizione (Nord e Sud);
- *Pavimentazione:* marmette + gres
- *Rivestimenti:* ceramica nei bagni ed in cucina
- *Finiture e loro stato di conservazione:* le finiture, nel complesso, sono di sufficiente livello con discreto grado di conservazione e manutenzione; sono presenti isolati fenomeni infiltrativi, localizzati in corrispondenza del locale adibito a cucina, in prossimità del camino a legno.
- *Infissi interni:* bussole in legno con inserti in vetro;
- *Infissi esterni:* in legno/vetro singolo, oscurati con avvolgibili in PVC;
- *Isolamento termico:* si rileva la presenza di un cappotto esterno, installato nell'ambito di un intervento di efficientamento energetico (bonus 110%)

Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, con precisazione che, in relazione alla superficie di ornamento, si è tenuto conto della sola quota legittima, estromettendo dal computo, le superfici abusivamente realizzate.

Destinazione	S.U. [mq]	S.L. [mq]	S.N.R. [mq]
disimpegno	9,85	128,75	-
camera 1	14,75		
WC 1	6,10		
cucina	17,20		
WC 2	4,45		
camera 2	21,80		
camera 3	13,75		
camera 4	18,10	-	13,00
balcone	13,00		

S.C. 132,65 mq

La *Superficie Convenzionale* dell'alloggio è pari a circa **132,65 mq.**



Corridoio/Disimpegno



Cucina



WC 1



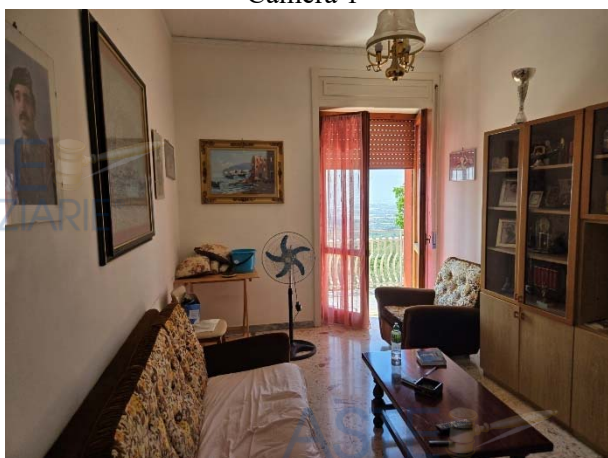
WC 2



Camera 1



Camera 2



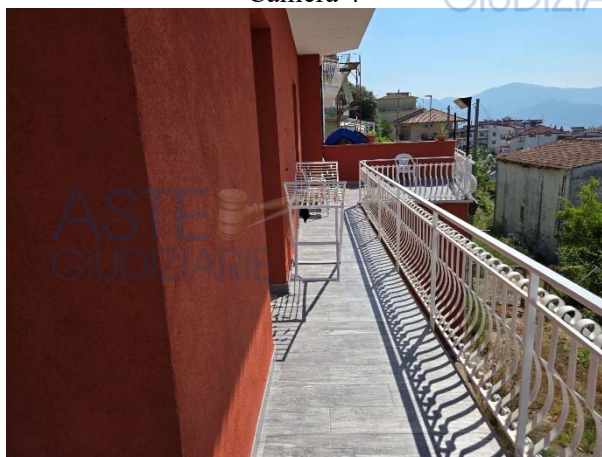
Camera 3



Camera 4



Balcone



Coerenze unità staggita

PIANO RIALZATO

Nord : via Mattia Calabritto
Est : unità sub.2
Sud : corte p.la 627
Ovest : corte p.la 627

3.2 LOTTO 2 (Fg.9 p.lla 136)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 28.060 mq, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, in località Macchia Morese.

Il fondo, con qualità mista, Uliveto (per 28.020 mq) e Pascolo Arborato (per 40 mq), risulta accessibile da una strada vicinale che si diparte da via Conca Dei Fossi.



INQUADRAMENTO SATELLITARE

La conformazione morfologica dell'area è irregolare, leggermente acclive verso Sud.

Il suolo risulta non sfruttato ed in stato di abbandono, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.





Nel Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Pugliano risulta censito come già riportato a pag. 8.

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	9	Particella 136	Subalterno -
Natura	T – Porz. AA ULIVETO		Cons. 28.020 mq R.D. € 209,83 R.A. € 86,83
	Porz. AB PASCOLO ARB		Cons. 40 mq R.D. € 0,05 R.A. € 0,03
Indirizzo	LOCALITÀ MACCHIA MORESE		

Riportata in ditta

- OMISSIS Proprietà 1000/1000

Per quanto riferito al precedente paragrafo, in ordine alla titolarità, il debitore risulta proprietario di una quota pari a 2/9 del totale.

Coerenze unità staggita

Nord : p.lle 1333, 1334, 1335
Est : corso d'acqua
Sud : p.lle 138, 135
Ovest : p.la 421, 135

È bene evidenziare, in questa sede, che l'intera consistenza del fondo in parola risulta priva di potenziale edificatorio, in quanto già asservita alla costruzione di un fabbricato da elevare sul terreno in Pontecagnano Faiano, località Parco dell'Angelo, in Catasto al foglio 11 p.la 358.

TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 19225 Registro Generale 31108 - Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 150136/26680 del 01/06/2007 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO **ASSERVIMENTO**
Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO(SA)
Rif. Catastale: **Fg.9 p.la 136 (terreno di 28.060 mq)**

3.3 LOTTO 3 (Fig.7 p.lla 396-399-397-400)

Trattasi di fondo agricolo, dell'estensione complessiva di circa 9.217 mq, ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano, in località Cesina.

Il fondo, prevalentemente sfruttato ad Uliveto, risulta difficilmente accessibile, attraverso una strada vicinale, sterrata ed impervia, che da via Vittorio Emanuele, ovvero dalla via vicinale da Cappella, costeggia sul versante Sud le p.lle di terreno n.110, 246, 300, di altrui proprietà, sino a giungere alle p.lle n.400 e n.397, le quali rappresenterebbero il passaggio verso la maggior consistenza del fondo (p.lle 396-399).



INQUADRAMENTO SATELLITARE

La conformazione morfologica dell'area è irregolare, degradante verso Nord-Est.

Il suolo risulta sfruttato e coltivato, privo di recinzione e delimitazione lungo i confini.





Nel Catasto Terreni del Comune di Montecorvino Pugliano risulta censito come già riportato a pag. 8-9.

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 396	Subalterno -
Natura	T – Porz. AA	SEMINATIVO	Cons. 342 mq R.D. € 0,71 R.A. € 1,32
	Porz. AB	ULIVETO	Cons. 7.290 mq R.D. € 13,18 R.A. € 11,29
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Riportata in ditta

- OMISSIS Donato fu Domenico Proprietà 1000/1000

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 397	Subalterno -
Natura	T – Porz.	SEMINATIVO	Cons. 55 mq R.D. € 0,11 R.A. € 0,21
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Riportata in ditta

- OMISSIS Donato fu Domenico Proprietà 1000/1000

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 399	Subalterno -
Natura	T – Porz.	ULIVETO	Cons. 1.260 mq R.D. € 2,28 R.A. € 1,95
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Riportata in ditta

- OMISSIS Donato fu Domenico Proprietà 1000/1000
- OMISSIS Domenico fu Paolo Usufrutto parziale

Comune	F480 - MONTECORVINO PUGLIANO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	7	Particella 400	Subalterno -
Natura	T – Porz.	SEMINATIVO	Cons. 270 mq R.D. € 0,56 R.A. € 1,05
Indirizzo	LOCALITÀ CESINA		

Riportata in ditta

- OMISSIS Donato fu Domenico Proprietà 1000/1000
- OMISSIS Domenico fu Paolo Usufrutto parziale

Per quanto riferito al precedente paragrafo, in ordine alla titolarità, il debitore risulta proprietario di una quota pari a 2/9 del totale, con riferimento ai mappali 396-399, ovvero pari a 2/27, relativamente ai mappali 397-400.

Coerenze unità staggita

p.lle 396-399

Nord : corso d'acqua

Est : p.lla 253
Sud : p.lle 523, 524
Ovest : p.lla 111

p.lle 397-400

Nord : p.lla 111
Est : p.lla 523
Sud : p.lla 592
Ovest : p.lle 111, 300

4. LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE

4.1 Destinazione Urbanistica

Lotto n.2 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Catasto Terreni **Foglio 9 p.lla 136**

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, la p.lla di terreno di cui al presente lotto

- Ricade in zona omogenea "E1-Agricola Semplice"
- Ricade in piccola parte in "Rete ecologica - Corridoi ecologici da costruire"
- È sottoposta a "Vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n° 3267 del 1923;
- Ricade in piccola parte in zona sottoposta a "Fascia di rispetto degli elettrodotti";
- Ricade in piccolissima parte in "Corso d'acqua";
- nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n. 26 del 26.04.2011, ed il "Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16 Agosto 2016" ricade in piccolissima parte in zona definita "Area a Pericolosità Moderata P1", in gran parte in zona definita "Area a Pericolosità Media P2", in piccola parte in zona definita "Area a Rischio Medio R2" e in piccola parte in zona definita "Area a Pericolosità Elevata P3"

Lotto n.3 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, le p.lle di terreno di cui al presente lotto

Catasto Terreni **Foglio 7 p.lla 396**

- Ricade in zona omogenea "E1-Agricola Semplice"
- Ricade in piccola parte in "Rete ecologica - Corridoi ecologici da costruire"
- È sottoposta a "Vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n° 3267 del 1923;
- Ricade in piccola parte in zona sottoposta a "Fascia di rispetto degli elettrodotti";
- nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n. 26 del 26.04.2011, ed il "Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16 Agosto 2016" ricade in parte in zona definita "Area a Pericolosità Media P2" e in gran parte in zona definita "Area a Pericolosità Elevata P3"

Catasto Terreni **Foglio 7 p.lla 397**

- Ricade in zona omogenea "E1-Agricola Semplice"
- È sottoposta a "Vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n° 3267 del 1923;
- nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n. 26 del 26.04.2011, ed il "Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16 Agosto 2016" ricade in zona definita "Area a Pericolosità Elevata P3"

Catasto Terreni Foglio 7 p.lla 399

- Ricade in zona omogenea "E1-Agricola Semplice"
- Ricade in piccola parte nella rete ecologica "Aree a potenziale ed elevata biodiversità"
- È sottoposta a "Vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n° 3267 del 1923;
- nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n. 26 del 26.04.2011, ed il "Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16 Agosto 2016" ricade in zona definita "Area a Pericolosità Elevata P3"

Catasto Terreni Foglio 7 p.lla 400

- Ricade in zona omogenea "E1-Agricola Semplice"
- È sottoposta a "Vincolo idrogeologico" ai sensi della legge n° 3267 del 1923;
- nella carta delle aree pericolose del vigente Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'ex Autorità di Bacino Destra Sele pubblicato sul B.U.R.C. n. 26 del 26.04.2011, ed il "Testo Unico delle Norme di Attuazione del PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino idrografico del fiume Sele entrato in vigore dalla data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 190 del 16 Agosto 2016" ricade in parte in zona definita "Area a Pericolosità Media P2" e in parte in zona definita "Area a Pericolosità Elevata P3"

Per quanto concerne le prescrizioni di zona, si rinvia alle N.T.A. riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

4.2 Conformità Urbanistica e Catastale

Lotto n.1 (Comune di Montecorvino Pugliano)

Catasto Fabbricati Foglio 1 p.lla 627 sub.1

In sede di accesso agli atti, eseguito presso il preposto ufficio comunale in data 23/06/2025, il sottoscritto poteva riscontrare il non rinvenimento di autorizzazioni alla costruzione del fabbricato ospitante l'unità immobiliare oggetto di indagine. In tale sede riscontrava l'esistenza delle seguenti pratiche/richieste:

- richiesta di L.E. n.9/73 del 05/04/1973 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via Piano Regolatore, cui è seguito il **diniego** prot.1797 del 30/06/1973
- richiesta di C.E. n.361/77 del 07/12/1977 per la modifica sporti e sopraelevazione fabbricato cui è seguito il **diniego** prot.4001 del 14/12/1977
- richiesta di C.E. n.109/79 del 14/09/1979 per la trasformazione in vani di due terrazzini, cui è seguito il **diniego** prot.4304 del 05/10/1979
- S.C.I.A. n.19/2021 prot.2734 del 03/03/2021, cui è seguita la richiesta di **archiviazione** inviata al protocollo dell'ente in data 12/05/2021 con prot.5883
- C.I.L.A.S prot.9959/2021 del 16/08/2021 per lavori di efficientamento energetico al fabbricato

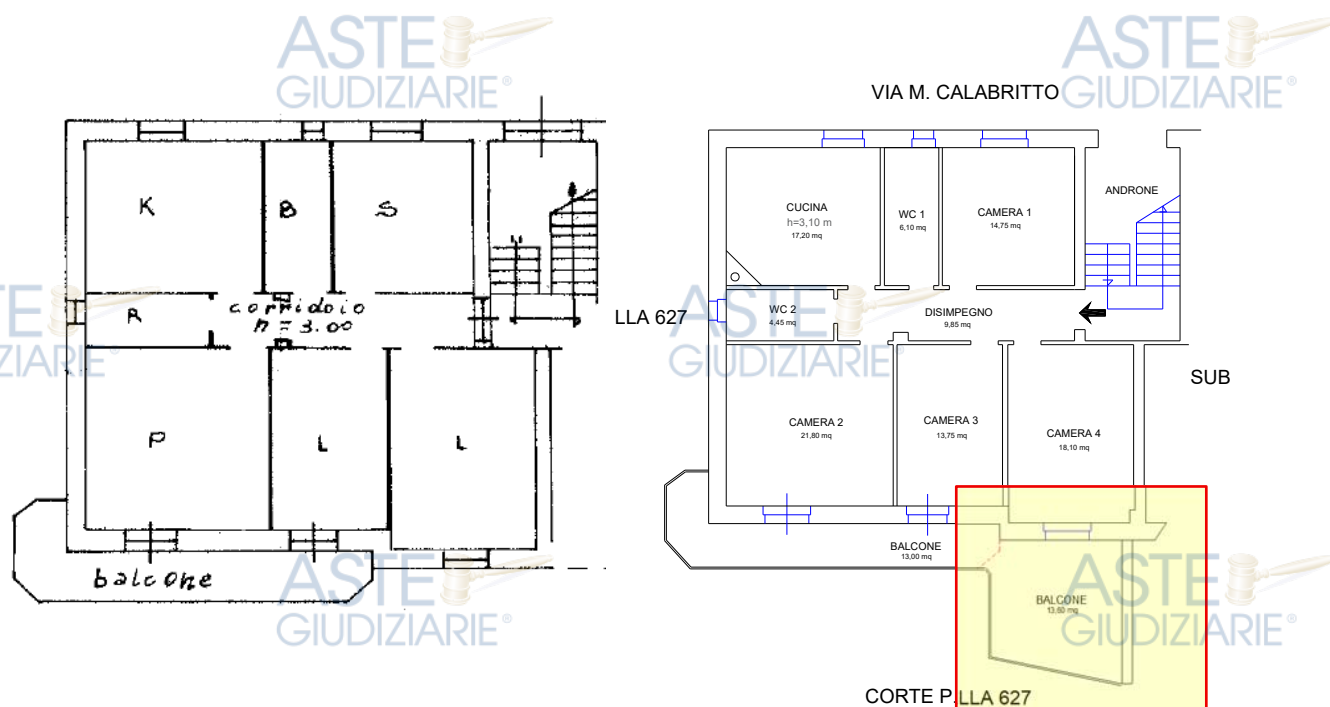
Dall'esame della documentazione rintracciata, con particolare riguardo alla C.I.L.A.S. ed alla S.C.I.A. presentate nell'anno 2021, si osserva che il fabbricato veniva dichiarato come edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- ❖ Licenza edilizia n.37/73 rilasciata in data 06/11/1973 al sig. OMISSIS per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via Ferruzzi. **Pratica non rintracciabile**
- ❖ Concessione edilizia n.230/77 rilasciata in data 14/10/1977 al sig. OMISSIS per la sopraelevazione del proprio fabbricato in via Pugliano. **Pratica non rintracciabile**

Inoltre, dall'esame della richiesta di C.E. n.361/77, diniegata perché *“il terreno asservito risulta già impegnato per la sopraelevazione precedentemente accordata”*, si evince (cfr. relazione tecnica) che in data **28/05/1977** fosse stata rilasciata l'autorizzazione per edificare una costruzione in Via Piano Regolatore. In particolare, il fabbricato “assentito” prevedeva la realizzazione di un seminterrato e di due piani abitabili sovrastanti, con relativa copertura in tettoia. La variante richiesta interessava le balconate del fabbricato.

Nel premettere, dunque, che in mancanza di titoli edilizi e dei relativi elaborati grafici risulta inibita allo scrivente una puntuale verifica sullo stato di commerciabilità del bene staggito, dalla ricostruzione di quanto su riportato risulta plausibile ipotizzare che l'unità immobiliare in esame fosse stata legittimata con una C.E. rilasciata nell'anno 1977, non rintracciata presso gli uffici comunali, cui corrisponderebbe la scheda planimetrica di primo accatastamento prot.46/83.

Dal raffronto tra la citata scheda planimetrica catastale e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in data 24/06/2025, emerge la sostanziale conformità, eccezion fatta per l'aumento di superficie non residenziale derivante dall'ampliamento del balcone ubicato sul versante Sud.



Si rileva, pertanto, la non conformità catastale.

Si precisa che l'alea sottesa al non rinvenimento dei titoli edilizi abilitativi e l'incongruenza edilizia/catastale riscontrata, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato del bene, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

5. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 13/05/2025, non risultano formalità pregiudizievoli, ad eccezione della sentenza di apertura della liquidazione controllata.

TRASCRIZIONE del 13/05/2025 per SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Registro Particolare 16534 Registro Generale 20626 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 30/2025 del 30/04/2025.

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.288862 del 10/06/2025 pervenuta allo scrivente in pari data, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, i beni in esame non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Occorre, inoltre, evidenziare che, con riferimento al terreno di cui al Lotto n.2, l'intera consistenza del fondo risulta priva di potenziale edificatorio, in quanto già asservita alla costruzione di un fabbricato da elevare sul terreno in Pontecagnano Faiano, località Parco dell'Angelo, in Catasto al foglio 11 p.lla 358.

TRASCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 19225 Registro Generale 31108 - Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 150136/26680 del 01/06/2007 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO_ **ASSERVIMENTO**
Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO(SA)
Rif. Catastale: **Fg.9 p.lla 136 (terreno di 28.060 mq)**

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Scopo della presente consulenza è la determinazione del valore dei cespiti appresi alla procedura liquidatoria.

La valutazione è eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare, gli International Valuation Standards IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ove possibile, dunque, la valutazione è eseguita con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) [metodo del confronto di mercato], che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente, di prezzo e di caratteristiche note.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare [subject] con quelle degli immobili simili [comparabili] e si basa sul principio che stabilisce che "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili".

Nel caso di specie, con riferimento ai fondi agricoli di cui ai lotti n.2-3, il non rinvenimento di comparabili idonei all'applicazione della suddetta metodologia, impone la necessità di determinare il valore di mercato unitario attraverso i c.d. *asking prices*, ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato.

La verifica circa l'attendibilità della stima, infine, è eseguita per confronto con le quotazioni medie di mercato desumibili da Borsini Immobiliari.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

LOTTO N.1 (abitazione in via M. Calabritto, Fg.1 p.lla 627 sub.1)

Fonti di riferimento

***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE

Valori OMI 2024/2			
Comune	MONTECORVINO PUGLIANO		
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO STORICO PUGLIANO - P.ZZA D'AIUTOLO - V.SORBO - V.TRIESTE - V.CALABRITTO - V.S.MATTEO - V.A.GRECO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	680	1.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	670	1.000
Box	Normale	440	600
Negozi	Normale	690	1.100
Uffici	Normale	820	1.200
Ville e villini	Normale	820	1.100

***BORSINO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **742**

Valore medio

Euro **937**

Valore massimo

Euro **1.132**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **628**

Valore medio

Euro **792**

Valore massimo

Euro **956**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **598**

Valore medio

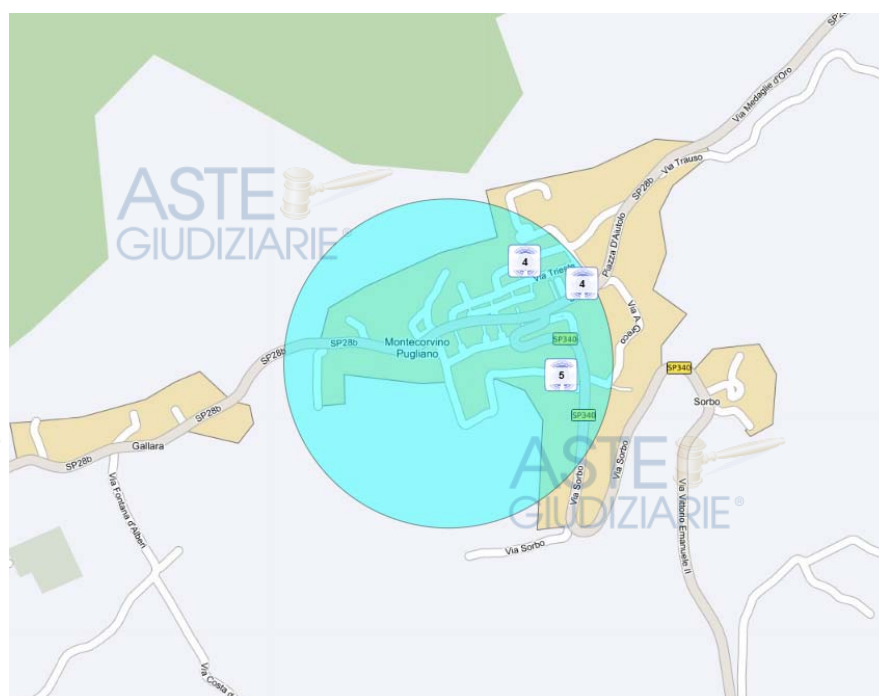
Euro **692**

Valore massimo

Euro **786**

Al fine di determinare il valore unitario da attribuire al cespite d'interesse, occorre rilevare che l'eterogeneità del tessuto commerciale, ricompresa nelle quotazioni OMI e nei borsini immobiliari non consente una diretta comparazione con il caso di specie. All'uopo, la determinazione del parametro di mercato unitario è posta in relazione ai prezzi medi di zona, ricavabili dal portale dell'Agenzia delle Entrate, alla sezione "Consultazione valori immobiliari dichiarati".

L'indagine condotta ha consentito di rintracciare i seguenti valori di traslazione.



Mappa Compravendite portale Agenzia delle Entrate

Residenziale - Luglio 2024

Numero immobili: 1
Corrispettivo dichiarato: **150.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO PUGLIANO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 133 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Gennaio 2025

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **127.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO PUGLIANO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C02 24 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **MONTECORVINO PUGLIANO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 102 m²**
Quota trasferita **100%**

Residenziale - Gennaio 2025

Numero immobili: 2
Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**

[Dettaglio scheda →](#)

Comune di **MONTECORVINO PUGLIANO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **PER C02 24 m²**
Quota trasferita **100%**

Comune di **MONTECORVINO PUGLIANO**
Zona OMI: **B1**
Immobile: **RES A02 103 m²**
Quota trasferita **100%**

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO DA ANALISI DATI DICHIARATI AGDE

Periodo	€	A2	C2	S.C.	€/mq
lug-24	150.000	133 mq	-	133 mq	1.127,82
gen-25	127.000	102 mq	24 mq	108 mq	1.175,93
gen-25	120.000	103 mq	24 mq	109 mq	1.100,92

$V.U._{AGDE} = \text{€/mq } 1.100,00 \text{ in c.t. (valore medio)}$

Attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera che ci riguarda, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione al valore medio tra i risultati su esposti, al fine di tener in considerazione la caratteristica dimensionale, di destinazione e ubicazionale del bene.

$V.M.U. = \text{€/mq } 1.100,00$

Il parametro unitario così determinato trova riscontro con l'attuale offerta del mercato immobiliare di zona e, in particolare, risulta confrontabile con i valori massimi dei database esaminati (OMI e Borsino Immobiliare)

Il valore qui determinato va ridotto di un'aliquota pari al 20%, al fine di tener conto del piano di riferimento (piano rialzato) il quale incide sulla caratteristica di luminosità.

$V.M.U. = \text{€/mq } 1.100,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 880,00$

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima, con V_M (valore di mercato).

Superficie commerciale : 132,65 mq
Valore mercato unitario : €/mq 880,00
Valore mercato (V_M) : € 116.732,00

Al valore innanzi calcolato va apportata una decurtazione pari al 20% al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi del bene venduto, nonché dell'alea sottesa al mancato rinvenimento dei titoli edilizi abilitativi.

Pertanto, il valore ultimo del bene è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,80) = \text{€ } 93.385,60$$

La quota spettante al debitore, pari a 2/18 del totale, è determinata di seguito:

$$V_{\text{Lotto1}} = \text{€ } 93.385,60 \times (2/18) = 10.376,18$$

arrotondato a € 10.400,00
(diconsi euro diecimilaquattrocento/00).

LOTTO N.2 (fondo agricolo in località Macchia Morese, Fg.9 p.lla 136)

Annunci immobiliari



1

Terreno in via Macchia Morese, s.n.c, Montecorvino Pugliano

69.000 €

30.000 m2 Non edificabile

Montecorvino Pugliano. Località Macchia Morese. Proponiamo in vendita terreno agricolo di 30.000 mq ca. Terreno con possibilità di edificare...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

V.M.U. = €/mq 2,30 in c.t.



2

Terreno in via Macchia Morese, km 2, Montecorvino Pugliano

40.000 €

10.259 m2 Non edificabile

Olio extra vergine di oliva EVO da una coltivazione pulita sulle dolci colline site in Italia, Campania, Montecorvino Pugliano provincia di Salerno. Le due...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

V.M.U. = €/mq 3,90 in c.t.

Di qui, si ricava un prezzo medio unitario pari a €/mq 3,10.

Il valore qui determinato va ridotto di un'aliquota pari al 30%, al fine di tener conto della giacitura e dello stato di abbandono

$$V.M.U. = \text{€/mq } 3,10 \times 0,70 = \text{€/mq } 2,15 \text{ in c.t.}$$

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima, con V_M (valore di mercato).

Superficie commerciale : 28.060 mq
 Valore mercato unitario : €/mq 2,15
 Valore mercato (V_M) : € 60.329,00

Al valore innanzi calcolato va apportata una decurtazione pari al 10% al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi del bene venduto.

Pertanto, il valore ultimo del bene è pari a:

$$\text{Val} = (V_M \times 0,90) = € 54.296,10$$

La quota spettante al debitore, pari a 2/9 del totale, è determinata di seguito:

$$V_{\text{Lotto2}} = € 54.296,10 \times (2/9) = 12.065,80$$

arrotondato a € **12.000,00**
 (diconsi euro dodicimila/00).

LOTTO N.3 (fondo agricolo in località Cesina, Fg.7 p.lle 396-397-399-400)

Annunci immobiliari



Terreno in via Vittorio Emanuele, Montecorvino Pugliano
29.000 €
 7.588 m2 Non edificabile
 Terreno agricolo di 7.588 mq, in posizione strategica e facilmente accessibile. Il terreno si presenta prevalentemente pianeggiante e fronte strada,...

Contatta Vedi il telefono

V.M.U. = €/mq 3,80 in c.t.



Terreno a Montecorvino Pugliano
79.000 €
 27.000 m2 Non edificabile
 Montecorvino Pugliano: In località Macchia Morese, proponiamo TERRENO agricolo di 27.000 mq con due pozzi all'interno e piante di ulivo. Prezzo: €...

Contatta Vedi il telefono

V.M.U. = €/mq 2,90 in c.t.

Di qui, si ricava un prezzo medio unitario pari a €/mq 3,30.

Il valore qui determinato va ridotto di un'aliquota pari al 30%, al fine di tener conto della scarsa fruibilità connessa all'ubicazione, atteso che il fondo risulta difficilmente accessibile, attraverso una strada vicinale, sterrata ed impervia, che da via Vittorio Emanuele, ovvero dalla via vicinale da Cappella, costeggia sul versante Sud le p.lle di terreno n.110, 246, 300, di altrui proprietà, sino



a giungere alle p.lle n.400 e n.397, le quali rappresenterebbero il passaggio verso la maggior consistenza del fondo (p.lle 396-399).

$$V.M.U. = \text{€/mq } 3,30 \times 0,70 = \text{€/mq } 2,30 \text{ in c.t.}$$

Con riferimento alla superficie commerciale esposta in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima, con V_M (valore di mercato).

P1_P.LLE 396-399

Superficie commerciale :	8.892 mq
Valore mercato unitario :	€/mq 2,30
Valore mercato (V_{MP1}) :	€ 20.451,60

P2_P.LLE 397-400

Superficie commerciale :	325 mq
Valore mercato unitario :	€/mq 2,30
Valore mercato (V_{MP2}) :	€ 747,50

Ai valori innanzi calcolati va apportata, inoltre, una decurtazione pari al 10% al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{MP1} = \text{€ } 20.451,60 \times 0,90 = \text{€ } 18.406,44$$

$$V_{MP2} = \text{€ } 747,50 \times 0,90 = \text{€ } 672,75$$

Con riferimento alle quote in capo al debitore, si ottiene la seguente stima.

$$V_{MP1} = \text{€ } 18.406,44 \times (2/9) = \text{€ } 4.090,32$$

$$V_{MP2} = \text{€ } 672,75 \times (2/27) = \text{€ } 49,83$$

In conclusione, il valore della quota staggita riferibile al presente lotto è pari a:

$$V_{\text{Lotto3}} = \text{€ } 4.090,32 + \text{€ } 49,83 = 4.140,15$$

arrotondato a **€ 4.100,00**
(diconsi euro quattromilacento/00).

7.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato delle quote di cui ai lotti costituiti sia pari a:

LOTTO 1	Quota indivisa di unità abitativa in Montecorvino Pugliano (SA)_ via M. Calabritto 5	€ 10.400,00
LOTTO 2	Quota indivisa di terreno agricolo in Montecorvino Pugliano (SA)_ alla località Macchia Morese	€ 12.000,00
LOTTO 3	Quota indivisa di terreno agricolo in Montecorvino Pugliano (SA)_ alla località Cesina	€ 4.100,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, luglio 2025

Il tecnico

ing. Adriano Ardia

8.ALLEGATI

1. Attestazione USI CIVICI
2. Documentazione catastale
3. Ispezioni ipotecarie
4. Documentazione Urbanistica
5. Elaborati grafici stato di fatto
6. Versione per la privacy