



TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

VERTENZA CIVILE N. 176/2023 R.G.

ATTORE: [REDACTED]

CONVENUTO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

arch. Angelo D'Apolito

Settembre 2025

arch. Angelo D'Apolito

Via Nazionale, 146 – 84060 Omignano Scalo (SA)

Tel. e fax 0974 - 64178 – Cell. 333 - 2449486

C.F. DPL NGL 81S25 A091S – P. IVA 04464550658

email: angelodap@gmail.com --- pec: angelo.dapolito@architettisalernopec.it

Sommario degli argomenti

1. PREMESSA	2
2. OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	2
3. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	3
3.1 Individuazione del bene oggetto della massa da dividere e verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa	3
3.2 Descrizione dell'immobile	3
3.3 Sull'impossibilità della redazione di un progetto di divisione	5
3.4 Sulla legittimità urbanistica e relativa commerciabilità del bene	6
3.5 Sul corrispettivo del godimento degli immobili	7
3.6 Stima del bene	7
3.7 Quant'altro utile ai fini di giustizia	11
4. INVIO DELLA BOZZA DI CTU ALLE PARTI	12
5. CONCLUSIONI	12
6. ALLEGATI	13

1. PREMESSA

Nel procedimento civile iscritto al Ruolo Generale n. 176/2023 del Tribunale di Vallo della Lucania in data 13/03/2024 il Giudice, dott.ssa Roberta Giglio, nominava C.T.U. il sottoscritto arch. Angelo D'Apolito, residente alla Frazione Fasana di Salento in Via Nazionale n. 146. Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 09/05/2024, a seguito del quale veniva emessa l'ordinanza con cui il Giudice conferiva l'incarico di cui al provvedimento di nomina; disponeva che il consulente provvedesse all'espletamento dell'incarico, producendo relazione scritta delle indagini compiute da trasmettersi, che le medesime parti costituite trasmettessero al consulente le proprie osservazioni sulla medesima relazione entro i successivi 30 giorni, e che il consulente provvedesse al deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

In data 01/08/2025 lo scrivente accedeva presso l'immobile in questione. In quella sede veniva effettuato un ampio servizio fotografico ed il rilievo dell'immobile per cui è causa, come da verbale allegato (cfr. all. n. 1: **Verbale di sopralluogo**).

Inoltre, al fine di rispondere ai quesiti formulategli veniva effettuata un'ispezione presso l'Agenzia dell'Entrate sez. Territorio e Pubblicità Immobiliare di Salerno.

2. OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal provvedimento emesso dal Giudice in data 13/03/2024 si desume il seguente mandato:

“1. provveda il consulente ad individuare, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

2. descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e/o fotografica;

3. predisponga un progetto di comoda divisione in natura con eventuali congruagli in denaro, in maniera da consentire la formazione di lotti funzionalmente autonomi, anche mediante l'attuazione dei necessari frazionamenti ed accatastamenti;

4. qualora i beni non siano comodamente divisibili, illustri le ragioni dell'indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, esplicitando i criteri estimativi utilizzati;

5. quantifichi il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo ed il valore degli eventuali miglioramenti apportati;

6. verifichi se gli immobili presentano o meno i requisiti che ne garantiscano la conformità alle vigenti prescrizioni edilizie ed urbanistiche e ne consentano la

C.T.U. arch. Angelo D'Apolito

commerciabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;

7. dica quant'altro eventualmente utile ai fini di giustizia"

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

3.1 INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE E VERIFICA DELL'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA

Trattasi di un'unità immobiliare sita in un fabbricato posto nel centro di San Mauro La Bruca, Comune dell'entroterra cilentano esposto verso la costa di Palinuro, e situato su una collina a circa 450 m sul livello del mare, all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano. L'unità, posta in Vicolo II Castelluccio n. 2, è censita in Catasto Fabbricati di San Mauro La Bruca al foglio 15 part. 157 sub 20. Catastalmente è così intestata (cfr. all. n. 2: *Visura, mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale*):

Dati della richiesta		Comune di SAN MAURO LA BRUCA (Codice:1032)	
Catasto Fabbricati		Provincia di SALERNO	
		Foglio: 15 Particella: 157 Sub.: 20	
INTESTATI			
1			beni personali
2			beni personali
Unità immobiliare dal 23/02/2016			

Figura 1 – Estratto visura catastale immobile oggetto di perizia

L'immobile è pervenuto in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, al convenuto [REDACTED], nato a [REDACTED] ed alla [REDACTED] in virtù di atto di donazione del 29/12/2004 a rogito del Notaio Maria D'Alessio da Teggiano rep. N. 24030 trascritto a Salerno ai nn. 3119/2497 da parte della Sig.ra Pavone Teresa.

Il bene era pervenuto alla [REDACTED] giusta atto di divisione redatto dal notaio D'Alessio in data 29 dicembre 2004, trascritto il 18 gennaio 2005 ai numeri 3118/2496. Tale atto veniva stipulato tra la medesima [REDACTED] in qualità di eredi della [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento in oggetto si sviluppa su due livelli sfalsati, collegati tra loro da tre gradini. Al livello d'ingresso, posto su un vicolo in salita percorribile esclusivamente a piedi, si trovano un disimpegno ed una piccola camera con finestra sul citato vicolo.

C.T.U. arch. Angelo D'Apolito

Ad una quota superiore di circa 50 centimetri rispetto a quella dei predetti ambienti sono posti un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto dotata di piccolo servizio igienico ed il bagno principale. Il soggiorno/cucina ha un balcone che affaccia sulla Piazza principale del Paese, a ridosso della chiesa parrocchiale, oltre ad una finestra sul vicolo parallelo a quello d'ingresso (cfr. all. n. 3: **Documentazione fotografica**).

Le finiture interne si presentano in buone condizioni: l'intera superficie calpestabile è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Nei bagni, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Si rileva la sola presenza di segni di umidità nella piccola camera posta alla quota dell'ingresso, ed in particolar modo nella porzione sottoscala del suddetto ambiente.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore scuro, con persiane scure del medesimo materiale, mentre le porte interne sono in legno. Il portone d'ingresso è in legno massello.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, verosimilmente realizzato una ventina di anni fa, e di impianto idrico. Non vi è impianto di riscaldamento ma solo le predisposizioni per l'installazione dei termosifoni.

Esternamente, l'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, con copertura a falde inclinate. La facciata presenta un intonaco rustico tinteggiato in tonalità chiara, oggi sbiadita dall'esposizione agli agenti atmosferici. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era disabitata e la [REDACTED], nipote dei comproprietari [REDACTED], che ha consentito l'accesso all'immobile, ha riferito che esso è utilizzato nel periodo estivo [REDACTED].

Sotto il profilo dimensionale si rileva che l'immobile ha una superficie utile netta di mq 69, oltre 3 mq di superficie destinata a balcone. La superficie utile lorda, così come riportato in visura catastale, è pari a mq 92. L'altezza utile netta è variabile. Nella zona d'ingresso e camera da letto adiacente è pari a 3,40 m. I restanti due ambienti ed accessori sono alti 2,90 m.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale, oggetto di revisione nella seguente fig. 2, che è rappresentativa dello stato dei luoghi, a meno della presenza del piccolo bagno a servizio della camera da letto centrale dell'abitazione. Essa viene comparata in fig. 2 con il progetto in virtù del quale fu realizzato, tra l'altro, l'appartamento in questione e sul quale si effettueranno alcune considerazioni al paragrafo 3.4 della presente.

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
5 m
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE In questione

la divisione materiale di
ASTI
GIUDIZIARIE, si

ASTE GIUDIZIARIE C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

funzionale suddivisione in due porzioni autonome e indipendenti. In particolare l'unico ingresso disponibile costituisce l'esclusivo punto di accesso all'intero appartamento, rendendo impossibile garantire un'autonomia funzionale e l'indipendenza degli eventuali sub-comparti, in assenza di interventi edilizi rilevanti e non agevolmente realizzabili, anche in considerazione della conformazione del vicolo e delle normative in materia di accessi e distanze.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare risulta contenuta (in totale pari a mq 69 netti), non è sufficiente a ricavare, secondo i parametri urbanistici vigenti, due alloggi autonomi in grado di soddisfare i requisiti minimi previsti per le unità residenziali (superficie minima, illuminazione, aerazione naturale, dotazioni igienico-sanitarie).

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, **si ritiene che l'unità immobiliare oggetto di causa, per le sue caratteristiche strutturali, distributive, dimensionali e di accessibilità, sia da considerarsi tecnicamente indivisibile, in quanto non suscettibile di comoda divisione ai sensi dell'art. 720 del Codice Civile.** Conseguentemente, non appare possibile redigere un progetto di frazionamento conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente, né si può ipotizzare una divisione materiale dell'immobile in due distinte unità immobiliari autonome, funzionalmente indipendenti e idonee all'uso residenziale.

In definitiva, lo scioglimento della comunione potrà eventualmente avvenire solo mediante la vendita a terzi e la successiva ripartizione del ricavato.

3.4 SULLA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E RELATIVA COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

L'edificio è di remota costruzione (verosimilmente edificato prima del 1942). In virtù di Concessione Edilizia n. 1/94 del 06/10/1994, rilasciata ai [REDACTED] e [REDACTED], esso fu oggetto di ristrutturazione (cfr. all. n. 4: *Concessione edilizia n 1/94 ed allegati*). Sulla base del sopralluogo esperito e dell'analisi dei grafici assentiti, risulta una diversa distribuzione interna degli ambienti del primo piano rispetto alla pianta di progetto, con realizzazione di un'ulteriore finestra nell'ambiente fronte-strada con balcone (oggi soggiorno/pranzo, in progetto camera da letto) sul vicolo Castelluccio non riportata sulla pianta di progetto come da confronto visionabile in fig. 2.

Pertanto, sarà necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria al fine di sanare quanto sopra evidenziato. Successivamente, si dovrà predisporre, con allegazione dei certificati degli impianti presenti nell'unità immobiliare, la Segnalazione Certificata di Agibilità alla quale dovrà essere allegata anche la planimetria catastale aggiornata che, pertanto, pure sarà necessario

C.T.U. arch. Angelo D'Apolito

predisporre.

In fase di stima del bene si opererà una decurtazione percentuale che tenga conto delle spese che dovranno essere sostenute per l'espletamento delle suddette pratiche.

Sotto il profilo urbanistico si rileva che l'immobile ricade in zona A1 del vigente PUC di San Mauro La Bruca ed in Zona D del Piano del Parco del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni.

3.5 SUL CORRISPETTIVO DEL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

Non risultano agli atti di causa, né sono state fornite informazioni/documenti attestanti il godimento degli immobili da parte di uno solo dei conviventi. Pertanto, utilizzando i comproprietari l'immobile in modo paritetico, non risulta necessario stabilire un corrispettivo economico per l'utilizzo in favore di uno dei due.

3.6 STIMA DEL BENE

Essendo il bene indivisibile si procede a stimarlo in ossequio al quesito posto allo scrivente. Il procedimento di che trattasi nasce nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 74/2020 RGE, relativamente alla quale è stata già redatta una stima del bene fine al di porlo all'incanto nella sua interezza. Il bene fu valutato, nelle medesime condizioni in cui si trova oggi, nel novembre 2021, in euro 65.000.

3.6.1 CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica degli immobili da prendere in esame, la capacità degli stessi ad essere direttamente scambiati. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra i beni in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che i beni assumono nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

3.6.2 METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sulla osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato.

3.6.3 REPERIMENTO DEI DATI ELEMENTARI

Per la individuazione del valore corrente di mercato per immobili di caratteristiche simili a quelle degli immobili da stimare, si è proceduto ad una serie di indagini di mercato a unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di interesse.

Più precisamente, sono state eseguite indagini presso i siti internet degli operatori immobiliari operanti nella zona in esame ed è stato consultato anche l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dal quale si desumono i seguenti dati per il Comune di San Mauro La Bruca:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO SAN MAURO - SAN NAZARIO – Anno 2024
Semestre 2 (ultimi dati disponibili):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	710	L	1,50	1,90	L
Box	NORMALE	425	490	L	1,90	2,10	L

Di seguito, si riportano 5 annunci di immobili in vendita nel Comune di San Mauro La Bruca, reperiti su internet (il primo ed il quarto, contrassegnati in rosso, sono riferiti al medesimo immobile).

immobiliare.it San Mauro la Bruca...

TUTTI (FILTRI (2)) Compra Case - Appartamenti

NUOVO
€ 12.000
 €14.000 (-14,3%)
 Terratetto unifamiliare via Temponi 15, San Nazario, San Mauro la Bruca
 2 locali 50 m² 1 bagno Ascensore
 Balcone Terrazzo Cantina
 MESSAGGIO

€ 86.000
 Villa unifamiliare via 20 Settembre 1, Centro, San Mauro la Bruca
 5+ locali 195 m² 2 bagni No Ascensore
 Balcone
 MESSAGGIO

€ 28.000
 Terratetto plurifamiliare via Temponi 5, San Nazario, San Mauro la Bruca
 5 locali 90 m² 3 bagni Balcone
 Parzialmente Arredato
 MESSAGGIO

idealista

idealista > provincia di Salerno > Valle di Diano-Bussento-Mingardo > San Mauro la Bruca >
 7742 522 3

3 case in vendita a San Mauro la Bruca, Salerno

Nuovi annunci nella tua email Salva ricerca

Vendita Affitto Nuova costruzione Vedi sulla mappa

Ordina: Rilevanza Più economici Recenti Altro

Casa di paese in Via temponi, 15, San Mauro la Bruca
13.000 € €14.000 € ↓ 7%
 2 locali 47 m²
 Cielo terra sito nel comune di San Mauro la Bruca composto da cantina livello strada ingresso bagno grande camera con balcone, al piano superiore cucina con balcone più soffitta già parzialmente...
 Contatta Vedi il telefono

Casa indipendente in Località San Nazario Traversa Diaz, San Mauro la Bruca
75.000 €
 2 locali 140 m²
 Bracigliano; loc. San Nazario Traversa Diaz. Proponiamo in vendita soluzione semi-indipendente su più livelli. La soluzione è così suddivisa: al piano seminterrato troviamo un vano con possibilità di creare u...
 Contatta Vedi il telefono

Villa in Via XX settembre, 1, San Mauro la Bruca
85.000 € Box compreso
 3 locali 180 m²
 Vendesi stupenda villa in corso di costruzione su due livelli per complessivi mq 180 circa. Attualmente è allo stato grezzo. L'immobile è immerso nel parco nazionale del Cilento nel territorio del comune di Sa...
 Contatta Vedi il telefono

Tipologia di immobile: Case e appartamenti

Prezzo: Min Max

Dimensioni: Min Max

Tipo di casa: Appartamenti, attici e duplex Case, ville e villette

Asta: Indifferente

Situazione dell'immobile

Figura 3 – Annunci immobili in vendita reperiti su internet nell'agosto 2025

C.T.U. arch. Angelo D'Apolito

Valore di vendita	mq	Valore/mq
€ 12 000,00	50	€ 240
€ 86 000,00	195	€ 441
€ 28 000,00	90	€ 311
€ 75 000,00	140	€ 536
€ 85 000,00	180	€ 472

Da essi, si desume un valore medio di annunci di vendita pari ad euro/mq 400 per gli immobili in Comune di San Mauro La Bruca. Si precisa, però, che gli annunci in questione sono relativi ad interi immobili, e non a porzioni di fabbricati (unità immobiliari), due dei quali nella frazione San Nazario.

Comparando detti valori con quelli di mercato, ottenuti dalla consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, emerge che, per le abitazioni civili, l'OMI riporta un valore medio di euro 635 €/mq. Lo scrivente, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e l'attuale andamento del mercato (relativamente al quale sono riferiti i valori OMI) ritiene congruo utilizzare un **valore unitario di riferimento pari a 600 €/mq**. Si precisa che nel 2021 il tecnico redattore della stima nell'ambito dell'esecuzione immobiliare 74/2020 RGE utilizzò come valore base 700 €/mq.

Coefficienti di differenziazione degli ambienti dell'immobile

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento alla Norma UNI 10750, alle indicazioni OMI ed al D.P.R. 138/98, nonché ai coefficienti di differenziazione forniti dal "Consulente Immobiliare" de Il Sole24ore che sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Nel caso specifico si utilizzerà il coefficiente 1 per la superficie lorda dei vani adibiti ad abitazione e 0,25 per i balconi e terrazzi, Moltiplicando la superficie reale con i suddetti coefficienti si otterrà la superficie commerciale.

Riepilogo delle superfici reali e commerciali dell'immobile e relativa stima

UNITA' IMM. POSTA IN VICO CASTELLUCCIO DI S. MAURO LA BRUCA				
Valore unitario di riferimento €/mq 600				
Id. Amb.	Destinazione	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore
1	Residenziale	92	92,00	€ 55 200,00
2	Residenziale - Balcone	3,00	0,75	€ 450,00
TOTALE				55 650,00
Stima oneri da sostenere per sanatoria/rett. Catastale				-5 000,00
TOTALE GENERALE VALORE COMPENDIO OGGETTO DI STIMA				50 650,00

Valore della piena proprietà in c.t. euro 51.000 (diconsi cinquantuno/00)

C.T.U. arch. Angelo D'Apolito

3.7 QUANT'ALTRO UTILE AI FINI DI GIUSTIZIA

Lo scrivente ritiene utile ai fini di causa, a seguito delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Sez. Pubblicità immobiliare, riportare le formalità che risultano colpire l'unità immobiliare oggetto della presente stima (cfr. all. n. 5: *formalità che risultano colpire il bene oggetto di stima*):

1. ISCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 2726 Registro Generale 14765
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 112324/71 del 11/03/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA
(Essa è in danno della Sig.ra Falanga Liberata, comproprietaria dell'immobile)
2. ISCRIZIONE del 15/12/2011 - Registro Particolare 6473 Registro Generale 47647
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - SEZ. DIST. PORTICI Repertorio 117/2011 del 15/06/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 6566 del 22/12/2011
(In danno del convenuto – in favore del creditore precedente-odierno attore)
3. ISCRIZIONE del 22/12/2011 - Registro Particolare 6566 Registro Generale 48754
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - [REDACTED] Repertorio 117/2011 del 15/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6473 del 2011
(In danno del convenuto – in favore del creditore precedente-odierno attore)
4. TRASCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 8850
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 175/2020 del 17/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(In danno del convenuto – in favore del creditore precedente-odierno attore)
5. TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 3501 Registro Generale 4354
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 790/2020 del 08/11/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(In danno del convenuto – in favore del creditore precedente-odierno attore)

4. INVIO DELLA BOZZA DI CTU ALLE PARTI

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare la bozza a mezzo PEC al legale dell'attore in data 14/08/2025. In pari data è stato inviato il medesimo elaborato con raccomandata 1 [REDACTED] dell'immobile oggetto di perizia all'indirizzo dell'immobile oggetto di causa in San Mauro La Bruca, essendo stato riferito verbalmente che essi soggiornavano in quella sede durante quel periodo. Il plico in questione è stato restituito al mittente per impossibilità di recapito. Il 20/08/2025 è stata spedita un'ulteriore raccomandata 1 contenente la bozza di perizia all'indirizzo di residenza del [REDACTED] dell'immobile oggetto di causa. Essa è stata recapitata in data 21/08/2025. In pari data lo scrivente ha comunque provveduto ad inviare anche a mezzo email la bozza di perizia alla nipote del convenuto che consentì l'accesso all'immobile in occasione del sopralluogo esperito che si era disponibile a recapitargliela.

Alle parti erano, come da mandato, sono stati concessi 30 giorni a far data dal giorno della ricezione. Ad oggi, 24/09/2025 lo scrivente non ha ricevuto osservazioni (cfr. all. **n. 6: PEC invio bozza + cartoline raccomandate 1 con relative ricevute di consegna alle parti**).

5. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di causa è un'unità abitativa sita nel centro di San Mauro La Bruca (SA), sviluppata su due livelli sfalsati per una superficie utile di circa mq 69, con balcone di mq 3.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'immobile oggetto di causa è tecnicamente indivisibile e, pertanto, non suscettibile di comoda divisione in natura ai sensi dell'art. 720 c.c. Il valore di mercato dello stesso è determinato in complessivi euro 51.000 (cinquantunomila/00), come da stima redatta con metodo comparativo sulla base dei dati OMI e di indagini di mercato locali. Sono state rilevate difformità edilizie sanabili mediante idonea pratica in sanatoria, con successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. Si dà atto, altresì, delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferito in scienza e coscienza, lo scrivente ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti, rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio completa dei seguenti allegati.

C.T.U. arch. Angela D'Apolito

6. ALLEGATI

Si rassegna la presente bozza di relazione di consulenza tecnica corredata dai seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo;
2. Visura, mappa catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Concessione edilizia n. 1/94 e grafici di progetto;
5. Formalità che risultano colpire il bene oggetto di stima;
6. PEC invio bozza + cartoline raccomandate 1 con relative ricevute di consegna alle parti.

Omignano Scalo, 24 settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Angelo D'Apolito