

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari n. 236/2022 R.G.E.

CTP Incaricato: Dott. Agronomo Giuseppe Marino - Via Appulo Sannitica, 83 - 71036 Lucera(FG) - tel./fax 0881.542135 - cell. 3317651343 PEC:
g.marino@conafpec.it mail: g.marino83@hotmail.it

Chiarimento alla Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

████████████████████
contro
████████████████████

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Giuseppe Marino



(Dott. Agronomo Giuseppe Marino)



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

G.E.: Dott.ssa Stefania Rignanese

Esecuzioni Immobiliari n. 236/2022 R.G.E.

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

CHIARIMENTI in merito alla CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Io sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Marino, nato a Lucera (FG) il 24/04/1983 ed ivi residente alla via Monte San Michele 56; CF: MRNGPP83D24E716A, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 236/2022 dall' ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese in data 10/10/2024, dopo aver prestato Giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai quesiti presenti nell'ordinanza, la cui perizia veniva deposita regolarmente in data 18/01/2025.

Premessa:

In data 14/03/2024 l'avv. [REDACTED] depositava istanza di chiarimento recitante:

"Che l'ill.mo G.E. ordini al C.T.U. di comparire all'udienza già fissata per il 29 aprile 2025 al fine di fornire ogni utile chiarimento anche in relazione ai parametri utilizzati per la quantificazione di €.110.000,00 quale costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa art. 34, comma 2, D.P.R. 380/01) previsto per la sanatoria dell'immobile pignorato nonché ordini al predetto di modificare l'elaborato con la corretta indicazione del valore di stima del lotto unico, al netto dei costi di sanatoria, per le ragioni di cui in narrativa."

Chiarimento: *sul costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria amministrativa dall'art. 34, comma 2, D.P.R. 380/01*

1-Determina della superficie convenzionale per abusi riguardanti solo aumento di cubatura:

- | | |
|--|-----------|
| 1.1-Superficie x H media abuso (mq 100 x H 2,70) Cubatura= | mc 270,00 |
| 1.2-Coefficiente di ragguaglio: H Media/H riferimento (2,70/2,70) = | 1,00 |
| 1.3-Superficie ideale netta: Cubatura (1.1) / H piano riferimento (2,70/2,70) = | mq 100,00 |
| 1.4-Superficie Convenzionale di Calcolo Residenziale (1.2 x1.3): 1,00 x mq 100,00= | mq 100,00 |
| 1.5 Superficie Convenzionale di Calcolo non Residenziale (1.4 x0,6): mq 100,00x 0,60%= | mq 60,00 |

2-Determina del costo unitario di produzione (L. 27/07/1978 n. 392)

- Costo base €/mq 905,66€
- Tipologia Classe = 1,05
- Demografia = 0,90
- Ubicazione zona = 1,00
- Livello piano= 1,00



- Vetusta anni= 0,80
- Stato di conservazione= 0,90
- Costo unitario di produzione: **616,21€**

3- Triplo del costo di produzione (art. 34, comma 2, D.P.R. 380/01) = 616,21€/mq x 3= **1.848,63€/mq**

3.1- Nel caso in cui fosse definibile una superficie residenziale il costo sarebbe:

$$1.848,63€/mq \times 100,00 \text{ mq} = 184.863,00€$$

3.2 - Nel caso in cui fosse definibile una superficie non residenziale il costo sarebbe:

$$1.848,63€/mq \times 60,00 \text{ mq} = \mathbf{110.917,80€}$$

Nel caso di specie: in caso di ottenimento di sanatoria la parte abusiva può essere considerata non residenziale a causa della mancanza dei requisiti minimi di luminosità il costo dell'eventuale sanatoria è pari a: **110.917,80€**

Il valore del lotto è pari a:

$$1.000,00€/mq \times 214,88mq = 214.880,00€$$

$$700€/mq \times 31 \text{ mq} = 21.700,00€$$

$$\text{Totale: } 214.880,00€ + 21.700,00€ = \mathbf{236.580,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi di:

- adeguante della piantina castale pari a 1.500,00€;
- risoluzione del problema dell'infiltrazione mediante smantellamento del pavimento condominiale sovrastante posizionamento della guaina, canalizzazione delle acque e riposizionamento del pavimento, per un stima totale di 15.000,00€;
- ripristino dello stato interno per un stima di lavoro pari a 8.000,00€

Inoltre il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a vincolo idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche ed altri e per tanto ogni possibilità di sanatoria della parte abusiva dell'immobile è legata alla relazione geologica dove si evince la pericolosità geomorfologica di parte del fabbricato), al parere dell'ente parco, al parere della Regione Puglia e dei suoi uffici dedicati, senza dei quali è impossibile stabile le azioni da intraprendere e l'eventuale sanabilità dell'edificio.

Da informazioni assunte da vari professionisti (geologi) il costo medio della perizia geologica è di circa 12.000,00€



Superata le criticità idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche, la parte interessata dall'abuso edilizio potrebbe essere sanata a condizione che venga accatastata come non residenziale in quanto non rispecchia la normativa di luminosità per ogni stanza.

Il costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa art. 34-2° comma – D.P.R. 380/01) in base è di circa 110.917,00€ secondo i parametri attuali.

L'edificio è privo del certificato di agibilità.

Il valore totale del Lotto 1 (unico lotto è pari a):

236.580,00 – 1.500,00 – 15.000,00€ - 8.000,00€ - 12.000,00 – 110.917,00€= **89.163,00€**

CONCLUSIONI

Quanto sopra al fine di chiarire le osservazioni richieste dall'avv. [REDACTED] e di ottemperare all'errore materiale tra pagina 24 e pagina 26, chiarendo che il valore del lotto è pari a: 89.163,00€

Per il resto si riporta a quanto scritto in perizia.

14/03/2025 Lucera

CTU
Dott. Giuseppe Marino

