

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA IN C.T.U.

OGGETTO : INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO DEL PROCEDIMENTO DI
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
N° 153/2011+ 22/2012 DEL R.G.E.

PARTI : ~~_____~~ e ~~_____~~ (debitori)
- ~~_____~~ (creditore)

GIUDICE : Dott.ssa Daniela Di Gennaro

AL SIG. PRESIDENTE DEL
TRIBUNALE DI POTENZA

Il C.T.U
Arch. Giuseppina VILLANO



Giuseppina Villano

Potenza li, __17/06/2016__

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Del procedimento di espropriazione immobiliare tra ~~Bancapulia e Ruggieri Romeo + 1~~

Iscritta al n. 153/2011 + 22/2012 del R.G.E.

Premessa

Nella causa di espropriazione immobiliare pendente presso il Tribunale di Potenza Sezione Espropriazione, tra Bancapulia e sig. Ruggieri Romeo + 1, iscritta al n°. 153/2011 + 22/2012 del R.G.E., il signor G.I. dr.ssa Daniela Di Gennaro nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta Arch. Giuseppina Villano e all'udienza del 12/07/2013, prestato giuramento di rito, gli poneva i quesiti di cui al verbale di giuramento dell'esperto di pari udienza. La sottoscritta Arch. Giuseppina Villano depositava presso la Cancelleria di codesto Tribunale la perizia in data 06/06/2014.

Nel corso dell'udienza del 03/11/2015 alla sottoscritta veniva richiesto un ulteriore frazionamento dei lotti già individuati.

Con la presente la sottoscritta risponde a tale richiesta.

Nuova suddivisione dei lotti

LOTTO 1. *Unità immobiliare ad uso residenziale* ubicata nell'abitato di Picerno alla Via Emilia n. 8, piano terzo, interno 5, con annesso locale garage al piano terra alla stessa via ed al numero civico 62.

Le due unità di cui sopra sono individuate catastalmente come segue: *l'appartamento* al terzo piano è allibrato al n.c.e.u. foglio n. 26 particella n. 211 sub 8 interno 5, categoria A/2 classe 3 rendita € 542,28, mentre *il locale garage* al piano terra è allibrato al n.c.e.u. foglio 26 particella n. 211 sub 3, categoria C/6 classe 4 consistenza mq. 25 e rendita € 54,23.

LOTTO 2. *Unità immobiliare ad uso non residenziale*, quale rimessa e magazzino, ubicata in agro di Picerno alla c.da Fornace (Strada Palazzo) piano

terra e primo, avente struttura portante in acciaio, compagnature in muratura e copertura con pannelli di lamiera gregata.

La rimessa è contraddistinta al n.c.e.u. foglio n.24 particella n. 784 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 450 rendita € 581,01.

Detta unità insiste su entrambe le *unità mobiliari* (terreni) riportati in catasto terreni al foglio n. 24 particella n.783 e n.785 (vedi planimetria catastale allegata in scala 1/2000 ed evidenziato in giallo), pertanto sono inclusi nel lotto 2; detti terreni alla data del sopralluogo sono risultati incolti, ad eccezione di una parte, della particella n. 783 del foglio n.24 che risulta essere il piazzale antistante la rimessa di cui sopra citata.

Inoltre va considerato parte del lotto anche il piccolo fabbricato rurale (rudere) contraddistinto al catasto terreni foglio n.24 particella n.67, centiare7.

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.669 (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.

LOTTO 4. *Unità mobiliare* (terreno)

Il terreno risulta ubicato alla c.da Fornace, ed è riportato in catasto terreni al foglio n. 24 particella n. 35 (vedi planimetria catastale allegata in scala 1/2000 ed evidenziato in giallo), detto terreno alla data del sopralluogo è risultato incolto.

LOTTO 5. *Unità mobiliare* (terreno)

Il terreno risulta ubicato alla c.da Fornace, ed è riportato in catasto terreni al foglio n. 24 particella n. 58 (vedi planimetria catastale allegata in scala 1/2000 ed evidenziato in giallo), detto terreno alla data del sopralluogo è risultato incolto.

LOTTO 6. *Unità mobiliare* (terreno)

Il terreno risulta ubicato alla c.da Fornace, ed è riportato in catasto terreni al foglio n. 22 particella n. 94 (vedi planimetria catastale allegata in scala 1/2000 ed evidenziato in giallo), detto terreno alla data del sopralluogo è risultato incolto.

Determinazione dei valori

LOTTO 1. Per l'unità ad uso residenziale in Via Emilia n. 8, comprensiva del locale garage si conferma che il costo per mq è pari ad € 900,00/mq della superficie lorda, quindi quest'ultima dell'immobile è pari a mq. $112,33 * € 900,00 = € 101.097,00$ (centounomilazeronovantasette); la superficie dei balconi è mq. 9,00, che va moltiplicata per il valore per mq pari alla metà del valore per mq. dell'appartamento, ovvero € 450,00/mq., quindi mq. $9,00 * 450,00 = € 4.050,00$ (quattromilacinquanta); locale garage piano terra mq. $28,50 * 400,00 = € 11.400,00$ (undicimilaquattrocento).

Il valore complessivo degli immobili in Via Emilia n. 8 e n.6 è di € 116.547,00 (centosedicimilacinquecentoquarantasette).

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE
Appartamento Via Emilia,8 p.3	€ 105.147,00
Garage - Via Emilia,6 pt	€ 11.400,00
Totale	€ 116.547,00

LOTTO 2. Per l'unità ad uso rimessa in c.da Fornace, si conferma il costo per mq. pari ad € 250,00/mq/L, quindi la superficie lorda

dell'immobile esclusa la superficie in abuso è pari a mq. 495,96 * € 250,00 = € 123.990,00 (centoventitremilanovecentonovanta). Nel detto costo va considerato parte del lotto anche il piccolo fabbricato rurale (rudere) contraddistinto al catasto terreni foglio n.24 particella n.67, centiare7.

Detta rimessa insiste su terreno di cui al foglio n.24 part. Ile 783 e 785, per cui si stima il terreno circostante sulla base dei valori medi agricoli (2014) della Regione Basilicata.

La superficie complessiva del terreno è pari a mq. 2.185*€ 6.162/ha = € 1.350,00 (milletrecentocinquanta).

Il valore complessivo, delle unità immobiliari e mobiliari è di € 125.340,00 (centoventicinquemilatrecentoquaranta).

UNITA' IMMOBILIARE E TERRENI	VALORE
Locale Rimessa	€ 123.990,00
Terreno F.24 part.783- 785	€ 1.350,00
Fabb. rurale (rudere) F.24 part.67	/
Totale	€ 125.340,00

LOTTO 3. 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).

Detta unità insiste su terreno di cui al foglio n.24 part. Ile 60 e 669, per cui si stima il terreno circostante sulla base dei valori medi agricoli (2014) della Regione Basilicata.

La superficie complessiva del terreno è pari a mq. 5.216*€ 7.427/ha = € 3874,29 (tremilaottocentosettantaquattro,29).

Il valore complessivo, delle unità immobiliari e mobiliari è di € 48.303,29 (quarantottomilatrecentotre,29).

UNITA' IMMOBILIARE E TERRENI	VALORE
Locale deposito	€ 44.429,00
Terreni F.24 part. Le 60 - 669	€ 3.874,29
Totale	€ 48.303,29

LOTTO 4. Unità mobiliare (terreno)

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Picerno, al foglio n.24 part.35, esteso are 45.04 di cui are 10.00 pascolo arboreto, classe1°, e are 35.04 seminativo, classe2°.

Si stima il terreno sulla base dei valori medi agricoli (2014) della Regione Basilicata.

TERRENO	VALORE
Terreno F. n.24 part.35	€ 3.345,44

LOTTO 5. Unità mobiliare (terreno)

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Picerno, al foglio n.24 part. 58, esteso are 24.13 di cui are 10.00 pascolo arboreto, classe1°, e are 14.13 seminativo, classe2°.

Si stima il terreno sulla base dei valori medi agricoli (2014) della Regione Basilicata.

TERRENO		VALORE
Terreno	F. n.24 part.58	€ 1.792,30

LOTTO 6. Unità mobiliare (terreno)

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Picerno, al foglio n.22 part. 94, esteso are 25.88 seminativo, classe2°.

Si stima il terreno sulla base dei valori medi agricoli (2014) della Regione Basilicata.

TERRENO		VALORE
Terreno	F. n.22 part.94	€ 1.922,29

• *In definitiva, dalla stima di tutti i beni di cui al pignoramento, il valore complessivo è pari ad € 297.250,32 (duecentonovantasettemiladuecentocinquanta,32).*

Il C.T.U

Arch. Giuseppina VILLANO



Giuseppina Villano

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per il bene pignorato in c.da Fornace, ovvero *l'unità ad uso rimessa* contraddistinta al n.c.e.u. foglio n.24 particella n. 784 categoria C/6 classe 1 consistenza mq. 450; è stato individuato un **canone di occupazione** facendo riferimento al valore medio stabilito nella zona dove è collocato il bene, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia dell'Entrate :

€/mq x mese	valore min	valore max	valore medio
	0,6	0,9	0,75

Quindi il canone mensile medio sarà determinato moltiplicando la superficie dell'immobile per il valore medio dell'O.M.I. ovvero :

$\text{mq. } 450 * 0,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 337.50$ (trecentotrentasetteuroecinquant)

Ed inoltre avendo riscontrato nella zona che i canoni d'affitto per le medesime strutture, corrispondono a tale riferimento, confermo il valore del canone mensile sopra citato in vista anche del medio stato dell'immobile.

Il C.T.U

Arch. Giuseppina Villano



Giuseppina Villano