

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

CAUSA N.R.G. 1829/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Paola Compagna

tra

Parte attrice

Avv. MILETI NARDO ERIKA (liquidatrice giudiziale del patrimonio del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e Sig.ra [REDACTED])

AVV. Frosini Simone P.E.C. simonefrosini@pec.avvocati.prato.it

Parte convenuta

SIG. [REDACTED]

AVV. Sicigliano Giovanni P.E.C. giovannisicigliano@pec.avvocati.prato.it

Il sottoscritto **Geom. Domenico Trombacco** nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] con domicilio professionale in [REDACTED] Via [REDACTED]
n° [REDACTED] (tel. 347/7375897 e-mail: domenico.trombacco@libero.it PEC:

domenico.trombacco@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Prato al n° 684, veniva incaricato in data 1/10/2024 di chiarire i seguenti punti:

a)- *occorre altresì che il CTU chiarisca se il prezzo di euro 28.000,00 sia stato stimato tenuto conto dei costi dell'accatastamento e di comunicazione della variazione delle colture;*

b)- *se il fabbricato posto sui terreni oggetto di causa abbia o meno natura abusiva;*

c)- *quale sia l'incidenza sul prezzo di mercato dei terreni nell'uno e nell'altro caso;*

d)- *quale sia il valore di mercato dei terreni oggetto di causa alla luce delle sanatorie e regolarizzazioni ritenute necessarie.*

Svolti tutti gli accertamenti necessari al fine di espletare l'incarico affidatomi, redige la seguente relazione.

Risposta al punto denominato a):

<<occorre altresì che il CTU chiarisca se il prezzo di euro 28.000,00 sia stato stimato tenuto conto dei costi dell'accatastamento e di comunicazione della variazione delle colture;>>

Il VALORE di mercato della piena proprietà, dei terreni oggetto della presente procedura, stimati nella relazione di C.T.U. in euro 28.000,00 (ventottomila/00) per arrotondamento, tiene conto dei costi dell'accatastamento e di comunicazione della variazione delle colture.

Risposta al punto denominato b):

<<se il fabbricato posto sui terreni oggetto di causa abbia o meno natura abusiva;>>

Il sottoscritto ha proceduto ad eseguire accertamenti telematici e presso il Comune di Calenzano, al fine di reperire atti abilitativi riguardanti le realizzazioni dei manufatti descritti nella relazione di C.T.U., ed al fine di verificare la sussistenza di eventuali procedure in corso per accertamenti di abusi edilizi. Dalle ricerche eseguite non sono emersi atti abilitativi e/o istanze di condono edilizio che ne legittimassero le "costruzioni" e non sono emerse procedure per accertamenti di abusi edilizi su detto terreno.

In esito a tali accertamenti detti manufatti risultano di natura abusiva.

Risposta al punto denominato c):

<< quale sia l'incidenza sul prezzo di mercato dei terreni nell'uno e nell'altro caso;>>

Il sottoscritto premesso quanto sopra indicato in risposta al punto b) ovvero che i

manufatti sono di natura abusiva, tenuto conto dell'inquadramento urbanistico e dei vincoli cui l'area ove insistono i manufatti è soggetta, (come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calenzano in data 17/05/2024 allegato alla relazione di C.T.U.), ritenuto che detti manufatti non rispettano i requisiti previsti dalle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo Comunale, **e che gli stessi non sono sanabili e vanno rimossi**, la presenza dei manufatti abusivi e non sanabili incide sul prezzo di mercato dei terreni esclusivamente per le spese di rimozione/smaltimento dei materiali e ripristino dell'area stimate in circa euro 3.000,00 oltre ai costi per il ripristino della situazione catastale successivamente alla rimozione degli stessi stimati in euro 2.000 circa, il tutto per una spesa complessiva di circa euro 5.000,00. Le attività catastali da redigere per il ripristino della situazione catastale successivamente alla rimozione dei manufatti, consistono in redazione di Tipo mappale per la rimozione dalla mappa catastale dei manufatti precedentemente inseriti, oltre a denuncia di variazione "docfa" per la demolizione degli stessi e dichiarazione di variazione di qualità colturale con Modello 26 o procedura "Docte" per il ripristino delle particelle allo stato dei terreni.

Risposta al punto denominato d):

<<quale sia il valore di mercato dei terreni oggetto di causa alla luce delle sanatorie e regolarizzazioni ritenute necessarie.>>

Il sottoscritto, tenuto conto di quanto sopra indicato, ovvero:

- che i manufatti sono abusivi e non sono sanabili e pertanto vanno rimossi;
- il valore di mercato indicato nella relazione di c.t.u. pari ad € 28.000,00 tiene conto dei soli costi dell'accatastamento e di comunicazione della variazione delle colture;

- che il presumibile costo da sostenere per la rimozione dei manufatti, smaltimento dei materiali di risulta e ripristino dell'area, ed i costi per il ripristino della situazione catastale successivamente alla rimozione degli stessi sono stati stimati dal sottoscritto in circa euro 5.000,00 (vedi risposta al quesito denominato "C");

ritiene il VALORE di mercato della piena proprietà, dei terreni oggetto della presente procedura, alla luce delle regolarizzazioni ritenute necessarie anche ai fini fiscali, in euro 23.000,00 (ventitremila/00) per arrotondamento.

Di seguito si riporta il conteggio per la determinazione del valore suddetto.

Valore € 28.000,00 - € 5.000,00 = € 23.000,00 (per arrotondamento).

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato li, 12 Novembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Domenico Trombacco

