



# Tribunale Civile di Matera

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 198/1995 R.G.E.I.

*Consulenza tecnica d'ufficio*

*Relazione tecnica di stima*

Dott.ssa Rossella Loiudice



## Sommario

Premessa .....	3
1. Lotto 1: fondo rustico in Policoro.....	4
1.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto .....	4
1.2 Descrizione dei beni.....	5
1.3 Concessioni edilizie e destinazione urbanistica .....	10
1.4 Vincoli ed oneri giuridici .....	10
1.4.1 Vincoli a carico dell'acquirente.....	10
1.4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura .....	11
1.5 Difformità urbanistico – catastali.....	11
1.6 Difformità urbanistico – edilizie .....	11
1.7 Difformità catastali .....	12
1.8 Proprietà nel ventennio precedente .....	12
1.9 Stato di possesso degli immobili.....	12
1.10 Valutazione complessiva dei beni .....	13



TRIBUNALE CIVILE DI MATERA  
Proc. n.198/1995 R.G.E.I.  
GIUDICE: Dott. Armando D'Alonzo  
CTU: Dott.ssa Rossella Loiudice

*Consulenza tecnica d'ufficio*  
*Relazione tecnica di stima*

**Premessa**

La sottoscritta Dott.ssa Rossella Loiudice, iscritta all'albo dei dottori Agronomi e Forestali della provincia di Matera al numero 201, nominata CTU per la causa in oggetto in data 21/01/2016, dopo essersi recata in Policoro ed aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente relazione di stima relativa ai beni oggetto di esecuzione nella procedura 198/1995 R.G.E.I.

Si precisa che il locale deposito allibrato in catasto terreni del comune di Policoro alla particella 550 del foglio 8 (deposito in muratura di tufo di circa 20 m<sup>2</sup> ed altezza media di circa 3 m presente nei sopralluoghi compiuti nel 2004 e nel 2008) è stato completamente abbattuto.



## 1. Lotto 1: fondo rustico in Policoro

### 1.1 Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

Gli immobili facenti parte del presente lotto consistono in:

- A. Fondo rustico con annessi fabbricati rurali catastalmente identificato al catasto terreni del comune di Policoro come di seguito:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	110	AA	SEMINATIVO	2	4	49	70	€ 220.64	€ 116.63
8	110	AB	ULIVETO	3	0	75	37	€ 17.52	€ 23.26

L'appezzamento confina su due lati con altre proprietà, su lato con la strada statale 653 "Sinnica" e sul restante lato con via Volta da cui lo stesso appezzamento, distante circa 4,5 km dalla zona artigianale D1 di Policoro, circa 6,5 Km dalla località "Concio" e circa 8 Km dal centro abitato di Policoro, è comodamente raggiungibile. Dell'appezzamento fanno parte due fabbricati rurali (uno a destinazione residenziale ed uno a destinazione deposito) i quali, sul finire del 2009, rientrarono negli elenchi dei cosiddetti fabbricati non dichiarati stilati dall'Agenzia delle Entrate ed il cui accertamento si è concluso senza alcun aggiornamento in quanto gli stessi non avevano le caratteristiche per le quali la normativa prevedeva l'accatastamento. Complessivamente il fondo si presenta di forma pressoché rettangolare e con giacitura pianeggiante

- B. Fabbricato rurale a destinazione residenziale composto da due unità immobiliari allibrato ancora in catasto terreni del comune di Policoro come di seguito:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	549		FABB. RURALE		0	01	07		



L'edificio si compone di due sole unità immobiliari. L'immobile in questione è completamente intercluso all'interno della particella 110.

C. Fabbricato rurale a destinazione deposito allibrato ancora in catasto terreni del comune di Policoro come di seguito:

Foglio	Particella	Porz	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	548		FABB. RURALE		0	01	86		

L'immobile in questione è completamente intercluso all'interno della particella 110.

## 1.2 Descrizione dei beni

Il lotto è costituito da un unico appezzamento di terreno occupante complessivamente una superficie di ha 05.25.07 comprendente al suo interno un fabbricato ad uso residenziale ed un fabbricato ad uso deposito. Esso è localizzato in un'area a vocazione agricola distante circa 8 km dal centro urbano del comune di Policoro ed è comodamente raggiungibile in quanto servito dalla strada comunale denominata via Volta che gli fa da confine su un lato.

Il primo immobile, di cui alla lettera A del precedente paragrafo, è costituito da un'unica particella catastale, la 110 del foglio 8 del comune di Policoro, allibrata in catasto terreni in parte come seminativo di seconda classe ed in parte come uliveto, costituito da circa 110 piante disposte su filare lungo i confini di proprietà ed avente quindi funzione frangivento. La qualità effettiva del fondo è conforme alle risultanze catastali.



Il terreno, perfettamente pianeggiante e comodamente lavorabile con l'ausilio di mezzi meccanici, si presenta di medio impasto e dotato di una buona fertilità. Tutta la superficie è servita da impianto irriguo consortile.

Alla luce di quanto sopra esposto è verosimile considerare la seguente ripartizione colturale del lotto:

Qualità colturale	Estensione (ha)
<b>Seminativo irriguo</b>	04.49.70
<b>Uliveto irriguo</b>	00.75.37

Il secondo immobile, di cui alla lettera B del precedente paragrafo, consiste in un edificio isolato a due piani fuori terra costruito in muratura portante in tufo di circa 50 cm di spessore, provvisto di fondamenta dirette di tipo continuo e di solaio in laterocemento sormontato da un tetto a doppia falda con copertura in tegole in laterizio del tipo marsigliese; al pian terreno di tale struttura è stata realizzata, negli anni tra il 2008 ed il 2016 ed in assenza di titoli urbanistici abilitativi un'ulteriore unità immobiliare, in aderenza ai lati di Nord – Est e Sud – Est, di cui fanno oggi parte anche alcuni ambienti dell'originario edificio accatastato alla particella 549. Tale porzione dell'edificio risulta priva di fondazioni, presenta tamponature esterne realizzate in laterizio e copertura realizzata mediante pannelli del tipo sandwich.

Il nucleo originario, cioè quello identificato in catasto con la particella 549, si articola al piano terreno in soggiorno, camera da letto, angolo cottura, cucina, ed un doppio servizio mentre al piano superiore, raggiungibile attraverso una scala interna, sono presenti tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno. L'altezza utile di tutti gli ambienti a piano terra è pari a 3 m mentre al piano superiore, in conseguenza del tetto a doppia falda, l'altezza media dei locali oscilla tra i 3 m del bagno fino ai 3,9 m del disimpegno. I locali su elencati occupano le seguenti superfici:



Calcolo delle superfici con percorso classico DPR 138/98					
<b>Superfici coperte calpestabili</b>		<b>Superficie pareti</b>		<b>Totale computato</b>	<b>17,00 mq</b>
Ingresso		(a) Pareti perimetrali esterne	13,00 mq		
Anditi		(b) Pareti interne	4,00 mq		
Soggiorno	21,50 mq	(c) Pareti in comunione			
Salone		<b>Superfici scoperte</b>		<b>Totale computato</b>	<b>2,70 mq</b>
Studio		Balconi, terrazzi e similari comunicanti	30% fino a 25mq / 10% oltre 25mq	9,00 mq	
Cucina	15,00 mq	Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	15% fino a 25mq / 5% oltre 25mq		
Angolo cottura	6,80 mq	Giardini di appartamento	10% fino a Sup. coperta/ 2% oltre		
Bagno	5,60 mq	Giardini di ville / villini	10% fino 1/5 Sup. coperta/ 2% oltre		
Servizio	3,00 mq	<b>Pertinenze accessorie</b>			<b>Totale computato</b>
Camera 1	12,50 mq	Cantine, soffitte e similari comunicanti	50%		<b>0,00 mq</b>
Camera 2	12,80 mq	Cantine, soffitte e similari non comunicanti	25%		
Camera 3	16,40 mq				
Camera 4	13,20 mq				
Altre camere (somma mq)					
Disimpegni	2,10 mq	<b>Superficie utile netta</b>			<b>108,9 mq</b>
Ripostigli		<b>Superficie utile lorda</b>			<b>112,9 mq</b>
		<b>Sup. commerciale</b>			<b>128,6 mq</b>

Le pareti esterne sono tutte intonacate e complessivamente lo stato di conservazione è buono; tutte le luci al pian terreno sono munite di inferriata;

L'interno dell'immobile è in buono stato di conservazione anche se ad alcuni particolari vetusti, come la pavimentazione e la scala, si contrappongono altri di più recente fattura come i rivestimenti della cucina e del bagno.

L'immobile non è servito dalla rete di distribuzione gas cittadina: l'approvvigionamento del gas è assicurato da bombole le quali vengono collegate all'esterno ad una rete di distribuzione domestica; il gas così distribuito è utilizzato per scopi diversi dal riscaldamento il quale è garantito dalla presenza di un camino ed apparecchi radianti. Per nessuno degli impianti presenti, idrico, elettrico, di distribuzione gas, è presente la dichiarazione di conformità degli stessi;

Tutti gli ambienti sono dotati di infissi esterni di modesta fattura del tipo in legno con vetro singolo e sono separati da tramezzature in laterizio dello spessore di 10 cm intonacate e tinteggiate (ad eccezione della cucina e del bagno in cui le pareti sono parzialmente piastrellate). Internamente sono presenti infissi di modesta fattura in legno tamburato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata in marmette ad eccezione del bagno in cui sono presenti piastrelle in laterizio.

L'immobile catastalmente identificato con la particella 549 nel 2009 è rientrato negli elenchi dei cosiddetti fabbricati non dichiarati dell'Agenzia delle Entrate; tuttavia,



a seguito degli accertamenti effettuati dall'Ufficio provinciale, tali strutture non sono state accatastate in quanto prive delle caratteristiche per le quali la normativa prevedeva l'accatastamento.

Al pian terreno ed in aderenza ai lati di Nord – Est e Sud – Est dell'edificio di cui sopra è stata realizzata un'ulteriore unità immobiliare che si articola in una cucina (3,3 x 5 m<sup>2</sup>), due stanze (mutuate per sottrazione dal nucleo originario cui questa unità è costruita in aderenza), un bagno (3,5 x 1.8 m<sup>2</sup>) ed un disimpegno (1,4 x 8,7 m<sup>2</sup>) oltre ad un ripostiglio non comunicante con gli ambienti dinanzi descritti di circa 9 m<sup>2</sup> di superficie. L'altezza utile di tutti gli ambienti a piano terra è pari a circa 2.5 m.

Le pareti esterne, realizzate in laterizio forato dello spessore di circa 20 cm, sono tutte intonacate e complessivamente lo stato di conservazione è buono; tutte le luci al pian terreno sono munite di inferriata;

L'interno dell'immobile è in buono stato di conservazione; cucina, disimpegno e bagno sono dotati di infissi esterni di recente fattura del tipo in legno con vetrocamera e alluminio con vetrocamera e sono separati da tramezzature in laterizio dello spessore di 10 cm intonacate e tinteggiate (ad eccezione della cucina e del bagno in cui le pareti sono parzialmente piastrellate). Internamente sono presenti infissi anch'essi di recente fattura in legno tamburato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è realizzata piastrelle in laterizio. Le due camere, annesse alla presente unità immobiliare per sottrazione dall'edificio alla particella 549, sono invece sprovviste di luci e vedute per cui complessivamente l'unità immobiliare risulta carente sul piano igienico – sanitario.

L'unità immobiliare non è servita dalla rete di distribuzione gas cittadina: l'approvvigionamento del gas è assicurato da bombole le quali vengono collegate all'esterno ad una rete di distribuzione domestica; il gas così distribuito è utilizzato, per mezzo di una caldaia posta esternamente, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il condizionamento degli ambienti, condizionamento assicurato per mezzo di un impianto termico a corpi scaldanti in alluminio. Per nessuno degli impianti presenti,



idrico, elettrico, di distribuzione gas, è presente la dichiarazione di conformità degli stessi;

L'immobile risulta sprovvisto di certificato energetico i cui costi di acquisizione assommano a circa €300,00 oltre spese.

Il terzo immobile, di cui alla lettera C del precedente paragrafo, consiste in un edificio isolato a un piano fuori terra costruito in muratura portante in tufo di circa 50 cm di spessore e provvisto in parte di solaio in laterocemento ed in parte, quella adibita a tettoia, di copertura realizzata mediante onduline di eternit sorrette da una intelaiatura costituita da travi IPE e travi in legno. Tutta la struttura che ha una superficie di circa 116 m<sup>2</sup> (di cui 54 m<sup>2</sup> per la tettoia e la restante parte per il locale deposito), priva di infissi esterni, è in precario stato di conservazione. Nonostante il loro stato di conservazione i locali presenti costituiscono un idoneo riparo per mezzi e prodotti agricoli.

L'altezza utile di tutti gli ambienti è pari a 3 m.

La struttura in questione nel 2009 è rientrata negli elenchi dei cosiddetti fabbricati non dichiarati dell'Agenzia delle Entrate; tuttavia, a seguito degli accertamenti effettuati dall'Ufficio provinciale, tali strutture non sono state accatastate in quanto prive delle caratteristiche per le quali la normativa prevedeva l'accatastamento.

Alle spalle dell'immobile catastalmente identificato con la particella 548 è presente un locale realizzato con blocchi di cemento di circa 7,2 x 3,3 m<sup>2</sup> ed altezza di circa 2,5 m, sormontato da una copertura in lamiera ondulata e privo di fondazione utilizzato come ricovero di animali da cortile. Tale struttura è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi.



### 1.3 Concessioni edilizie e destinazione urbanistica

il fondo in oggetto ricade nella zona agricola del comune di Policoro, in un'area soggetta ai vincoli del piano paesistico di area vasta del metapontino.

Gli immobili identificati alle particelle 548 e 549 furono realizzati in epoca antecedente al 1967: nel 1961 il podere 707 (coincidente con le particelle 110, 548, 549 e 550) fu assegnato dall'████████████████████ provvisto di casa ed annessi colonici come evidente nella scheda OTFA (opere di trasformazione fondiario agrarie) rilasciata dall'Alsia.

Per quanto invece concerne l'unità immobiliare costruita in aderenza al fabbricato identificato in catasto con la particella 549, la sua realizzazione è stata compiuta in assenza di titoli abilitativi. Poiché la legge regionale 18/2004 all'articolo 3 precisa che non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003 e che siano state eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela, così come definiti all'art. 2 comma 1 lettera c) della stessa legge regionale, poiché alcuni locali sono privi delle necessarie vedute o luci atte a garantire il passaggio di aria e di luce e pertanto sono carenti dal punto di vista igienico – sanitario, l'abuso in questione non può essere sanato. Stessa cosa dicasi per il locale deposito costruito in aderenza alla particella 548.

### 1.4 Vincoli ed oneri giuridici

#### 1.4.1 Vincoli a carico dell'acquirente

##### 1.4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuno

##### 1.4.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Nessuno



#### 1.4.1.3 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale*

Nessuno

#### 1.4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

Sul fondo grava una servitù inamovibile per il passaggio di cavi elettrici su un'area di mq. 5626 a titolo oneroso a favore dell'ENEL del 22/06/1994 Reg. Part. 4249 e Reg. Gen. 4932. L'immobile essendo trascorsi più di 15 anni dall'affrancazione, in base all'articolo 10 della legge n. 386 del 30 Aprile 1976, non è soggetto ai vincoli, alle limitazioni e ai divieti di cui agli articoli 4 e 5 della legge n. 379 del 29 maggio 1967.

#### 1.4.2 *Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura*

Sul lotto gravano i seguenti pesi:

1. Ipoteca giudiziale del 22/07/1993 Reg. Part. 504 e Reg. Gen. 5818 a favore della [REDACTED]
2. Pignoramento immobile de 23/08/95 Reg. Part. 4773 e Reg. Gen. 5534 a favore della [REDACTED]

#### 1.5 *Difformità urbanistico – catastali*

Nessuna

#### 1.6 *Difformità urbanistico – edilizie*

L'unità immobiliare costruita in aderenza al fabbricato identificato in catasto con la particella 549, è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi. Poiché la legge regionale 18/2004 all'articolo 3 precisa che non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003 e che siano state eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela, così come definiti all'art. 2 comma 1 lettera c) della stessa legge regionale e poiché alcuni locali sono privi delle necessarie vedute o



luci atte a garantire il passaggio di aria e di luce e pertanto sono carenti dal punto di vista igienico – sanitario, l'abuso edilizio in questione non può essere sanato.

## 1.7 Difformità catastali

Nessuna

## 1.8 Proprietà nel ventennio precedente

Il fondo pervenne al [REDACTED] parte per successione nn. 9132/7884 registrata a Matera il 20/07/1989 del [REDACTED]

Lo stesso pervenne al [REDACTED] [REDACTED] registrata a Bari il 12/10/1961 al numero 4615 e successiva affrancazione del patto di riservato dominio trascritto a Potenza il 21/10/1985 ai numeri 17885/239960.

## 1.9 Stato di possesso degli immobili

L'immobile è in possesso del [REDACTED] [REDACTED] e residente a Policoro in via Volta 12, in virtù del contratto di fitto quindicennale registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Pisticci sezione staccata di Policoro il 18/05/2014 al numero 241 serie 3<sup>a</sup>; tale contratto è stato sottoscritto in epoca successiva al pignoramento e pertanto non è opponibile alla procedura.



## 1.10 Valutazione complessiva dei beni

Per la valutazione dei terreni si utilizzerà il criterio estimativo sintetico – comparativo. Le informazioni utilizzate sono state desunte dagli ultimi dati disponibili relativi ai valori agricoli medi 2014 (valevoli per il 2015) pubblicati sul sito della regione Basilicata. La ragion d'essere di tale criterio è da ricercarsi nello studio regionale sul mercato agricolo condotto dall'Istituto Nazionale di Economia Agraria nel quale si evidenzia come il mercato delle compravendite avente ad oggetto fondi agricoli sia caratterizzato da un esiguo numero di scambi; inoltre, in tale contesto, è estremamente basso l'interesse verso l'acquisto di terreni senza che ci sia da parte del venditore la cessione contestuale dei titoli PAC. In questo scenario l'Istituto Nazionale sottolinea come i VAM continuino ad essere valori di riferimento tanto per gli espropri quanto per le compravendite.

Stante quanto sopra esposto, si riportano di seguito i valori agricoli medi ad ettaro relativi alla regione agraria 8 denominata Pianura di Metaponto di cui il comune di Policoro fa parte relativi alle colture di interesse:

Tipo di coltura	Valore medio ad ha
<b>Uliveto</b>	10.560,00
<b>Seminativo irriguo</b>	15.970,00

La ripartizione colturale del lotto, come espresso in precedenza, risulta la seguente

Qualità colturale	Estensione (ha)
<b>Uliveto</b>	00.75.37
<b>Seminativo irriguo</b>	04.49.70

Di conseguenza la valorizzazione del fondo può essere valutata come riportato nella tabella che segue.



Qualità colturale	Estensione (ha)	Valore medio ad ha	Valore
<b>Uliveto</b>	00.75.37	€ 10.560,00	€ 7.959,07
<b>Seminativo irriguo</b>	04.49.70	€ 15.970,00	€ 71.817,09
<b>TOTALE</b>			€ 79.776,16

Il valore così determinato deve essere corretto in virtù delle peculiarità del lotto ed in particolare è necessario prevedere un apprezzamento dello stesso in virtù della sua ubicazione e della sua conformazione. Il fondo infatti è servito dalla SS "Sinnica" e della strada locale "Volta" per cui è facilmente accessibile da mezzi per il carico e scarico di merci. Inoltre esso è, per la sua forma regolare e per la sua giacitura comodamente lavorabile con mezzi meccanici. Quanto precede si traduce in un apprezzamento del 20% per la sua ubicazione e di un ulteriore 10% per la sua conformazione. Inoltre il fondo, come descritto è servito da fabbricati rurali, i quali conferiscono allo stesso un ulteriore apprezzamento, valutabile in misura del 14%<sup>1</sup>, a seguito della accresciuta utilità. Pertanto i terreni facenti parte del lotto hanno un valore di stima pari a **€120000,00**.

Anche per la valutazione dei fabbricati rurali si utilizzerà il criterio estimativo sintetico – comparativo. Le informazioni utilizzate sono state desunte dai dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché dai dati riportati sul sito web borsinoimmobiliare.it.

I dati presenti nell'osservatorio immobiliare dell'A.d.E., relativi ad abitazioni di tipo economico nel primo semestre 2015 (ultimi dati disponibili), riportano valori di quotazioni oscillanti tra i 400,00 €/m<sup>2</sup> ed i 600,00 €/m<sup>2</sup>, mentre il borsino immobiliare, che presenta dati aggiornati all'ultimo trimestre, riporta sinteticamente il valore di quotazione pari a 358,00 €/m<sup>2</sup>. Come intuibile i dati, in entrambi i casi riferiti all'unità di superficie commerciale, sono perfettamente paragonabili tra loro. Considerato il fatto che la tipologia dell'immobile in questione è quella tipica della zona di riferimento, il suo stato di conservazione e la dotazione impiantistica, si ritiene congruo adottare come

<sup>1</sup> Panecaldi, Estimo rurale e civile, Buffetti editore



valore di stima la quotazione media dei dati riportati nelle due fonti utilizzate decurtata di un 10% per l'assenza di impianto termico; pertanto il valore adottato è pari a circa 380,00 €/m<sup>2</sup>. Poiché la superficie commerciale, così come illustrato precedentemente, assomma a 128 m<sup>2</sup>, il probabile valore del lotto ammonta a circa € 48650,00, valore che si riduce a circa € 41300,00 per effetto dell'abbattimento del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi oltre che per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

I dati presenti nell'osservatorio immobiliare dell'A.d.E., relativi ad immobili a destinazione magazzino nel primo semestre 2015 (ultimi dati disponibili), riportano valori di quotazioni oscillanti tra i 200,00 €/m<sup>2</sup> ed i 300,00 €/m<sup>2</sup>, mentre il borsino immobiliare, che presenta dati aggiornati all'ultimo trimestre, riporta sinteticamente il valore di quotazione pari a 179,00 €/m<sup>2</sup>. Considerato il fatto che la tipologia dell'immobile in questione è quella tipica della zona di riferimento, il suo stato di conservazione, la sua conformazione e la dotazione impiantistica, si ritiene congruo adottare come valore di stima la quotazione media dei dati riportati nelle due fonti utilizzate decurtata di un 20%; pertanto il valore adottato è pari a circa 170,00 €/m<sup>2</sup>. Poiché la superficie, così come illustrato precedentemente, assomma a 116 m<sup>2</sup>, il probabile valore del lotto ammonta a circa € 20000,00, valore che si riduce a circa € 17000,00 per effetto dell'abbattimento del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi oltre che per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Quanto precedentemente determinato deve essere decurtato dei costi necessari alla bonifica delle onduline in eternit presenti sui locali a destinazione deposito e dei costi di demolizione dell'unità immobiliare costruita in assenza di titoli urbanistici abilitativi in aderenza alla particella 549 oltre che per il locale deposito costruito in aderenza alla particella 548.

Relativamente alla bonifica dall'amianto i costi ad esso collegati sono molto variabili sul mercato; da una indagine effettuata è emerso che il valore medio di tale operazione si



aggira intorno ai 20€/m<sup>2</sup>. Poiché le onduline in eternit hanno una estensione di circa 70 m<sup>2</sup> ne consegue che il costo della bonifica si aggira intorno ai 1400€.

I costi di demolizione invece possono essere stimati nell'ordine di 30€/m<sup>3</sup>. Poiché gli immobili da demolire hanno un volume di circa 150 m<sup>3</sup> ne deriva che i costi di demolizione assommano a circa 4500€.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto il valore complessivo del lotto ammonta a circa €172500

**Copia del presente elaborato viene inviato alle parti in data 25.05.2016 ai seguenti indirizzi concedendo un termine di 10 (dieci) giorni dalla ricezione per l'invio allo scrivente CTU, all'indirizzo PEC [rossellalojudice@epap.sicurezza postale.it](mailto:rossellalojudice@epap.sicurezza postale.it), di eventuali osservazioni.**

**Avv. Vincenzo Donadio**

[avv.vincenzofrancodonadio@pec.giuffre.it](mailto:avv.vincenzofrancodonadio@pec.giuffre.it)

Identificativo messaggio:

opec275.20160525113717.14977.39.1.213@sicurezza postale.it

**Avv. Giuseppe Vizziello**

[vizziello0376@cert.avvmatera.it](mailto:vizziello0376@cert.avvmatera.it)

Identificativo messaggio:

opec275.20160525113717.14977.39.1.213@sicurezza postale.it

**Avv. Angelo Di Santo**

[disanto0928@cert.avvmatera.it](mailto:disanto0928@cert.avvmatera.it)

Identificativo messaggio:

opec275.20160525113717.14977.39.1.213@sicurezza postale.it

[immobiliare.basilicata@pec.equitaliasud.it](mailto:immobiliare.basilicata@pec.equitaliasud.it)

Identificativo messaggio:

opec275.20160525113717.14977.39.1.213@sicurezza postale.it

**Gianna Parziale - Custode Giudiziario**

[gianna.parziale@pec.commercialisti.it](mailto:gianna.parziale@pec.commercialisti.it)



Identificativo messaggio:

opcc275.20160525113717.14977.39.1.213@sicurezza postale.it

