

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA IN C.T.U.

OGGETTO : AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO TRE, RELATIVO AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 153/2011+ 22/2012 DEL R.G.E.

PARTI

[REDACTED]) -
[REDACTED])

GIUDICE : Dott.ssa ANGELA ALBORINO

AL SIG. PRESIDENTE DEL
TRIBUNALE DI POTENZA

Il C.T.U

Arch. Giuseppina VILLANO



Potenza li, 05/12/202



Dott.ssa Angela ALBORINO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO TRE,**

RELATIVO AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 153/2011+ 22/2012 DEL R.G.E.

Premessa

Visto il vincolo del già prestato giuramento la sottoscritta Arch. Giuseppina Villano, procede all'aggiornamento di stima del LOTTO TRE, dopo aver effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza del custode avv. Francesco SARNO ed accompagnati dai sigg. [REDACTED].

Si riporta un breve riepilogo su quanto ricercato sull'immobile a suo tempo e la stima effettuata:

Il locale deposito alla c.da Fornace foglio n.24 part. 979, come si evince anche dall'atto oltre all'accertamento presso l'ufficio competente, non risulta alcun titolo autorizzativo poiché antecedente all'1/09/1967, in seguito per questo locale è stata inoltrata al Comune di Picerno istanza di richiesta di contributo ai sensi della legge 219 del 14/05/1981, in data 15/01/1985 prot. n. 502, successivamente e precisamente in data 17/12/1987 prot. 781 e 1018, il Comune di Picerno concedeva il contributo per la demolizione e ricostruzione del locale ad uso pertinenza agricola.

Alla data dell'accesso si è riscontrato che detto locale ha le rifiniture e le caratteristiche per abitazione e non risulta alcun titolo autorizzativo per il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, si riscontra dalle planimetrie n. 3 e 3 bis quale planimetria catastale depositata in catasto fabbricati ai fini dell'accatastamento. In aderenza a detto locale è stato realizzato un manufatto completamente in abuso ed in condizione fatiscenti soprattutto dal punto di vista igienico sanitario, è consigliabile la demolizione totale del manufatto, poiché per effettuare la regolarizzazione in sanatoria il costo è eccessivo, poiché bisogna adeguarlo dal punto di vista sismico. Non risulta nessuna autorizzazione di agibilità.

LOTTO 3. Unità immobiliare ad uso non residenziale, quale deposito, ubicata in agro di Picerno alla c.da Fornace (Strada Palazzo) piano terra, avente struttura portante in muratura ad unico livello piano terra. Il locale è individuato al n.c.e.u. foglio n. 24 particella n. 979 categoria C/2 classe 3 consistenza mq. 93 rendita € 150,50. Detta unità insiste su entrambe le unità mobiliari (terreni) riportati in catasto terreni al foglio n. 24 particella n.60 e n.659 (vedi planimetria catastale allegata in scala 1/2000 ed evidenziato in giallo), pertanto sono inclusi nel lotto 3; detti terreni alla data del sopralluogo sono risultati incolti.

*Unità ad uso deposito in c.da Fornace, f. 24 part. 979, di mq. 93 netti, con struttura portante in muratura, sulla scorta dei valori e del metodo precedente, si determina il costo per mq/L pari ad € 385,00*mq/L 115,40= € 44.429,00 (quarantaquattromilaquattrocentoventinove).*



A tale importo vanno detratti i costi per il cambio di destinazione, pratica catastale e A.P.E. (attestazione prestazione energetica) necessaria in quanto trattasi di abitazione, oltre le spese occorrenti per la demolizione del manufatto in abuso e trasporto in discarica. Dal calcolo presunto scaturisce che l'importo necessario è di circa € 8.500,00 (ottomilacinquecento).

Pertanto all'importo del valore di € 44.429,00 va detratto il costo di € 8.500,00 che è pari ad un valore finale di € 35.929,00 (trentacinquemilanovecentoventinove).

Nell'area circostante e nell'immediata vicinanza del detto immobile insistono i seguenti terreni: f. 24 part. 3558-60- 67 e 669 di mq complessivi 12.133 e f. 22 part. 94 di mq. 2.588, il tutto pari ad una superficie complessiva mq. 14.721.

Come già indicato, detti terreni ricadono in zona agricola del vigente strumento urbanistico del Comune di Picerno, pertanto ai fini estimativi si utilizza, in virtù della qualità e classe, i valori agrari medi in uso dalla Regione Basilicata.

Pertanto dal calcolo dei valori medi agricoli, si è ottenuto il valore medio per i terreni da stimare, che si determina in € 6.427,7*ettaro, la superficie dei terreni oggetto di pignoramento è mq. 14.721*7.427,7/ha= € 10.934,00 (diecimilanovecentotrentaquattro).

A sopralluogo avvenuto si evince che il locale deposito alla c/da Fornace (ma con le caratteristiche di un'abitazione) non ha subito danni dovuti all'incendio del locale abusivo costruito in aderenza, ed è nelle medesime condizioni del primo sopralluogo.

Al valore del lotto, su detto locale realizzato completamente in abuso ma a suo tempo già fatiscente sono stati detratti i valori per la demolizione e il trasporto a discarica (tenendo presente che il materiale della copertura era in eternit). Allo stato del sopralluogo di codesta struttura sono rimasti pochi resti, quasi nulla, che vanno rimossi ma soprattutto va bonificato il luogo, pertanto il costo è l'equivalente di ciò che sarebbe stato per la demolizione e il trasporto a discarica.

Si allega *planimetria catastale e la pianta del fabbricato*

Potenza lì, 05/12/2022

Il C.T.U.

Arch. Giuseppina VILLANO



