

TRIBUNALE di FOGGIA
ARTICOLAZIONE TERRITORIALE DI LUCERA

CAUSA CIVILE n. 219/2012

Attore

Convenuti

Allegato "G" – Relazione di stima Lotto 3

G.E. Dott.ssa F. MARI

C.T.U. ing. Michele DEL MASTRO

Relazione di stima

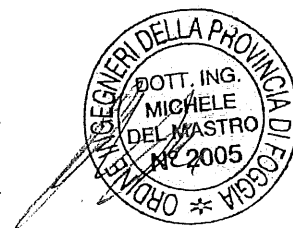
Lotto 3

1. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliari site in abitato di Torremaggiore (FG), specificatamente:

- a. **Abitazione** posta in piano rialzato (v. allegato "G/a" ed allegato "G/c/1-3") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso area non recintata, scale e portone, sviluppante 82,60 mq di superficie netta coperta e 99 mq di superficie lorda coperta, confinante a ovest con il cortile F.63 p.lla 168; a nord con i depositi F.63 p.lla 4 subb. 6-7; a est con il deposito F.63 p.lla 14, a sud con il terreno F.63 p.lla 169, **attualmente censita in catasto** Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.lla 4 sub.5 (v. allegati "G/b/1-4-5") - Categoria A/3 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - rendita €.340,86 - Indirizzo: STRADA

- a.1 **Cortile** di pertinenza dell'abitazione (v. allegato "G/a" ed allegato "G/c/1-2") con accesso dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera, passando attraverso cancello in ferro, sviluppante 140 mq di superficie netta, confinante a ovest con la strada S.P.12; a nord con il terreno F.63 p.lla 170; a est con l'abitazione; a sud con il fondo F.63 p.lla 169, **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al F. 63 part.lla 168 (v. allegati "G/b/2-4") - Qualità-Classe: SEMINATIVO



3 – Superficie are 02 ca 14 – Reddito Dominicale €0.88 - Reddito Agrario €0,55 ;

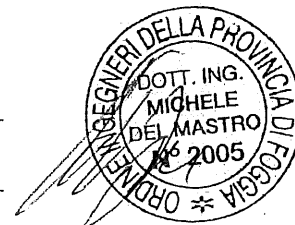
- b. **Terreno** (v. allegato “G/a” ed allegato “G/c/1”) con accesso diretto dalla S.P. n°12 Torremaggiore-Lucera **attualmente censito in catasto** Terreni del Comune di Torremaggiore (FG) al: F. 63 part.IIa 171 (v. allegati “G/b/3-4”) – Qualità-Classe: SEMINATIVO 2 – Superficie are 17 ca 00 – Reddito Dominicale €9,66 - Reddito Agrario €5,27 ;

2. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Al fine di una completa descrizione dei luoghi e per una migliore comprensione, si rimanda agli elaborati grafici (v. allegato “G/c”) e fotografici (v. allegato “G/a”).

Abitazione :

L'abitazione, identificata catastalmente al F.63 p.IIa 4 sub.5, è soprastante un capannone in muratura di maggiori dimensioni. Alla stessa si accede tramite cortile di pertinenza dalla S.P.12 e possiede un accesso esclusivo costituito da porta in ferro e vetri.



L'appartamento è ultimato nelle finiture e consiste in: soggiorno di mq 23,20 di superficie netta e servito alla porta di ingresso e finestra su cortile di pertinenza; cucinino di mq 10,60 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servito da finestra; WC di mq 2,50 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi e servito da finestra, dotato di tazza, bidè, lavabo, vasca, tutti porcellanati e muniti di rubinetteria, pareti rivestite con piastrelle porcellanate lucide, pavimento rivestito con piastrelle identiche a quelle del rivestimento; disimpegno di mq 12,10 di superficie netta, accessibile dal soggiorno di cui innanzi; camera da letto di mq 21,40 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servita da finestra; rispostiglio di mq 9,10 di superficie netta, accessibile dal disimpegno di cui innanzi e servito da finestra. Tutti gli ambienti, ad eccezione del WC, presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati; il calpestio è pavimentato con piastrelle in graniglia. I locali hanno un'altezza pari a 2,70 m. L'appartamento sviluppa un totale complessivo di 82,60 mq di superficie netta coperta e 99 mq di superficie lorda coperta, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non è presente l'impianto di riscaldamento, è presente l'impianto elettrico ridotto nelle sue funzioni essenziali.

Cortile di pertinenza

Il cortile di pertinenza, identificato catastalmente al F.63 p.IIIa 168, si estende per una superficie di circa 140 mq; tale area risulta essere delimitata con recinzione realizzata con basamento in calcestruzzo armato dell'altezza di circa 60 cm. su cui sono presenti pilastri in cemento, per un'altezza complessiva pari a circa 2,00 mt. Inoltre per l'accesso all'area in questione, direttamente dalla S.P. 12 tramite invito, è presente un cancello di ingresso della larghezza di circa 5 mt.

L'area in questione attualmente è destinata a cortile di pertinenza dell'abitazione.



Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

Sull'area in questione è altresì presente un locale deposito, avente una superficie netta pari a 11.50 mq e una superficie lorda di circa 13,70 mq, altezza interna pari a 3,10 mt., a servizio dell'abitazione, non risultante nelle planimetrie catastali.

Terreno

Il terreno, identificato catastalmente al F.63 p.lla 171, si estende per una superficie di circa 1.720 mq; tale area non risulta essere delimitata con recinzione e l'accesso all'area in questione avviene direttamente dalla S.P. 12 tramite invito.

L'area in questione attualmente non risulta sistemata ma potrebbe essere utilizzata, previa realizzazioni di opere, anche a deposito/parcheggio.

Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera
C.C. n.219/2012



3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In sede di sopralluogo si appurava che gli immobili erano in possesso

4. VALUTAZIONE

La stima del valore delle UU.II. è stata eseguita avendo in conto lo stato degli immobili, così come innanzi descritto.

4.1 Procedimento di stima

Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale, in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Il parametro di base per la valutazione dei locali abitazione, deposito, dell'area di pertinenza e del terreno (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive e rispondenti alle normative vigenti, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

Momento di stima: attualità (dicembre 2013).

Il valore totale sarà approssimato per € 100.



4.2 Fonti di informazione

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame, svolgeva indagini di mercato presso enti pubblici (Agenzia del Territorio – Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore.

4.3 I criteri di stima

Adeguamenti e correzioni della stima

- stato d'uso e manutenzione

Al momento del sopralluogo lo stato di manutenzione generale degli immobili può considerarsi discreto.

- lo stato di possesso

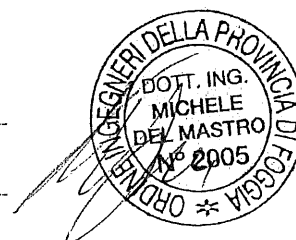
- Aggiornamento catastale

La planimetria catastale dell'abitazione e del deposito, dovrà essere aggiornate, anche per la mancanza dello stesso deposito. Risulterà necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità catastali.

Alla luce di quanto sopra, al valore dei depositi costituenti il LOTTO 3 è opportuno applicare un coefficiente di correzione pari a 0,90.

4.4 Valore del bene

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre i parametri oggettivi degli stessi beni, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo bene, i valori unitari che hanno poi determinato il valore totale del lotto.



Valutazione abitazione e deposito

In base ai criteri di stima di cui sopra ed in considerazione degli indici di adeguamento da applicare, si può attribuire alla superficie commerciale dell'abitazione e del deposito i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento	Coeff. Di adeguamento
Abitazione	€/mq 900,00	0,90
Locale con H pari a circa 3,10 mt.	€/mq 400,00	0,90

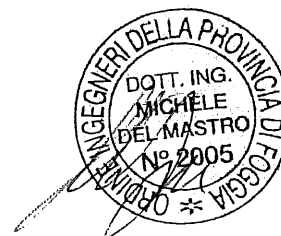
Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali dei depositi (superficie commerciale), si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore totale
Abitazione	mq 99,00	€/mq 900,00	€ 89.100,00
Locale con H pari a circa 3,10 mt.	mq. 13,70	€/mq 400,00	€ 5.480,00
Valore totale di mercato			€ 94.580,00

A tale valore di mercato dovrà essere applicato il coefficiente riduttivo pari a 0,90 per quanto detto sopra. Il congruo valore dei depositi è pertanto il seguente:

$$\begin{aligned} \text{Valore abitazione e deposito} &= \text{Valore di Mercato} \times 0,90 = \\ &= \text{€ } 94.580,00 \times 0,90 = \text{€ } 85.122,00 \end{aligned}$$



Valutazione del cortile di pertinenza

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire al cortile di pertinenza i valori di mercato indicati nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Cortile	€/mq 20,00
Recinzione con muretto e ringhiera	€/ml. 70,00
Cancello di ingresso carrabile	€/cad. 1.500,00

Applicando gli anzidetti valori unitari di mercato ai parametri dimensionali del cortile di pertinenza, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Cortile	mq 125	€/mq 20,00	€ 2.500,00
Recinzione con muretto e ringhiera	ml 40	€/ml. 70,00	€ 2.800,00
Cancello di ingresso carrabile	cad. 1	€/cad. 1.500,00	€ 1.500,00
Valore totale di mercato			€ 6.800,00

Il congruo valore dell'area di pertinenza dei depositi è pertanto il seguente:

Valore del cortile di pertinenza =

€ 6.800,00

Valutazione del terreno

In base ai criteri di stima di cui sopra, si può attribuire al terreno il valore di mercato indicato nella seguente tabella riepilogativa:

tabella riepilogativa dei valori unitari di mercato

Descrizione	Valore unitario di riferimento
Terreno	€/mq 3,00



Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail (certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

Applicando l'anzidetto valore unitario di mercato ai parametri dimensionali del terreno, si ottiene il relativo valore di mercato che viene meglio evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

tabella riepilogativa dei valori di mercato

Descrizione	Valori unitari	Valore unitario di mercato	Valore totale
Terreno	mq 1.720	€/mq 3,00	€ 5.160,00
Valore totale di mercato			€ 5.160,00

Il congruo valore del terreno è pertanto il seguente:

Valore del terreno =

€ 5.160,00

Il Prezzo a base d'asta del **LOTTO 3** è quindi pari a:

Valore abitazione e depositi + Valore del cortile di pertinenza + valore del terreno=

€ 85.122,00 + € 6.800,00 + € 5.160,00 = € 97.082,00

Prezzo a base d'asta € 97.000,00

(diconsi Euro novantasette mila/00)

Tribunale di Foggia - Articolazione Territoriale di Lucera
C.C. n.219/2012

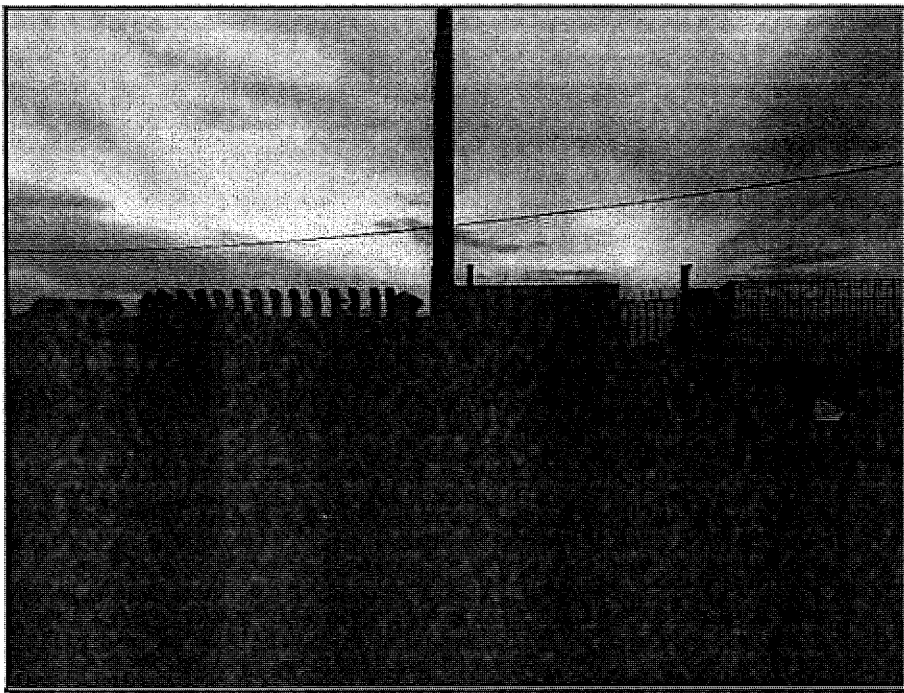


Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

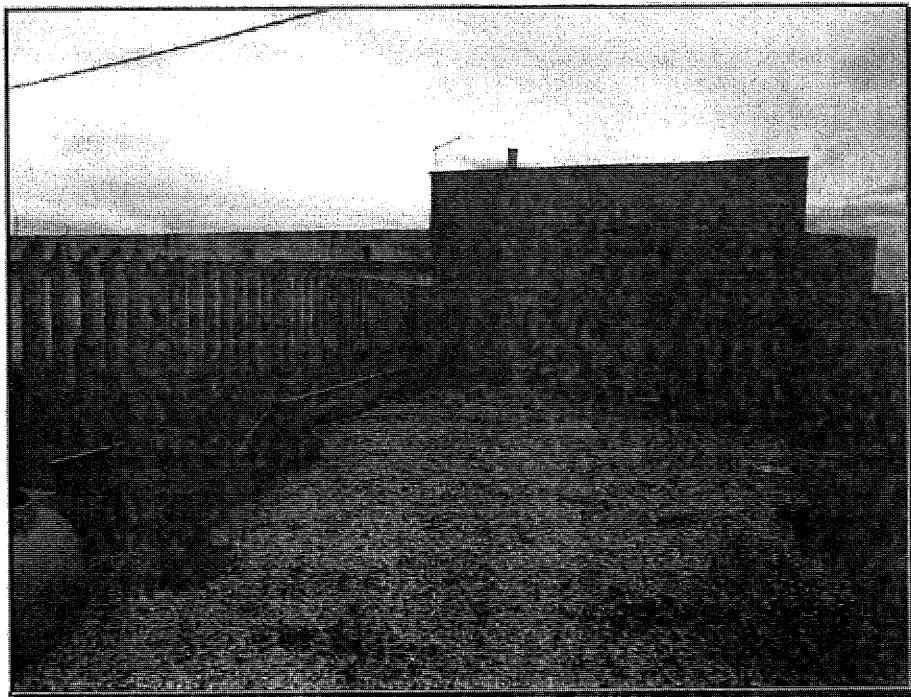


*Foto 1-2 – VISTA INGRESSO
(dalla S.P.12)*

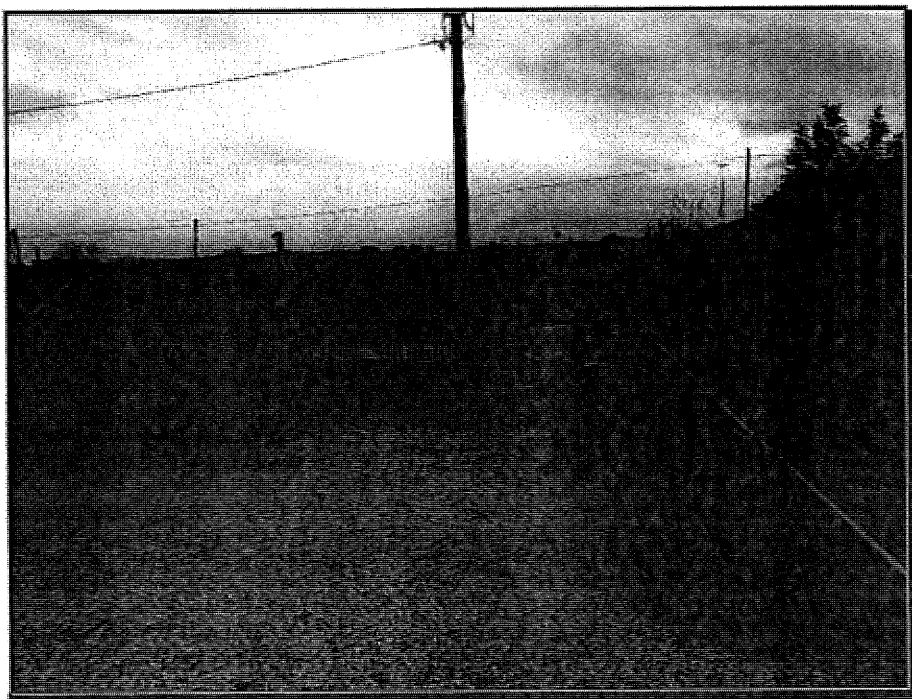


Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

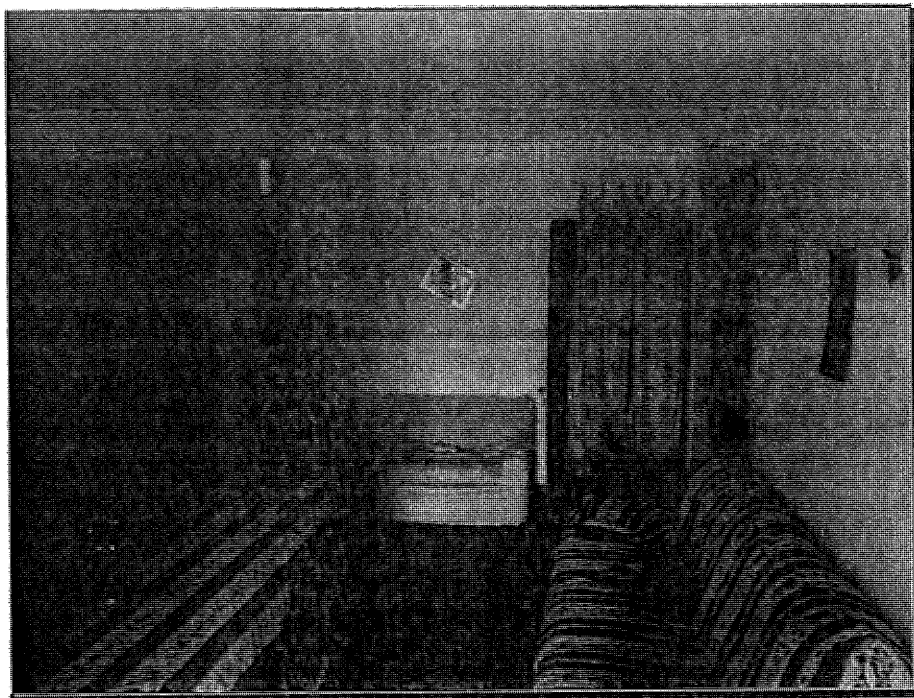


*Foto 3-4 – VISTA CORTILE
ANTISTANTE INGRESSO*

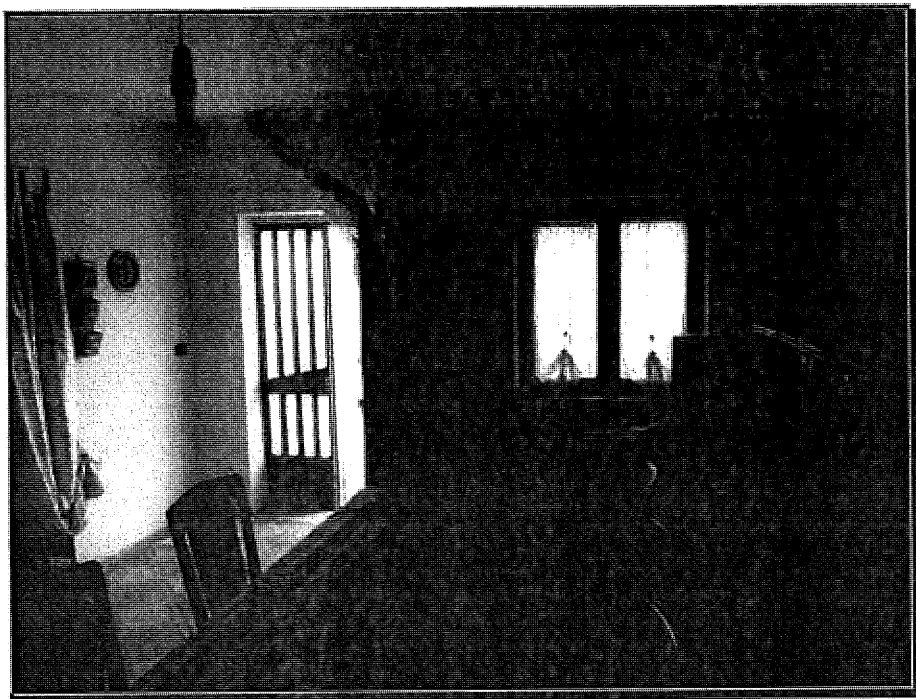


Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

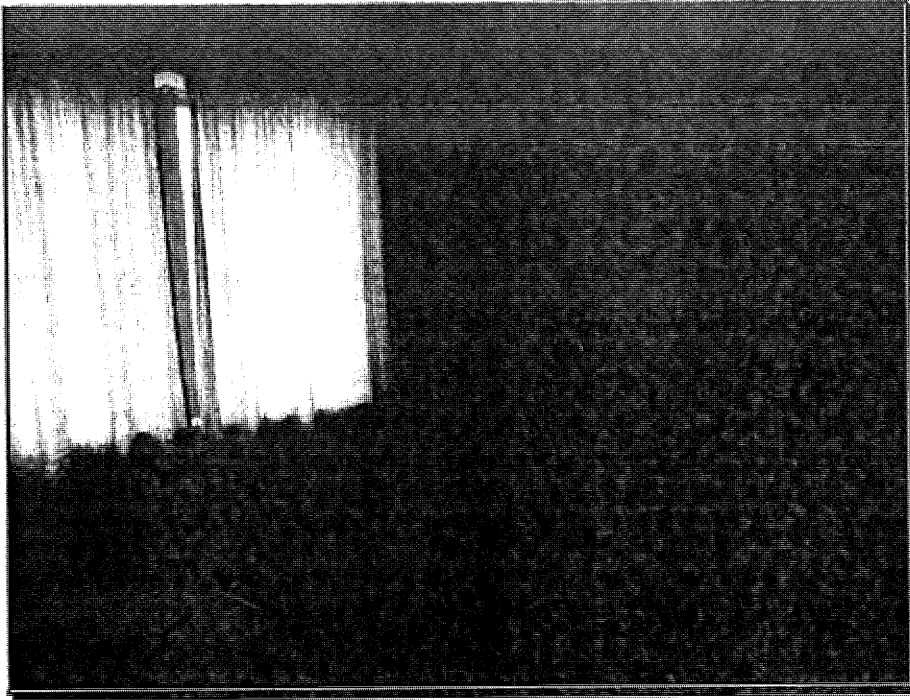


*Foto 5-6 – VISTA SOGGIORNO
APPARTAMENTO*

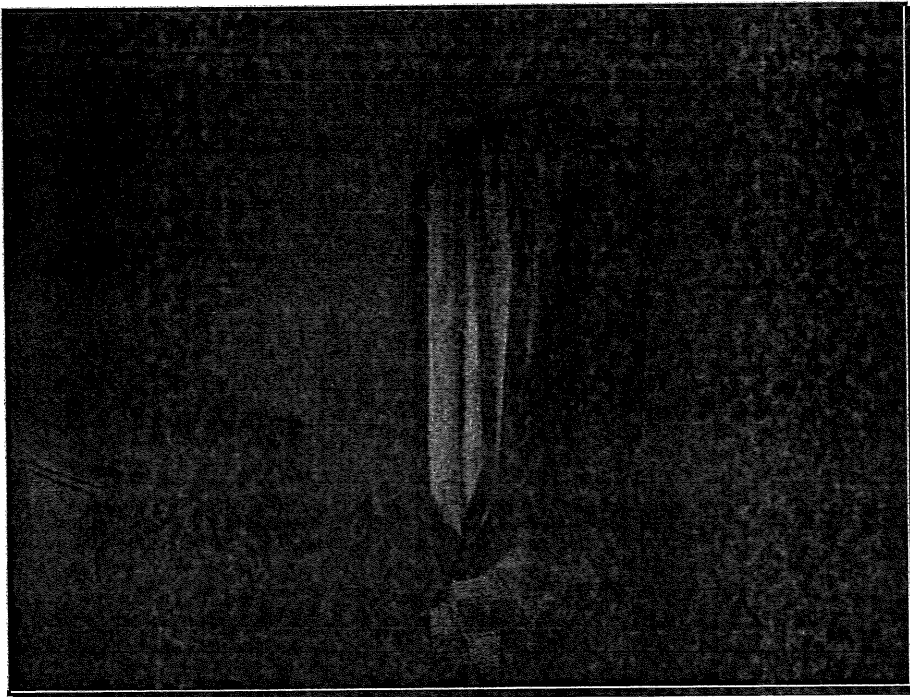


Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

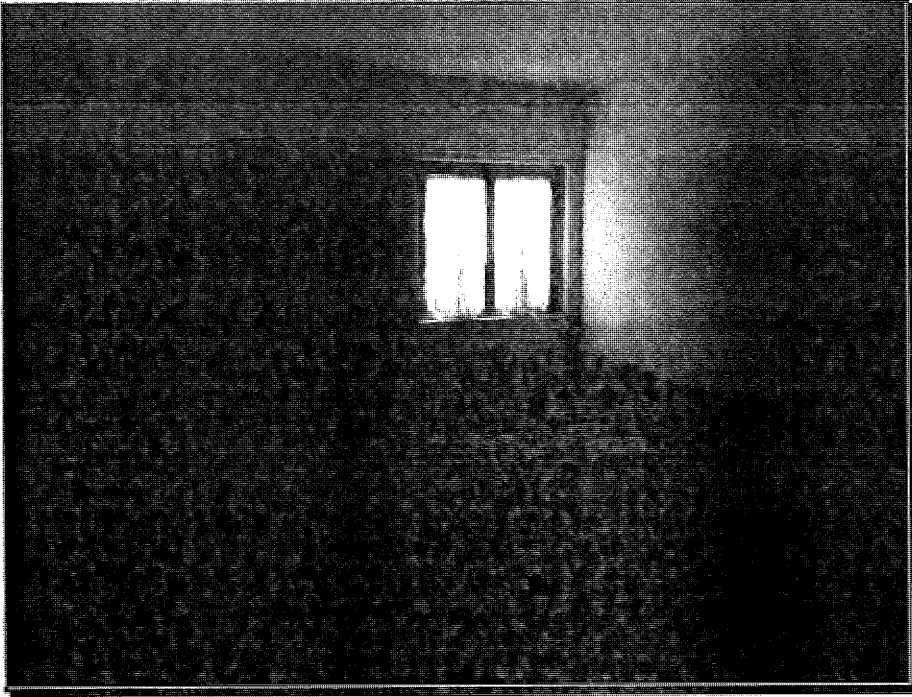


*Foto 7-8 – VISTA CUCINA
APPARTAMENTO*

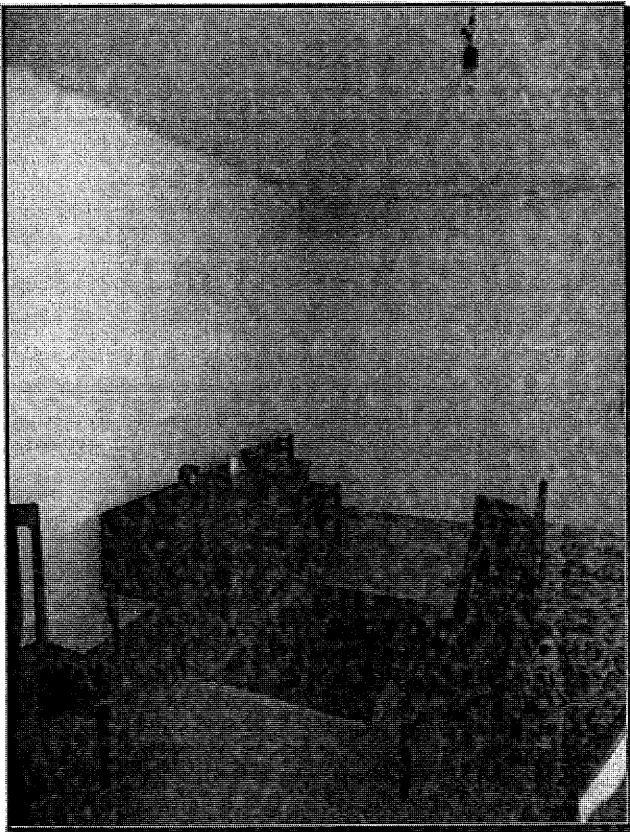


Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3

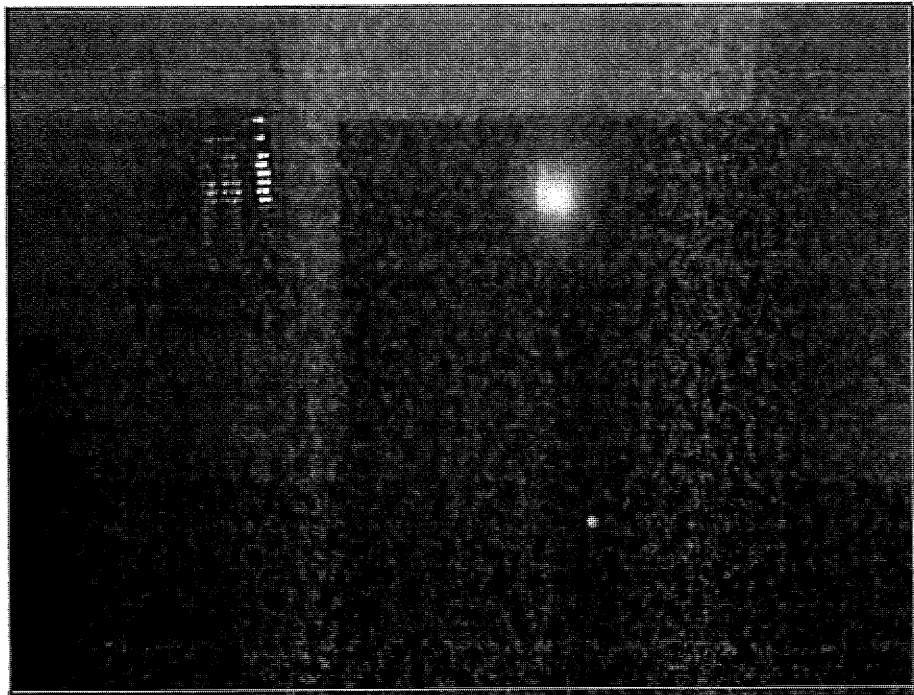


**Foto 9-10 – VISTA CAMERA DA
LETTO APPARTAMENTO**



Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3



**Foto 11 – VISTA RIPOSTIGLIO
APPARTAMENTO**



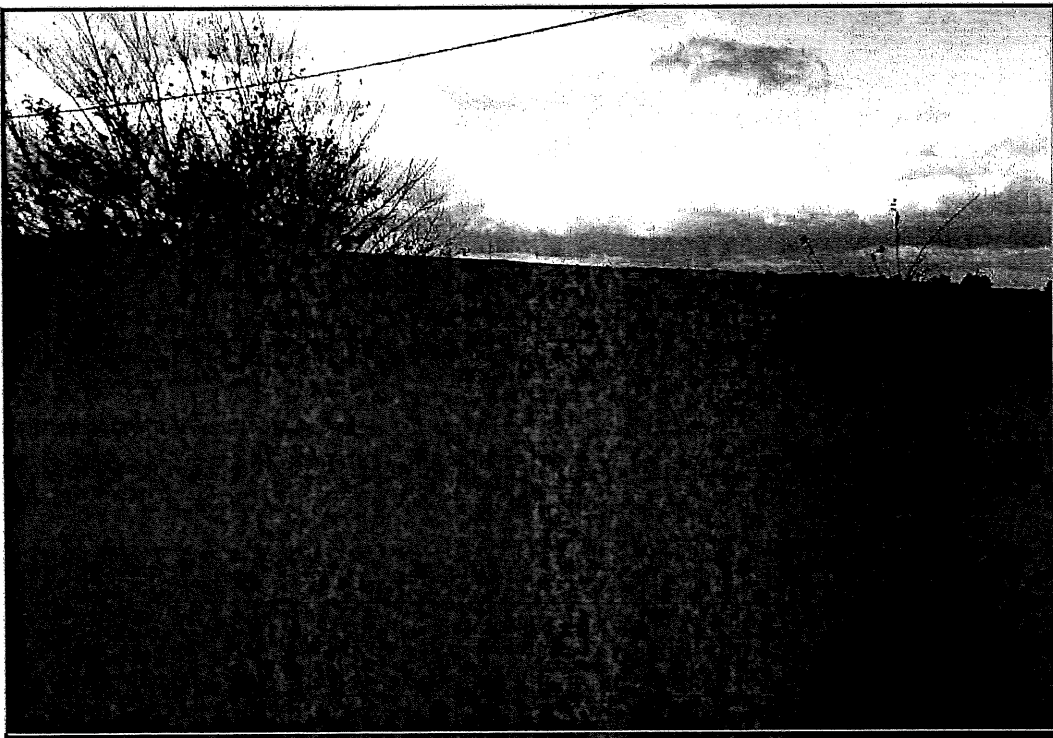
**Foto 12 – VISTA BAGNO
APPARTAMENTO**

Studio di Consulenza e Progettazione
Ing. Michele DEL MASTRO
Via Palermo, n. 3, Lucera (FG)
Tel./fax 0881/197242 - 3402988621
e-mail: mi.delmastro@virgilio.it
e-mail(certificata): michele.delmastro@ingpec.eu

FOTOGRAFIE LOTTO 3



Foto 13 14 – TERRENO IDENTIFICIATO CATASTALMENTE F.63 P.LLA 171





MODULARIO
F. - fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

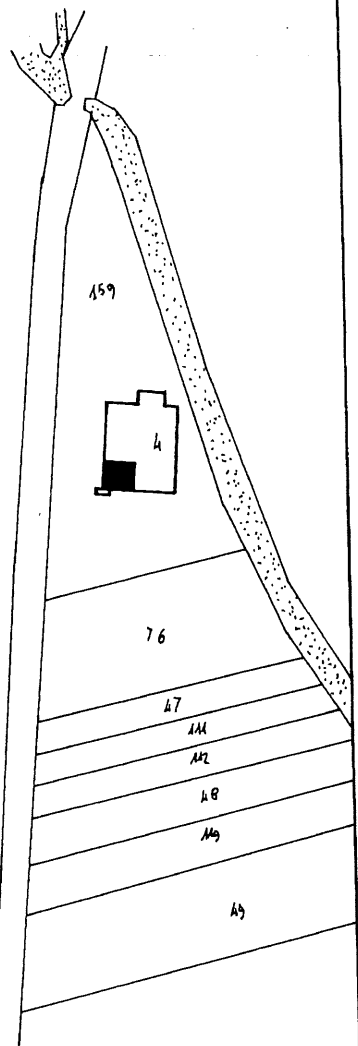
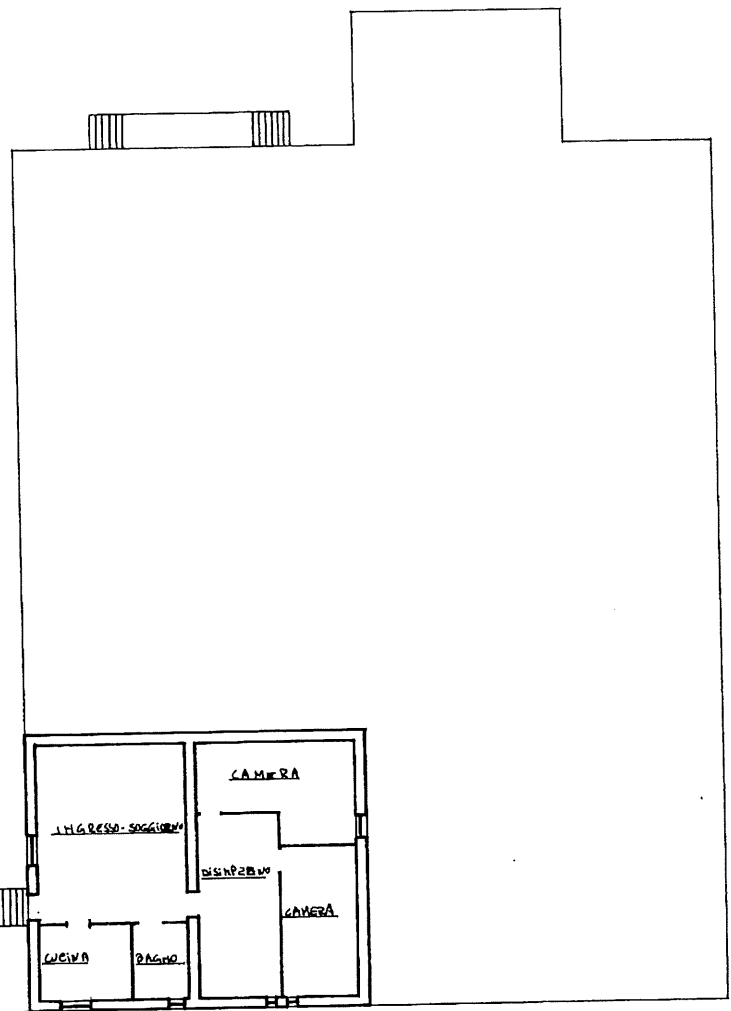
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORRE MAGGIORE Via STRADA PROV. TORREHAG-LUCERA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



STRALCIO PLANIMETRICO F.63
SCALA 1:2000.

PIANTA PRIMO PIANO
H. ml. 3.00



TORRE MAGGIORE (L.273) - < Foglio: 63 - Particella: 4 - Subalterno: 5 >

10 metri

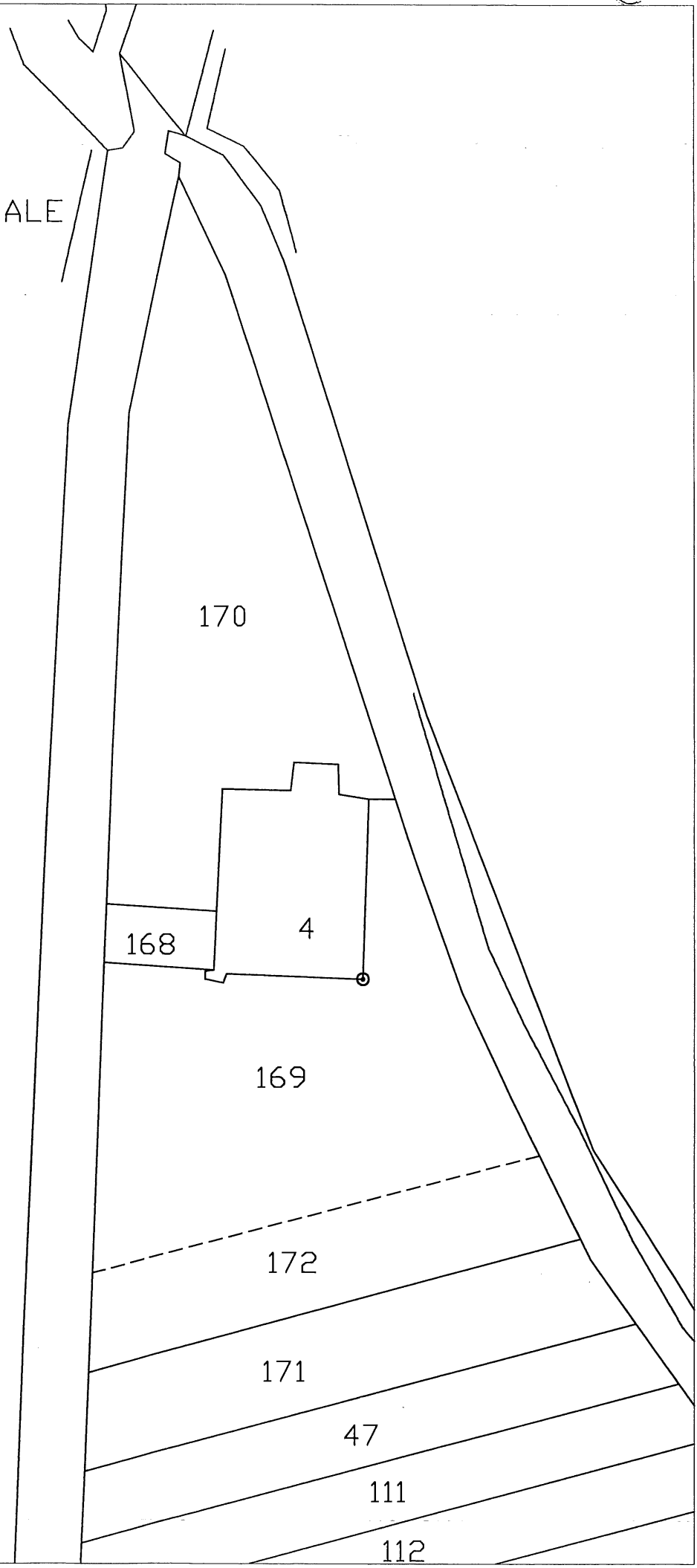
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata da _____
Iscritto all'A _____ A
della Provincia di FOGGIA
DATA 30-05-1990
Firma: Seam [Signature]

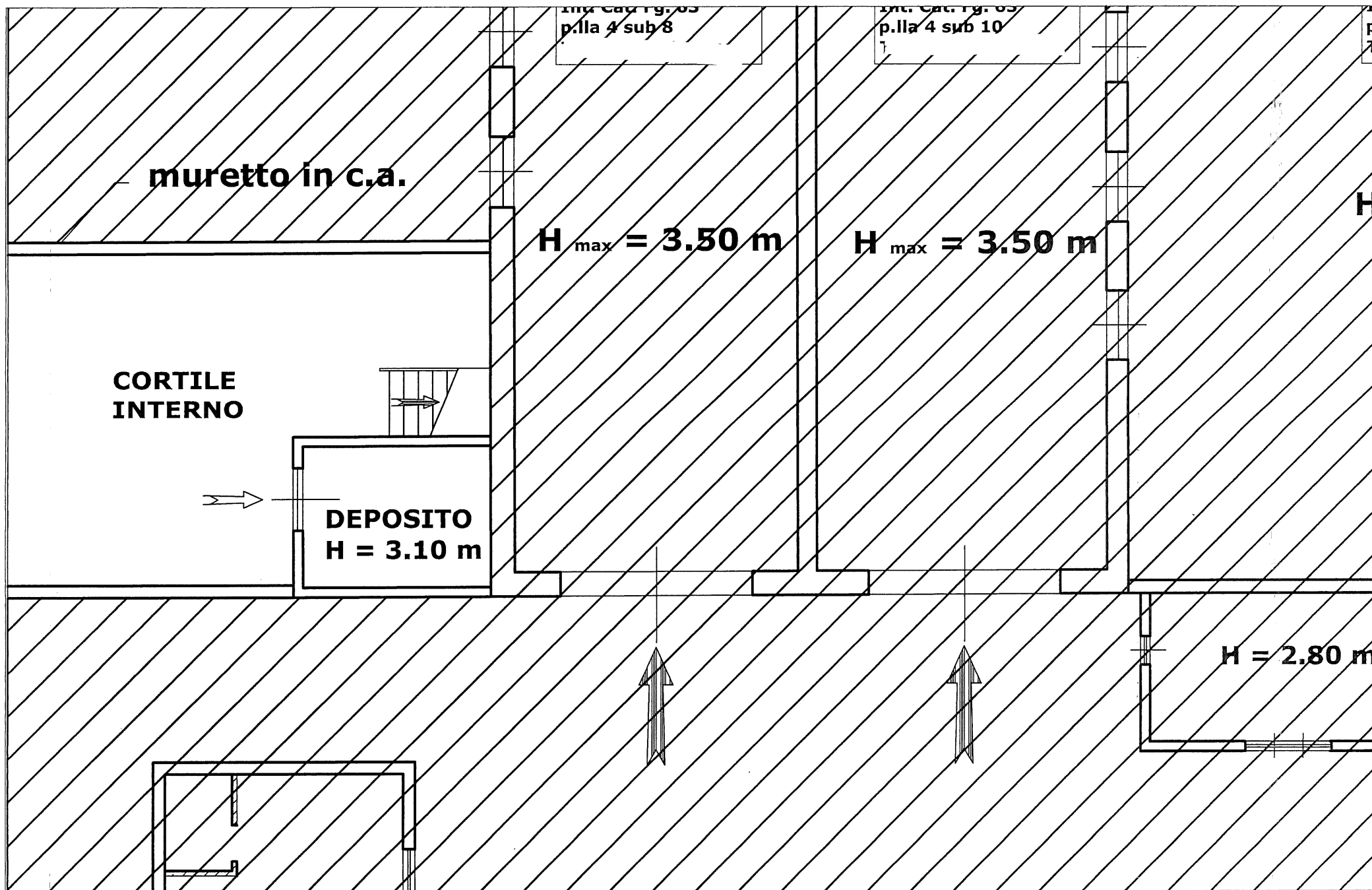
DATA
PROV. N°

F.63
p.lla 4
Sub. 5

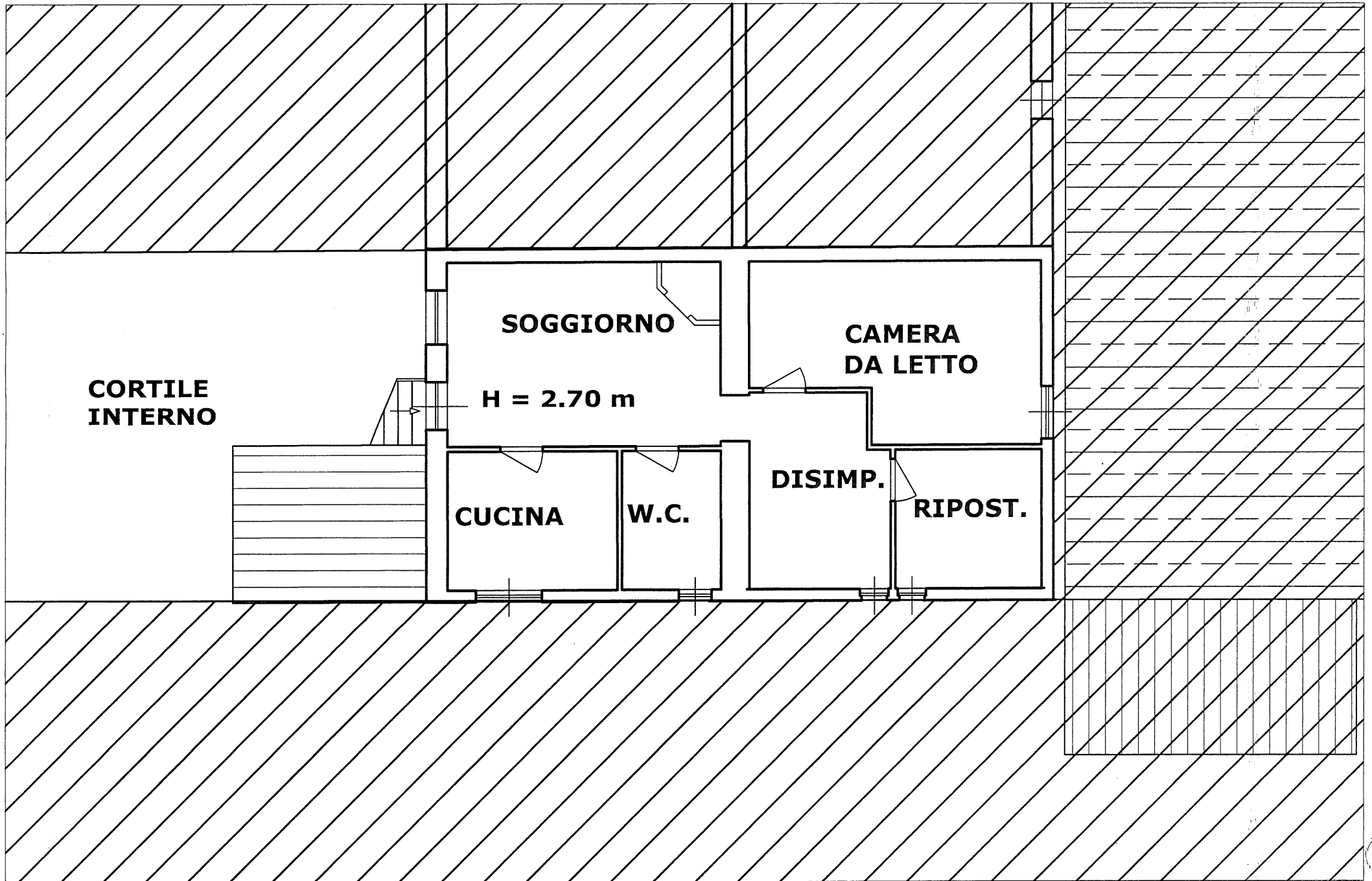
PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



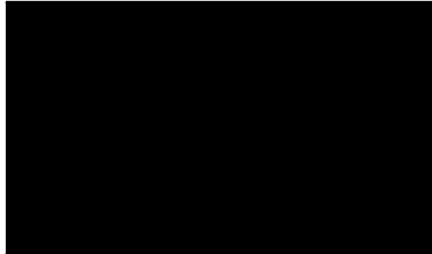
TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

CAUSA CIVILE n. 80000219/2012

Attore



Convenuti



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRATIVA (Relazione di stima Lotto 3)**

G.I.: Dott. Michele PALAGANO

Il C.T.U.: ing. Michele DEL MASTRO

PREMESSA

Nel procedimento innanzi indicato, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] all'udienza del 02/12/2021 (v. *allegato A*), la S.V.I. disponeva il supplemento di CTU al sottoscritto dott. ing. Michele Del Mastro, già Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento, formulando il seguente quesito

“il CTU depositi una relazione integrativa dando i chiarimenti richiesti con la relazione del Professionista Delegato del 23/09/2021, al fine di consentire all'ufficio di porre in vendita l'immobile costituente il lotto 3”; veniva concesso, dalla S.V.I., termine di 45 giorni per il deposito della relazione integrativa.

Per comodità si allega l'istanza del 23/09/2021 del professionista delegato (v. *allegato B*).

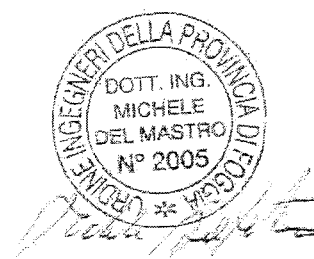


ATTIVITA' ESPLETATE PER FORNIRE RISPOSTE AL QUESITO

INTEGRATIVO

Di seguito la cronologia delle attività:

- In data 08/12/2021, e successivamente il 14/12/2021, il sottoscritto CTU faceva richiesta al Comune di Torremaggiore (v. *allegato C*) in merito alla regolarità del locale deposito insistente sull'area di pertinenza (identificata al F.63 p.lla 168) dell'immobile abitativo (identificato al F. 63 p.lla 4 sub.5);
- A seguito di accordi telefonici, il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore il 29/12/2021, visionando la L.E. n. 171 del 03/07/1973 con gli allegati e visionando, con estrazione copia, la C.E. in sanatoria n.39 del 28/04/1988, nonché la certificazione del 25/06/1990 prot. Nr. 9331 (allegate alla presente - v. *allegato G*)
- Per utilità si allegano: attestazione precedentemente rilasciata dal Comune di Torremaggiore (v. *allegato D*); le Norme Tecniche di attuazione del Piano dell'Autorità di Bacino (v. *allegato E*); le Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (v. *allegato F*).

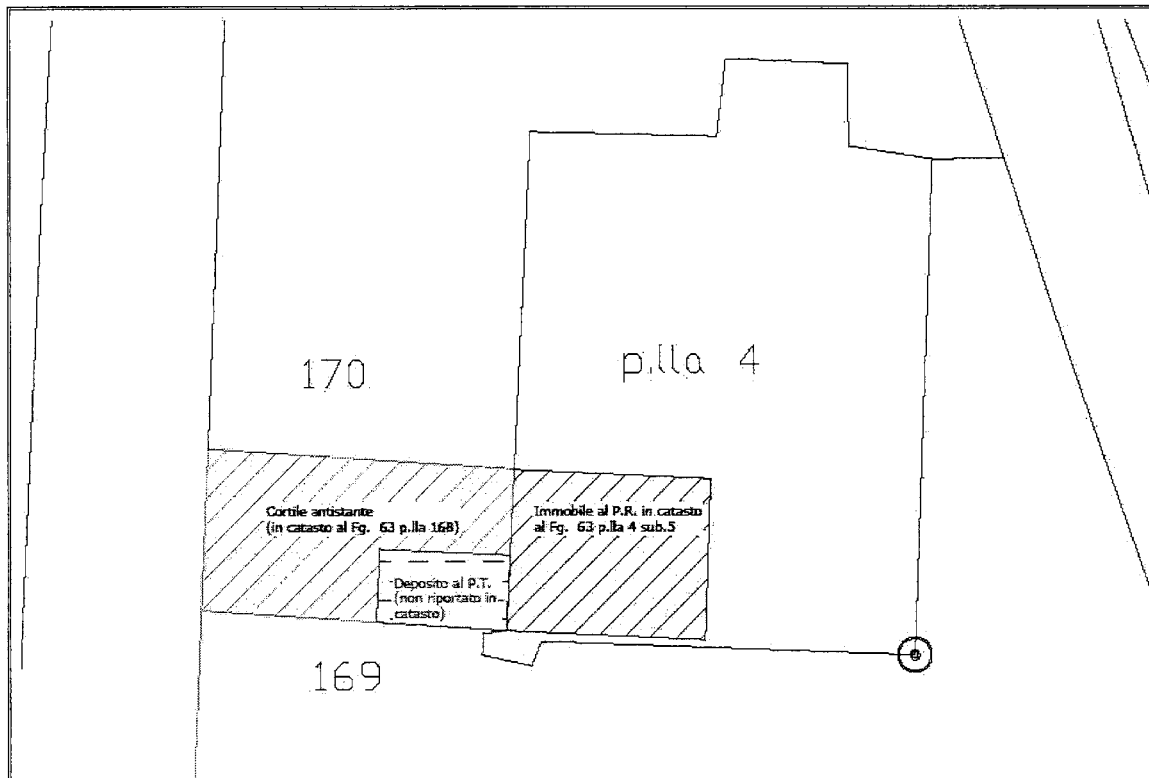


LE RISPOSTE AL QUESITO INTEGRATIVO RICHIESTO

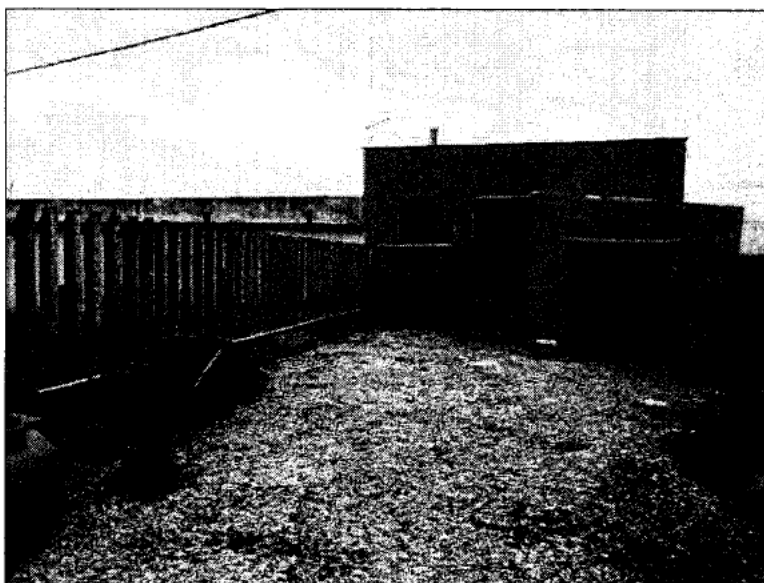
Quesito : il CTU depositi una relazione integrativa dando i chiarimenti richiesti con la relazione del Professionista Delegato del 23/09/2021, al fine di consentire all'ufficio di porre in vendita l'immobile costituente il lotto 3

In riferimento al quesito integrativo richiesto dalla S.V.I., il sottoscritto CTU specifica quanto segue.

Al fine di far comprendere meglio le risposte che seguono, è utile riproporre lo stato dei luoghi



Il deposito (non accatastato) è quello insistente sulla particella 168 del F.63, posto in parziale adiacenza all'immobile abitativo al piano rialzato (identificato catastalmente al F.63 p.lla 4 sub.5); esso è posto anche a confine con la particella 169 del F.63; il tutto come ben evidenziato nella planimetria soprastante e dalla foto sottostante.



Tale deposito non risulta indicato nella L.E. n.171 del 03/07/1973, nemmeno nella C.E. in sanatoria n.39 del 28/04/1988 (a tal proposito la data della C.E. n.39 non è quella indicata nell'atto di divisione del 03/07/2006 a rogito del notaio [REDACTED]; infatti nella L.E. originaria si autorizzava la realizzazione del primo capannone e dell'immobile abitativo; nella C.E. n.39 del 28/04/1988 si sanavano le opere di realizzazione del capannone metallico adiacente al primo capannone realizzato.

Come detto, tale deposito, abusivo, è posto a confine con la particella 169 e dista circa 50 metri dal Torrente Ferrante.

Esaminando l'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore (del 25/09/2019 - *v.allegato D*), si evince quanto segue:

- in base agli indici di fabbricabilità fondiaria ($I_f = 0,1 \text{ mc/mq}$), considerando il lotto (avente una superficie di circa 5.500 mq) su cui insistono i fabbricati regolari e quello abusivo, la volumetria consentita sarebbe pari a circa 550 mc: è da rilevare che i depositi esistenti e regolari hanno già una volumetria molto maggiore di quella di cui sopra, probabilmente perché ab origine rientranti in un lotto di maggiore

estensione. In base a questo primo parametro la volumetria (eccedente) dell'immobile abusivo non rientra nella volumetria massima consentita.

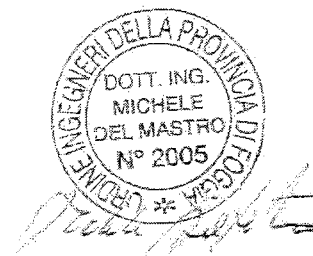
- Il deposito (abusivo) in questione (insistente sulla p.lla 168 del F.63) non ha una distanza minima dal confine di altra particella (n.169 del F.63) come prescritto dal PRG (da PRG D min = 5 metri);

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Torremaggiore si evince anche che (tra le altre) la particella 168:

- Ricade in zona AP (Area ad alta pericolosità idraulica), normata dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano dell'Autorità di Bacino – Puglia, restando assoggettata alle prescrizioni e/o vincoli previsti dallo stesso Piano Regionale;
- Risulta interessata dall'area individuata dal vigente P.P.T.R. Puglia come “6.1.2 Componenti Idrogeologiche – Beni paesaggistici – Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua e/o UCP Reticolo idrografico, definite dagli artt.41-42 delle relative N.T.A., e soggetta a indirizzi, misure di salvaguardia e/o prescrizioni di cui agli artt. 43-46-47 delle NTA dello stesso PPTR.

Orbene, dalle N.T.A. del Piano dell'Autorità di Bacino – Puglia, all'art. 7 sono consentiti solo alcuni interventi, ad esempio *annessi agricoli purché indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata* (punto i) del predetto art.7).

Molto più stringenti sono le prescrizioni imposte dalle N.T.A. del P.P.T.R. Puglia, in primis la *fascia di salvaguardia di 100 m* dal torrente: considerato che l'immobile abusivo ricade nella fascia di salvaguardia, per questo e per gli altri motivi sopra specificati, l'immobile in questione **non è sanabile** e, quindi, dovrà essere abbattuto.

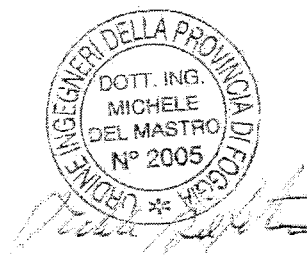


Alla luce di quanto sopra esplicitato, nel valore a base d'asta del LOTTO 3 (precedentemente calcolato), dovrà essere defalcato sia il valore di tale immobile abusivo e non condonabile, sia il costo relativo ai lavori di abbattimento.

Dalla Relazione di Stima il valore del locale deposito (abusivo) è pari a € 4.932,00.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta è pari a circa € 2.608,00 (i.c.), come da stima sottostante.

ARTICOLO		INDICAZIONI DEI LAVORI	unità di misura	quant.	prezzo unitario	importo parziale
N.	Codice Prezziario					
1	E 02.01	Demolizione totale di fabbricati...	mc	45,21	€ 29,90	€ 1.351,78
2	R 01.18c	Trasporto a rifiuto materiale edile....	mc	9,5	€ 45,00	€ 427,50
2	E 01.33c	Smaltimento materiale edile...	q.li	115	€ 5,15	€ 592,25
TOTALE (IVA esclusa)						€ 2.371,53



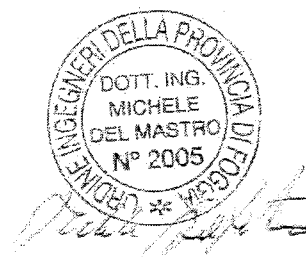
CONCLUSIONI

In definitiva, al valore del LOTTO 3 precedentemente calcolato (€ 97.000,00) dovrà essere sottratto l'importo arrotondato pari a € 7.500,00, quale somma:

- del valore del locale deposito (abusivo) ricadente sulla particella 168 e adiacente all'abitazione p.lla 4 sub.5, pari a € 4.932,00;
- del costo per la demolizione completa del suddetto immobile e lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta, pari a circa € 2.608,00 (i.c.)

Il Prezzo a base d'asta del LOTTO 3 definitivo è quindi pari a:

Prezzo a base d'asta € 89.500,00
(diconsi Euro ottantanovemilacinquecento/00)



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 9 pagine dattiloscritte, con allegati, ritiene di aver svolto esaurientemente il proprio compito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Lucera, li gennaio 2022

Data del deposito

Il C.T.U.

ing. Michele DEL MASTRO

