



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE CIVILE



Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.
54/2019



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Contro



G.E. Dott. Aniello Maria De Piano



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**



Trecchina, 15.02.2024



CTU *Architetto Maria Antonietta Roselli*



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2019 RGE	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI.....	4
4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA	9
4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO	10
5. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	10
6. RELAZIONE DI STIMA.....	11
ALLEGATI AI BENI.....	15



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n° 54/2019 R.G.E.

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

Contro: [REDACTED]

G.E. Dott. Aniello Maria De Piano

1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. Dott. Aniello Maria De Piano, relativo alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE riportata al Tribunale di Lagonegro con il **N. 54/2019 RGE** la sottoscritta Architetto Maria Antonietta Roselli in qualità di CTU redige la seguente perizia di stima.

La procedura n.54/2019 è promossa dalla **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, nei confronti del sig.re [REDACTED]

La sottoscritta **Arch. Maria Antonietta Roselli**, con studio in Trecchina (PZ) alla via San Marco n. 50, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Potenza al n. 1080 Sez. A, con giusta **ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO del 25/05/2023**, prossima Udiienza fissata per il 16.04.2024, ha ricevuto la formulazione dei quesiti ai quali rispondere e che di seguito sommariamente si trascrivono:

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Quesito n. 2: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Quesito n. 3: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Quesito n. 4: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Quesito n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Arch. Maria Antonietta Roselli – Via San Marco n. 50 – 85049 Trecchina (PZ) – Tel. 0973826159 / Cell. 3336065861 e-mail studiotecnicoreselli@gmail.com - P.IVA 01799690761

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

Quesito n. 14: acquisite le certificazioni storiche di residenza relativa a qualsiasi occupante dell'immobile.

e a mezzo della presente viene ad esporre i risultati del proprio operato.

2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 54/2019 RGE

I beni oggetto della procedura, sono individuati nel comune di ISPANI (SA) così come di seguito elencati:

COMUNE DI MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA) NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
Immobile n.	Foglio	Particella / sub	Categoria Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	Fg. 3	Part. 246 sub 1	Cat. A/2 Classe 2	7,5 vani	€ 341,61	Viale Torre dei Normanni snc Piano T
2	Fg. 3	Part.246 sub 2	Cat, C/6 Classe 3	22 m ²	€ 8,29	Viale Torre dei Normanni snc Piano S1

NOTE:
IL FABBRICATO INDICATO E' DI PIENA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO

I beni sopraelencati faranno parte di un unico lotto oggetto di stima.

3. CONTROLLI PRELIMINARI

La sottoscritta ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nel fascicolo del procedimento n. 54/2019.

Per quanto concerne le verifiche preliminari, il creditore procedente ha optato per il deposito di una certificazione notarile che risulta depositata nel fascicolo il 27/11/2019 redatta il 24/09/2019, a firma del notaio Dott.ssa Maria Concetta Tredici, notaio in Termini Imerese (PA).

Per quanto riguarda la verifica della continuità ventennale della proprietà, antecedente alla data del pignoramento immobiliare dell'26.07.2019 rep. 1434/2019 trascritto il 10.09.2019 - Presentazione n. [redacted] - ai n. R.G. n. [redacted] R.P n. [redacted], si espone quanto segue:

al Sig.re [redacted] la Ant. [redacted] beni oggetto di pignoramento identificati come segue:

COMUNE DI SASSANO (SA)		
NCEU	FG.3	Part. 246 sub 1
	FG.3	Part. 246 sub 2

I beni sopra riportati sono stati costruiti dall'esecutato, su un terreno identificato al N.C.T. fg.3 part. 246, terreno acquistato dal sig. ██████████ venduto dal sig. ██████████ nato ad Ispani (SA) il 10.02.██████████ con atto di compravendita del 01.07.██████████ con atto redatto dal Notaio Amalia Rosaria Tucci di Maratea (PZ) atto trascritto il 16.10.1972 ai n.n. ██████████.
(ALLEGATO 1 VISURE CATASTALI -);

Dalle verifiche effettuate, come sopra descritto **la continuità delle trascrizioni e il possesso continuativo ventennale dei beni È VERIFICATO.**

4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta in data 02 Agosto 2023, previo congruo avviso tramite racc. A/ R n. 136799519576 all'esecutato e tramite Pec alle restanti parti, ha avviato il 1° accesso al compendio immobiliare pignorato, alla presenza del sig. ██████████ figlio dell'esecutato, identificato tramite carta d'identità n. ██████████ rilasciata il 05.11.██████████ dal comune di Napoli e della Sig.ra ██████████ identificata tramite la carta d'identità n. ██████████ rilasciata dal comune di Napoli il 28.02.██████████ (Allegato 2A_Verbale di sopralluogo)

Il Sig. ██████████ dai certificati rilasciati dal comune di Ispani (SA) il 09.10.2023, risulta essere nato a Gragnano (NA) e residente ad Ispani (SA) in viale Dei Normanni n. 71, indirizzo dell'immobile pignorato, (ALLEGATO 3A CERTIFICATO STORICO DI NASCITA E RESIDENZA).

Il sopralluogo si avvia nel comune di Ispani (SA) presso l'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al Fg. 3 part. 246 sub 1 e sub 2, dove l'esecutato risiede. L'immobile oggetto di pignoramento è occupato e custodito dal Figlio il sig. ██████████ il bene è isolato, e si accede dalla via Viale dei Normanni.

All'immobile oggetto della procedura, si accede dal lato sud tramite una strada asfaltata a servizio delle abitazioni afferenti.

In data 21 Luglio 2023 a mezzo PEC è stata presentata al Comune di Ispani (SA), la richiesta di documentazione Urbanistica e dei certificati necessari alla redazione della Perizia di Stima (Allegato 4A Richiesta documentale Comune), e poi con successivi solleciti del 25.10.2023 e dell'08.01.2024.

Già in precedenza la sottoscritta aveva estratto telematicamente le visure dell'immobile, le visure planimetriche (Allegato 5°_Visure Planimetrie Immobile) e l'estratto di mappa, rilevando un errore nella registrazione del nome, il debitore, nonché proprietario, veniva registrato erroneamente con il nome di ██████████ e non di ██████████ per tale ragione si è provveduto alla rettifica e correzione dell'intestazione tramite il contact center dell'Agenzia delle Entrate, la pratica è stata inviata il 27.07.2023. (Allegato 6A_ Richiesta Correzione catastale)

Per quanto riguarda l'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio che serve a verificare il regime patrimoniale in cui è stato contratto il matrimonio e di conseguenza a verificare le quote di proprietà del compendio immobiliare oggetto del pignoramento.

Ad oggi a seguito di richiesta effettuata, il Comune di Ispani non ha ancora risposto nel merito e la sottoscritta si riserva di effettuare integrazione alla presente relazione di stima, non appena acquisite le informazioni del caso, anche se questa verifica non è stata richiesta nei quesiti del Giudice.

Le considerazioni del caso sono le seguenti: essendo l'atto di compravendita stipulato dal debitore l'anno 1972, il bene potrebbe essere personale, sia se il matrimonio fosse stato contratto in data antecedente all'acquisto, sia che fosse posteriore, in quanto, tutti i matrimoni venivano contratti in regime di separazione dei beni prima della Legge 151/1975.

Dalle operazioni peritali fino ad oggi condotte è emerso quanto ai seguenti punti si illustra.

4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio pignorato costituisce un unico lotto.

Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di Ispani (SA) come segue.

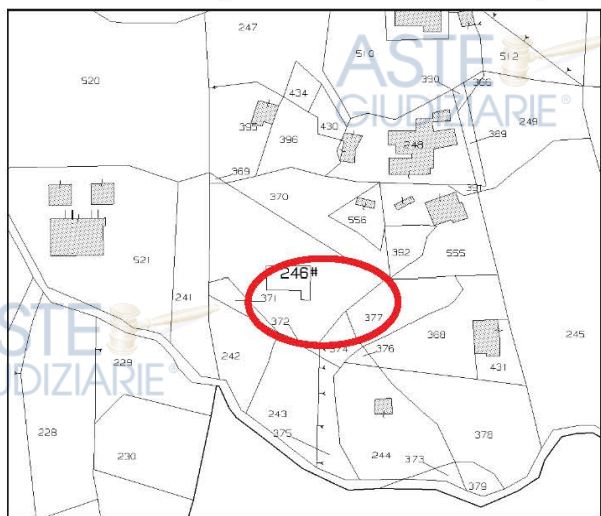
(allegato 7A_ Mappa con indicazione dei beni)

COMUNE DI ISPANI (SA) :

LOTTO N.1

LOTTO N.1 - Custodito e detenuto dal Sig.re [REDACTED]						
NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/ CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	3	Part. 246 Sub 1	A/2 Classe 2	7,5 Vani	Viale Torre dei Normanni Piano T	Quota 1/1 [REDACTED] [REDACTED]
	3	Part. 246 Sub 2	C/6 Classe 3	22 m ²	Viale Torre dei Normanni Piano S1	Quota 1/1 [REDACTED] [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel comune di Ispani (SA) è raggiungibile dalla S.S. 585 fondovalle del noce direzione Sapri prendendo la SP104, passando nei comuni di Sapri, Villammare e Capitello, esso si trova in Collina. La part.246 confina a Nord con le part.ile 369 e 370, a Sud con le Part. 371 e 372 ad Est con le part. 374 e 377 su cui insiste la strada Comunale Viale dei Normanni, ed ad Ovest con la part. 241.



Stralcio catastale



Ortofoto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

All'immobile si accede dalla Via Viale dei Normanni, strada asfaltata e carrabile, di pertinenza delle abitazioni afferenti. L'immobile è costruito sulla particella 246 che costituisce un ampio giardino di pertinenza, riportato come ente urbano ma non rappresentato in alcuna planimetria dell'U.I. come giardino di pertinenza della casa. La particella 246 è recintata, vi è un muretto di pietra alto 50 cm, sovrastato da paletti metallici e rete di recinzione, oltre a due cancelli carrabili e uno pedonale. L'immobile si sviluppa su due livelli, un piano Seminterrato dove è collocato il Garage di 30,24 m² e un bagno/lavanderia di 9,42 m² e il piano Terra rialzato che è l'abitazione. Al piano terra si accede da una scalinata esterna costituita da due rampe. La distribuzione dell'intera abitazione è adibita a casa di vacanza estiva, è composta da un soggiorno di 25,50 m² e una cucina di 10,50 m², in cui si ha l'accesso, poi vi è un corridoio di 7,13 m² che permette il collegamento con la zona notte, formata da quattro camere da letto che ricoprono una superficie totale di 42,18 m² e due bagni avente superficie totale di 8,92 m². Al piano terra vi è un ampio terrazzo, in ingresso che costeggia l'intero immobile, da cui partono le scalette di collegamento esterne in pietra, che collegano il piano seminterrato, l'altro terrazzino è di 11,40 m², a cui si accede dal soggiorno ed ha l'affaccio sul prospetto sud con vista e mare.

L'appartamento da una indagine semiotica effettuata, presenta in più punti alcune fessurazioni, la cui natura non è possibile accertare con la sola analisi effettuata, ciò, comunque, non pregiudica l'agibilità e la stabilità dell'immobile. Inoltre, si segnalano a causa degli agenti atmosferici, alcune infiltrazioni di acqua e la carbonatazione del cls sui cornicioni aggettanti.

Il tutto è descritto in planimetria, con l'individuazione dei punti di degrado. (Allegato 8A_Planimetria degrado).

La struttura portante verticale risulta essere della tipologia mista, cioè composta da muratura portante perimetrale (spessore 35 cm) e pilastri in c.a. (40x40), tutti gli impalcati, compreso quello di copertura (tipologia a falde) sono in latero cemento, gli infissi sono in legno, l'immobile è interamente arredato.



ELEMENTI ESPLOSI

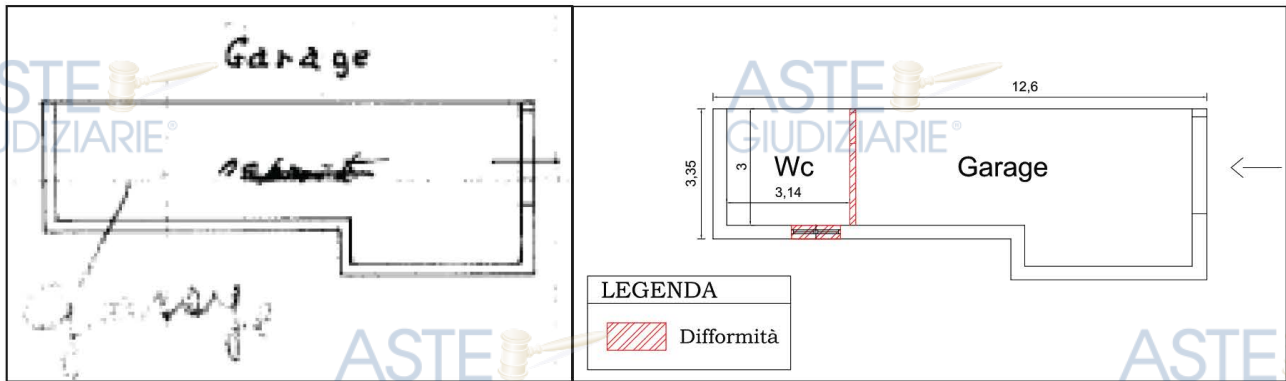


L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico, non è collegato alla rete metano o gpl, per i servizi si utilizzano le bombole gpl piccole, nel salone per il riscaldamento è presente anche un camino a legna.

L'appartamento come già detto è conforme alle planimetrie catastali esportate, a meno di una parete divisoria al piano seminterrato e di una finestra, esso risulta in buono stato di manutenzione, come si potrà verificare anche dalle foto allegate. (ALLEGATO 8A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

VERIFICA CATASTALE

Dalle prime verifiche catastali effettuate si è riscontrata una difformità, nell'elaborato planimetrico esportato dal sito dell'Agenzia del Territorio, nell'elaborato con protocollo di presentazione n. T212591 del 06.12.1973 il piano seminterrato identificato catastalmente **al fg. 3 part. 246 sub 2**, non è conforme allo stato dei luoghi, infatti, in planimetria non vi è il bagno, riscontrato in sede di sopralluogo, e una finestra sul prospetto sud. (Allegato 9A_ Pianta con indicazione difformità).

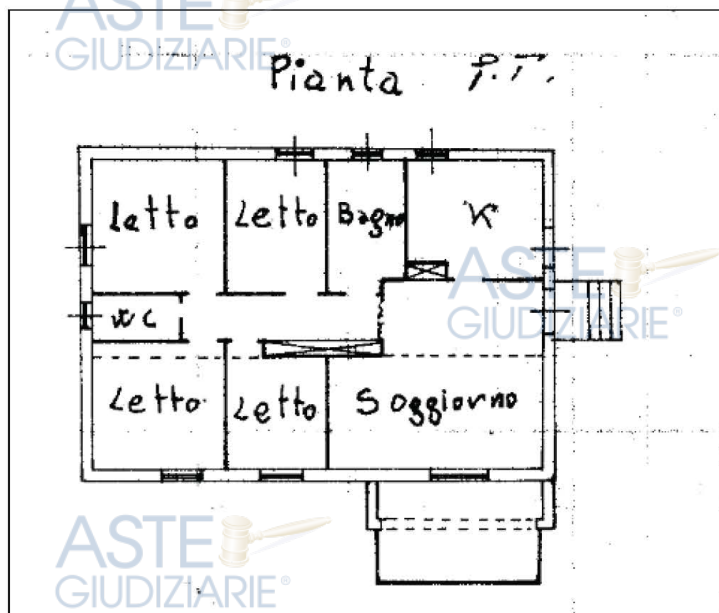


Pianta esportata dall'Agenzia del territorio

Pianta con indicazione delle difformità

Mentre per l'altra UI, dalle verifiche catastali effettuate, costituente il **Lotto 1**, che risulta situato nel comune di Ispani (SA) identificato al **FG.3 part. 246 sub 1** piano T - viale Torre dei Normanni, snc - Categoria A/2 - Classe 2 consistenza 7,5 vani - di proprietà 1/1 della sig. [REDACTED] il bene risulta conforme catastalmente alle planimetrie esportate dall'agenzia del territorio con protocollo di presentazione n. T212592 del 06.12.1973.

Le due UI sono state innanzi descritte come costituite e individuate catastalmente, a meno del terreno circostante alla proprietà, che riportato al Foglio 3 part. 246 come ente urbano, non compare in alcuna planimetria depositata al catasto.



4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione Edilizia rilasciata dal Comune di Ispani (SA) il 10.01.2024 Prot. n. 202/2024, per il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune Ispani (SA) al FG. 3 Part. 246 sub 1 e sub 2, è emerso che l'immobile è stato Costruito con Autorizzazione Edilizia Rilasciata dal comune di Ispani (SA) n. [REDACTED] del 30.10.1972 a cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità del 09.08.1973, (Allegato 10A_ Documentazione Edilizia). Dalla documentazione rilasciata l'immobile risulta conforme rispetto alle tavole autorizzate a meno della parete

divisoria al piano seminterrato che ha dato origine al WC e una nuova finestra sul prospetto lato mare.

Il tutto si ritiene sia sanabile con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 comma 1 e del D.P.R. n. 380 del 2001 con un costo presumibile di €1200,00 (IVA e Cassa esclusi) di spese tecniche e €500,00 per l'oblazione della SCIA in sanatoria.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Ispani (SA) il 10.01.2024 il terreno FG. 3 part. 246 su cui è stato costruito il fabbricato, oggetto di pignoramento ricade in Zona EA VERDE AGRICOLO. Secondo le NTA la zona "EA" è vincolata a verde agricolo. E' prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di 0.03 mc./m. Per gli impianti e le attrezzature complementari strettamente connessi con le esigenze del fondo è ammessa una densità fondiaria di 0,07 mc./mq. Tenuto conto dell'eccessivo frazionamento delle proprietà agricole, ai fini della quantizzazione volumetrica, è consentito il cumulo delle superfici fondiarie della stessa ditta intestataria nel raggio di ml. 500 dal prescelto per eventuali costruzioni. Le distanze minime dai nastri stradali devono essere quelle prescritte dal D.01/04/1968 n. 1444.

Sulla particella 246 insistono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923, del R.D. n°1126 del 16/05/1926, della L.R. n. 128/02/1987 e della L.R. n° 11 del 07/05/1996;
- Vincolo sismico di seconda categoria S=9;
- Vincolo AdB Interdistrettuale dell'Appennino Meridionale:
 - nella Carta del Rischio da frana: non soggetta a rischio;
 - nella Carta della Pericolosità da Frana: in zona P1 "Pericolosità moderata";. (ALLEGATO 11A_CDU).

4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO

In data 31.07.2023 la sottoscritta ha ritirato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico del debitore. Da verifica effettuata, a carico del Sig. [REDACTED] non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari in corso, oltre la R.G.E. 54/2019 (Allegato 12A_CERTIFICATO CANCELLERIA).

5. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno (Allegato 13A_VISURE IPOTECARIE), a nome della Sig.re [REDACTED] nel periodo tra 01.01.1970 e il giorno 09.11.2023, non si evincono iscrizioni o trascrizioni a riguardo, mentre sui beni oggetto di pignoramento, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro:
Iscrizioni CONTRO

1. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 44905 Pubblico ufficiale - LOMBARDI ARMIDA repertorio [REDACTED]

Del 04.12.2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

2. TRASCRIZIONE DEL 05/12/2017 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 46204 Pubblico ufficiale IACCARINO GIANCARLO repertorio [REDACTED] del 21.11.2017 – ATTO TRA VIVI – DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA .

3. ISCRIZIONE DEL 07/01/2019 Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 569 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI repertorio [REDACTED] del 18.09.2018 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA –

ISCRIZIONI A FAVORE

4. Atto di compravendita Immobile oggetto del pignoramento del 10/09/2019 Trascrizione N. R. [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2019 – Registro Particolare 27393 Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.** Immobile sito nel comune di Ispani (SA).

<u>COMUNE DI ISPANI</u>		
<u>NCEU</u>	<u>FG.3</u>	<u>Part. 246 SUB 1-2</u>

LA PROCEDURA CONCORSALE RICORRENTE E' CREDITRICE NEI CONFRONTI DEL SIG. [REDACTED], **DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 103.48.004,30 COME DA PIGNORAMENTO.**

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2022 – Registro Particolare 5469 Registro Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale LOMBARDI ARMIDA Repertorio 32978 del [REDACTED] **IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.** Iscrizione n. 6553 del 2002.

6. RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO N. 1

L'intero compendio immobiliare è stimato per la vendita in un unico lotto, identificato con il LOTTO N. 1, in quanto si ritiene indivisibile.

Si procederà ad una stima effettuata sul lotto n.1 con il metodo sintetico comparativo dei valori di mercato, attraverso una rigorosa indagine relativa ai

prezzi di mercato rilevati nella stessa zona, di immobili con caratteristiche simili, in vendita nel comune di Ispani (SA).

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie lorda (superficie di pavimento, pareti divisorie e strutturali), calcolati applicando dei coefficienti correttivi di riduzione previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 12480 del 26.3.1966 e le norme UNI 10750:1998, la quale stabilisce i Criteri per la Valutazione Patrimoniale degli immobili, i metri quadri omogeneizzati siano indicati come superficie commerciale.

A) ABITAZIONE sita nel comune di Ispani (SA) alla Viale Torre dei Normanni,- identificata catastalmente al N.C.E.U. al **F. 3 Part. 246 Sub 1_piano T - Categoria A/2 - Classe 2 consistenza 7,5 vani - rendita €348,61, di proprietà 1/1 del sig.re** [REDACTED]

B) GARAGE sito nel comune di Ispani (SA) alla Viale Torre dei Normanni, identificato catastalmente al N.C.E.U. al **F. 3 Part. 246 Sub 2_piano S1 - Categoria C/6 - Classe 3 consistenza 22 m² - rendita € 8,29, di proprietà 1/1 del sig.re** [REDACTED].

C) TERRENO DI PERTINENZA ALLE UI riportato come ente urbano al F. 3 Part. 246
Si accede all'appartamento dal giardino antistante e afferente alla strada che funge anche da parcheggio.

IMMOBILE 1° LOTTO UNICO				
<i>Sito in Ispani (SA) CASA: N.C.E.U. al Fg. 3 Part. 246 sub. 1</i>				
1) PIANO T-	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
Sup. L. 114 mq	SOGGIORNO- CUCINA	43,40 mq	1	36
	CORRIDOIO-DISIMPEGNO	8,40 mq	0,8	7,13
	CAMERE DA LETTO	50,60 mq	0,9	42,18
	BAGNIN. 2	11,60 mq	0,9	8,92
	TERRAZZO	11,40 mq	0,3	3,42
H del Piano: 3,10 m				
TOTALE		125,40 mq		97,65 mq
IMMOBILE 1° LOTTO UNICO				
<i>Sito in Ispani (SA) GARAGE: N.C.E.U. al Fg. 3 Part. 246 sub. 2</i>				
1) PIANO S1	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
Sup. L. 47 mq	GARAGE	35,50 mq	1	30,24
	BAGNO	11,94 mq	0,9	9,42
H del Piano: 3,00 m				

TOTALE	47,44 mq		43,46 mq
IMMOBILE 1° LOTTO UNICO			
Giardino di pertinenza Sito in Ispani (SA) - ENTE URBANO: N.C.E.U. al Fg. 3 Part. 246			
Giardino di pertinenza dell'UI fino a 114 mq (superficie immobile)	114 mq	0,10	11,4 mq
Oltre 114 mq	957 mq	0,02	19,14 mq
TOTALE	1071 mq		30,54 mq

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023, il valore medio per gli immobili di tipo residenziale è pari a € 985,00/ mq. Tale valore confrontato con i valori di mercato, rilevati dalle inserzioni di vendita di immobili pubblicate sui siti specializzati, per la vendita di immobili siti nella medesima via e zone limitrofe, con metraquadrature, destinazione d'uso e caratteristiche simili, il valore è pari in media a 1.730€/ mq.

Pertanto si ritiene opportuno adottare il valore di stima di € 1350,00/mq X 128 mq (Totale appartamento PT e giardino)= **€172800,00**

Per i box auto il valore medio secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2023 è di 462,50.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 3

Provincia: SALERNO

Comune: ISPANI

Fascia/zona: Extraurbana/SAN CRISTOFARO - RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1000	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	405	520	L	1,2	1,7	L

Pertanto la sottoscritta ritiene di poter attribuire all'immobile ad uso garage il valore di € 500,00 al mq, pertanto € 500,00 X 43 mq = **€ 21,500.**

Sottraendo al valore TOTALE dell'immobile pari a € 194300,00 - € 1700,00 (spese di sanatoria) = € **192600,00**

Pertanto in conclusione, al netto delle spese da sottrarre per la sanatoria delle opere in difformità, il valore definitivo stimato che si pone a base d'asta per il LOTTO UNICO N.1 si definisce pari a € **192600,00 (diconsi centonovantaduemilaseicento/00).**

RIEPILOGO DI STIMA

COMUNE DI ISPANI (SA)

- **LOTTO UNICO N.1 base d'asta €192600,00 (centonovantaduemilaseicento/00).**

Tanto la sottoscritta ha redatto in ottemperanza all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Trecchina, 15.02.2024

il CTU
Arch. Maria Antonietta Roselli

