



TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE CIVILE



Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n.
73/2022



[REDACTED]
Contro
[REDACTED]
ASTE
GIUDIZIARIE®



G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**



Trecchina, 25.07.2024



CTU Architetto Maria Antonietta Roselli



INDICE

1. PREMESSA	3
2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2022 RGE	4
3. CONTROLLI PRELIMINARI	4
4. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
4.1 VERIFICA CATASTALE e DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA E CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI	8
4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO	10
5. ISPEZIONE IPOTECARIA	10
6. RELAZIONE DI STIMA	11
ALLEGATI AL BENE	13

Consulenza Tecnica d'Ufficio



Esecuzione Immobiliare n° 73/2022 R.G.E.



Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

1. PREMESSA

Ad evasione dell'incarico di C.T.U. conferito dal G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta, relativa alla PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE riportata al Tribunale di Lagonegro con il **N. 73/2022 RGE** la sottoscritta Architetto Maria Antonietta Roselli in qualità di CTU redige la seguente perizia di stima.

La procedura n.73/2022 R.G.E. è promossa dalla **O** [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 25/05/2024**, prossima Udienza 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

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

2. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2022 RGE

I beni oggetto della procedura, sono individuati nel comune di [REDACTED] 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	[REDACTED]	[REDACTED]	Cat. A/4 Classe 2	4 vani	€ 177,66	[REDACTED]
NOTE: Il FABBRICATO INDICATO RISULTA INTESTATO A [REDACTED] come nuda proprietà (errore di scrittura del nome) e risulta ancora usufruttuario il sig. [REDACTED] In realtà a causa della morte del sig. [REDACTED] ha la PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE						

L'intestatario del bene è riportato con il nome errato di Giuseppe al posto di Giuseppa, bisognerebbe apportare la correzione presso l'Agenzia del Territorio competente.

I beni sopraelencati costituiscono un unico lotto oggetto di stima.

ASTE GIUDIZIARIE®

3. CONTROLLI PRELIMINARI

La sottoscritta ha preliminarmente esaminato e verificato la documentazione presente nel fascicolo del procedimento n. 73/2022.

Per quanto concerne le verifiche preliminari, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile che risulta depositata nel fascicolo il 27/12/2022, redatta il 20/12/2022, a firma del notaio Dott. Luca dell'Aquila, notaio in Frosolone (IS).

Per quanto riguarda la verifica della continuità ventennale della proprietà, antecedente alla data del pignoramento immobiliare del 19.10.2022 rep. 2298 trascritto il 15.12.2022 - Presentazione n. 2 - ai n. R.G. n. 53136 R.P n. 42223 si espone quanto segue:

[REDACTED] il bene oggetto di pignoramento identificato come segue:

COMUNE DI Polla (SA)		
NCEU	[REDACTED]	[REDACTED]

è pervenuto in seguito all'atto di DONAZIONE da parte del [REDACTED] del 23.02.1984 rep. 6328, redatto dal notaio Fabrizio Amato di Polla (SA) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (SA) il 07.03.1984 ai nn. 6536 reg. generale e 5523 reg. particolare. (Donazione Accettata).

(ALLEGATO 1 VISURE CATASTALI - e PLANIMTRIA DEL BENE);

ASTE GIUDIZIARIE®

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 17 Giugno 2024, previo congruo avviso tramite racc. A/R all'esecutata e tramite Pec alle restanti parti, ha avviato il 1° accesso al compendio

immobiliare pignorato, con il custode avv. Regina Drozdz, alla presenza di [REDACTED] identificato tramite [REDACTED]

(Allegato 2A_Verbale di sopralluogo)

La [REDACTED] giudiziariae®
risulta [REDACTED] dai certificati rilasciati dal comune di Polla (SA) il 01.06.2024,

[REDACTED], (ALLEGATO 3A Certificato Storico di Nascita e Residenza).

Il sopralluogo si avvia, presso l'immobile pignorato, sito nel comune di Polla (SA) [REDACTED]

[REDACTED], dove l'esecutata risiede, ma al momento del sopralluogo non risulta presente per motivi di salute e dimora in altra sede.

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato, a titolo gratuito e senza alcun contratto, dalla [REDACTED], come da lei stessa dichiarato, identificata a mezzo della [REDACTED] il bene è nel

centro storico del Comune di Polla (SA), in cortina con altri fabbricati, raggiungibile facilmente su [REDACTED]

Pertanto il custode ha chiesto alla sottoscritta CTU di valutare una congrua richiesta di canone di locazione. (Allegato 5A Valutazione per la determinazione del canone di locazione.)

All'immobile oggetto della procedura, si accede dal lato Ovest tramite [REDACTED]
[REDACTED] che passa dinanzi al fabbricato.

In data 31 maggio 2024 a mezzo PEC è stata presentata al Comune di Polla (SA), la richiesta di documentazione Urbanistica e dei certificati necessari alla redazione della Perizia di Stima (Allegato 6A Richiesta documentale Comune).

Già in precedenza la sottoscritta aveva estratto telematicamente le visure dell'immobile, le visure planimetriche (Allegato 5°_Visure Planimetriche Immobile) e l'estratto di mappa, rilevando un errore nella registrazione del nome della proprietà, il debitore esecutato, nonché proprietario, veniva registrato erroneamente [REDACTED] e non di [REDACTED] bisognerà effettuare la rettifica e correzione dell'intestazione tramite il contact center dell'Agenzia delle Entrate, operazione che si può quantificare nella misura di € 200,00.

Per quanto riguarda l'estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio è stato richiesto presso [REDACTED] per verificare il regime patrimoniale in cui è stato contratto il matrimonio. Ad oggi a seguito di richiesta effettuata, [REDACTED] ha fornito il certificato da cui si evince che [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni. (Allegato 4A Certificato di Matrimonio) Le considerazioni del caso sono le seguenti: essendo l'atto di donazione stipulato dal debitore l'anno 1984, il bene risulta ricevuto dopo il matrimonio come donazione o eredità e quindi escluso dal patrimonio comune.

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 Polla (SA) come segue.
(allegato 7A_ Mappa con indicazione dei beni)

COMUNE DI POLLÀ (SA) :

LOTTO N.1

LOTTO N.1 -

Custodito e detenuto a titolo Gratuito dalla Sig.ra Francesca Ferrero
(Nipote dell'esecutata GAITO GIUSEPPA)

NCEU	FG	PART/SUB	CATEGORIA/CLASSE	CONSISTENZA	INDIRIZZO	PROPRIETA'
	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4 Classe 2	4 Vani	[REDACTED]	[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel comune di Polla (SA) è raggiungibile dall'autostrada A2 del Mediterraneo con uscita a Polla, proseguendo poi sulla SS19 e successivamente sulla SR426, esso si trova nel centro storico, facilmente raggiungibile.

L'immobile identificato al N.C.E.U. [REDACTED], [REDACTED]



Stralcio catastale



Ortofoto

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

All'immobile si accede dalla [REDACTED], strada asfaltata e carrabile, di pertinenza delle abitazioni afferenti. L'immobile è situato sulla cortina stradale e vi si accede da una corte gradinata che afferisce sulla stessa. Dalla gradinata si accede al piano rialzato, identificato come piano terra, dove dall' ingresso si accedere alla cucina e al soggiorno, nel soggiorno si trova una scala che permette l'accesso al piano sovrastante (primo piano) dove vi è un unico ambiente con affaccio sul terrazzino, da cui si passa, per accedere all'unico Wc della casa. Oltre ai due livelli, innanzi descritti, vi è un piano seminterrato a cui si accede dalla via principale, vi è una scalinata interna che permette l'accesso al deposito di superficie pari a 21,75 m², allo stato rustico, non rifinito.

Le dimensioni degli ambienti sono le seguenti: al piano rialzato (terra) si accede attraverso l'accesso ad un ingresso di 4,70 m² che conduce ad una cucina di 6,00 m² e un soggiorno di 15,60 m², al piano primo vi è una camera da letto di 13,45 m², un bagno di 2,90 m² e un terrazzino di 1,80 m².

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione, occupato da persone e da cose.

La struttura portante verticale risulta essere della tipologia di muratura a pietra, su cui si è intervenuti con un progetto di miglioramento sismico, effettuato con il rifacimento della copertura e solai interpiano in cemento armato e cordoli in c.a. anche in fondazione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico, non è collegato alla rete del gas metano o gpl, per il funzionamento della caldaia si utilizzano le bombole gpl piccole, nel salone per il riscaldamento è presente anche una stufa a gas.

L'appartamento come già detto è conforme alle planimetrie catastali esportate, a meno di una finestrella in più, esistente al piano seminterrato, mentre al piano terra vi è

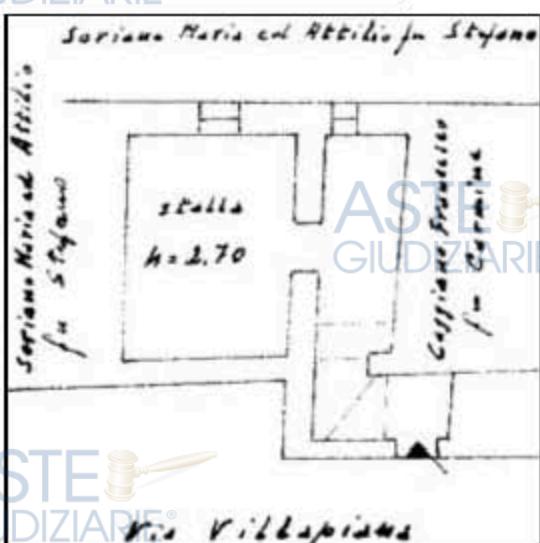
un'apertura di passaggio che è stata spostata, rispetto alla pianta e vi è la presenza della scala interna, inesistente nella planimetria catastale, e una diversa destinazione d'uso dell'attuale bagno al piano primo, che era un ripostiglio. L'immobile risulta in buono stato di manutenzione, come si potrà verificare anche dalle foto allegate. (ALLEGATO 11A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

VERIFICA CONFORMITÀ CATASTALE

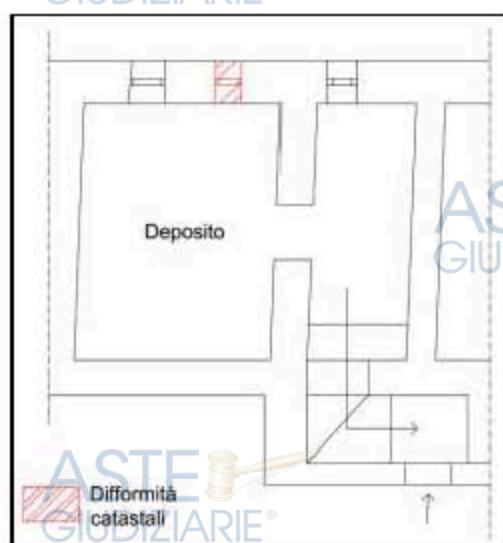
Dalle prime verifiche catastali effettuate si è riscontrata una difformità, nell'elaborato planimetrico esportato dal sito dell'Agenzia del Territorio, riportante protocollo di presentazione n. T344213 del 28.02.1953, la planimetria non è stata aggiornata di seguito ai lavori effettuati post sisma.

Vi sono delle difformità al piano terra (riportato come piano rialzato) l'assenza della scala di collegamento e lo spostamento di un'apertura, conformi alla documentazione comunale, nella planimetria catastale, invece, è presente il locale al piano primo riportato come Ripostiglio, attualmente bagno, assente nella documentazione comunale. Il tutto dettagliatamente riportato nelle planimetrie di difformità catastale. (Allegato 10A_Pianta con indicazione difformità urbanistiche e catastali).

PIANO SEMINTERRATO



Pianta esportata dall'Agenzia del territorio



Pianta con indicazione delle difformità

PIANO TERRA

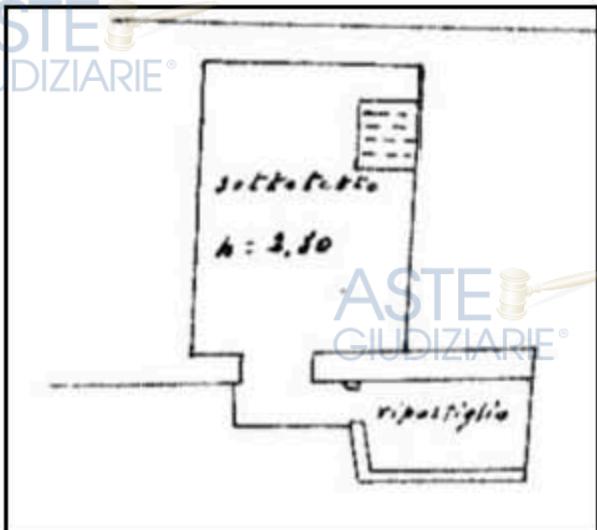


Pianta esportata dall'Agenzia del territorio



Pianta con indicazione delle difformità

PIANO PRIMO



Pianta esportata dall'Agenzia del territorio



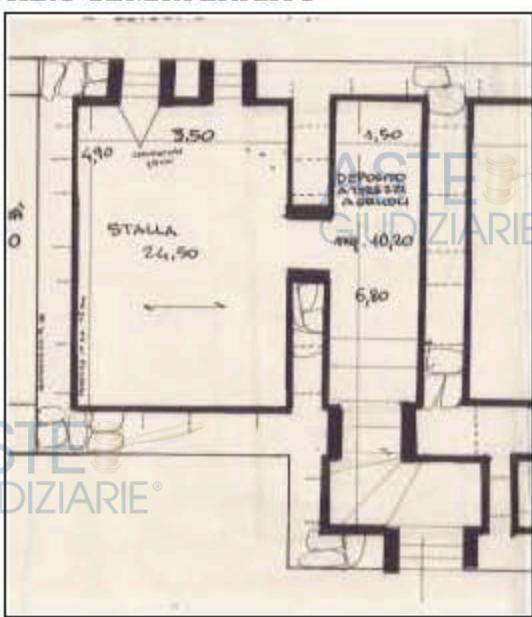
Pianta con indicazione delle difformità

4.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA E CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI

Dalla documentazione Edilizia rilasciata dal Comune di [REDACTED] il 18.06.2024, per il fabbricato identificato al N.C.E.U. del Comune Polla (SA) al FG. 17 Part. 1276 sub 2, è emerso che l'immobile è stato Costruito ante l'anno 1967 e poi ristrutturato a seguito del terremoto, con la Legge 219/1981 e succ.ve Legge n. 32/1992, con Autorizzazione Edilizia Rilasciata dal [REDACTED]

[REDACTED] Deposito Sismico presso la Regione Campania, Settore Provinciale Genio Civile di Salerno – Servizio Difesa Rischio Sismico prot.n. 12823 reg. n. 51487 del 08.07.1996. Collaudo finale del 16.02.1998 prot. n. 1422. (Allegato 10A_Documentazione Edilizia). Dalla documentazione rilasciata, l'immobile risulta non conforme rispetto alle tavole autorizzate, per quanto concerne il wc presente al piano primo (non presente nelle planimetrie), da cui si accede dal terrazzino, sul prospetto Ovest, anch'esso risultato in parte difforme, e una piccola finestra al piano seminterrato, non presente in pianta, ma presente nello stato di fatto.

PIANO SEMINTERRATO

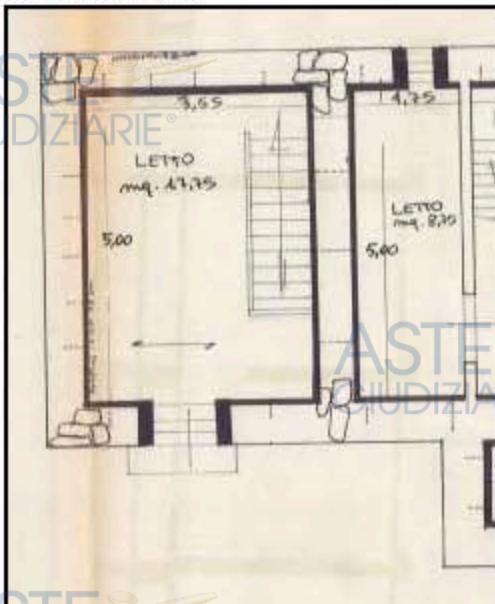


Pianta Deposito al Comune



Pianta Stato dei Luoghi

PIANO PRIMO



Pianta Deposita al Comune



Pianta Stato dei Luoghi

In conclusione **l'immobile è in difformità rispetto ai titoli edilizi autorizzativi rilasciati** per le seguenti motivazioni:

- difformità piano-volumetrica del fabbricato, anche in sagoma;
- diverse aperture in prospetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

1) Le opere in difformità realizzate, ricadono in zona sismica I, richiederanno la redazione di una Denuncia per autorizzazione sismica in sanatoria (art. 2 L.R. 7/1/83 n. 9 s.m.i., artt. 93, 94, 94 bis e 65 D.P.R. 6/6/2001 n. 380 - art. 17 L. 2/2/1974 n. 64, art.4 L. 5/11/1971 n. 1086), per garantire la sicurezza dei manufatti realizzati e per la loro sanabilità dovranno prima superare le verifiche previste dalla normativa di settore, con l'accertamento dei fattori di sicurezza della struttura allo stato di fatto, rispetto alle condizioni di carico gravitazionali e accidentali previste dal DM 17 gennaio 2018. Il superamento di questa verifica garantirebbe la sanabilità delle opere, che è la condizione imprescindibile per la sanabilità, anche da un punto di vista urbanistico. Tutta la verifica statica e sismica dell'edificio con le superfetazioni presenti, potrebbe avere un costo indicativo di € 4.000,00 oltre iva e cassa.

2) Le opere in difformità, potranno essere sanate urbanisticamente, con permesso a costruire in sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 23 comma 1, redatta per opere eseguite in assenza o difformità rispetto ai titoli autorizzativi, ai sensi degli art.36, art. 37 del D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo presumibile di €2500,00 (IVA e Cassa esclusi) di spese tecniche, oltre i costi calcolati per le parti in difformità dall'Ufficio preposto.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Polla (SA) il 18.06.2024 n. 52/2024, Il terreno riportato al CT del Comune di Polla al FG.17 part. 1276, su cui è costruito l'immobile, oggetto della procedura, ricade in zona urbanistica omogenea classificata **B1 (Residenziale di completamento -art. 10 N.T.d'A)** dal **vigente Piano Regolatore Generale**, avente le seguenti caratteristiche: E' consentita la ricostruzione edilizia e la sostituzione mediante demolizione. E' consentita la ricostruzione, a parità di superficie linda del pavimento esistente, purché il volume così realizzato, non ecceda la densità fondiaria di mc/mq. 3,00. Sono consentiti aumenti di

volume, una tantum, per dotare gli alloggi dei servizi igienico/sanitari o per migliorare la funzionalità interna con un massimo di 50 mc. per alloggio. Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quelle ottenute per sostituzione a parità di "superficie linda di pavimento", il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti. (ALLEGATO 11A_CDУ)

Non è presente la Certificazione energetica.

4.3 VERIFICA ULTERIORI PROCEDURE IN CORSO

In data 07.06.2024, la sottoscritta ha ritirato presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Lagonegro la certificazione relativa all'eventuale esistenza di ulteriori procedure esecutive a carico della [REDACTED]. Da verifica effettuata, a carico [REDACTED] non risultano altre procedure di esecuzioni immobiliari in corso, oltre la R.G.E. [REDACTED] (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 [REDACTED] nel periodo tra 01.01.1980 e il giorno 17.07.2024, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07.03.1984 - Registro Particolare 5523 Registro Generale 6536 Pubblico ufficiale – AMATO FABRIZIO – ATTO TRA VIVI DONAZIONE ACCETTATA.
2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 02/09/1993 Registro Particolare 18689 Registro Generale 22579 Pubblico ufficiale D'ALESSIO MARIA repertorio 851 del 12.08.1993 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 07/02/1995 Registro Particolare 2896 Registro Generale 3511 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 50/272 del 24.11.1990 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
4. ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/12/2012 Registro Particolare 3968 Registro Generale 50663 Pubblico ufficiale DI LIZIA ANTONIO repertorio 90027/20495 del 11.12.2012 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO –
- 5.

PIGNORAMENTO IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2022 – Registro Particolare 42223 Registro Generale 53136 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 2298 del 19.10.2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.** Immobile sito nel comune di Polla (SA).

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

LA PROCEDURA IN CORSIALE RICORRENTE E' CREDITRICE NEI CONFRONTI DELLA SIG.RA [REDACTED], PER L'AMMONTARE, DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO **40.008,51, OLTRE INTERESI DI MORA, COME DA PIGNORAMENTO.**

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 [REDACTED]

I dati in mio possesso fanno sì che valutando l'immobile e i metri quadri della superficie linda (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.

[REDACTED] **ABITAZIONE - DEPOSITO** sita nel comune di [REDACTED]

[REDACTED] identificata catastalmente [REDACTED]

[REDACTED] **Categoria A/4 - Classe 2 consistenza 4**

[REDACTED] **vani - rendita € 177,66, di proprietà 1/1** [REDACTED]

IMMOBILE 1° LOTTO UNICO

1) PIANO T- Sup. L. 99 mq	CALCOLO SUPERFICI	Superficie Mq lordi	Coefficiente Utilizzato	Mq di calcolo
	SOGGIORNO- CUCINA	31,55 mq	1	31,55
	INGRESSO	6,60 mq	0,8	5,28
	CAMERA DA LETTO	22,85 mq	0,9	20,57
	BAGNI N. 1	3,60 mq	0,9	3,24
	TERRAZZO	1,80 mq	0,3	0,54
	DEPOSITO S1	32,56 mq	0,6	19,54
H del Piano: 3,10 m				
	TOTALE	98,96 mq		80,72 mq

Tutto ciò premesso in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il 1° semestre del 2024, il valore medio per gli immobili di tipo economico popolare è pari a € 670,00/ 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 metraquadture, destinazione d'uso e caratteristiche simili, di cui il valore è pari in media a 950,00 €/ mq.

Pertanto si ritiene opportuno a causa della vicinanza alla zona di parcheggio, alla zona centrale e la ristrutturazione della casa, adottare il valore di stima di € 850,00/mq X 80,72 mq (Totale - PS1-PT-P1)= **€68612,00**.

A cui andranno sottratte le spese per le pratiche in sanatoria pari a € 6500,00.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: POLLÀ

Fascia/zona: Centrale/VIA MARZONI - P.ZZA VARESE - P.ZZA XX SETTEMBRE - VIA GROTTE - VIA PLEBISCITO - VIA MUNICIPIO

Codice di zona: U1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	670	920	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	790	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	440	640	L	2	3	L

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 **€ 62112,00 (diconsi SESSANTADUEMILACENTODODICI/00)**.

RIEPILOGO DI STIMA

COMUNE DI POLLÀ (SA)

➤ **LOTTO UNICO N.1 base d'asta €62.112,00
(sessantaduemilacentododici/00).**

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

Trecchina, 25.07.2024

Il CTU
Arch. Maria Antonietta Roselli





TRIBUNALE LAGONEGRO SEZIONE CIVILE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. [REDACTED]



G.E. Dott.ssa Giuliana Santa Trotta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI AL BENE

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------

- 1 A. Visura catastale e planimetria del bene pignorato;
- 2 A. Verbale di Sopralluogo;
- 3 A. Certificato Storico di nascita e residenza [REDACTED]
- 4 A. Certificato di Matrimonio;
- 5 A. Valutazione per la determinazione del Canone di Locazione;
- 6 A. Richiesta documentazione [REDACTED];
- 7 A. Mappa con Indicazione del Bene Pignorato;
- 8 A. Planimetria con Indicazione delle Diffinità Urbanistiche e Catastali;
- 9 A. Documentazione Edilizia;
- 10 A. Documentazione Fotografica;
- 11 A. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 12 A. Certificazione della Cancelleria Immobiliare;
- 13 A. Visure Ipotecarie;

Trecchina, 25.07.2024

CTU Architetto Maria Antonietta Roselli

