



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



Esecuzione Immobiliare - R.G.El n. 64/2017

Giudice: dott.ssa Annachiara di Paolo



CHIARIMENTI ALLA PERIZIA DI STIMA



Il CTU

Arch. Vincenza Molinari



Vincenza Molinari

architetto
 Piazza delle Regioni, 5 85100
 Potenza
 Tel. 0971 445026 cell.
 3475978574
[vincenza.molinari@archiworld
 pec.it](mailto:vincenza.molinari@archiworldpec.it)

La sottoscritta, architetto Vincenza Molinari nominata CTU per il procedimento di esecuzione immobiliare n. 64/2017, con l'incarico di effettuare la Stima del Fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare, a seguito del confronto con il custode Giudiziario avv. Caterina Saponara, procede alla rettifica parziale della Relazione di Stima depositata in data 06/12/2023, dando i chiarimenti su alcuni punti della suddetta Relazione.

Per una maggiore leggibilità procederò secondo la sequenza della relazione di Stima.

A pag. 11

nella descrizione del corpo di fabbrica con due piani fuori terra ed il piano garage è stato erroneamente scritto: " Al piano seminterrato sono i locali garage accessibili solo dalla particella **1101**, anziché 1100.

A pag. 13 al quesito 4

Il Prezzo aggiornato è **PREZZO A BASE D'ASTA € 202.995,92**

A pag. 16 al quesito 7, al punto a) rimane il testo seguente:

La particella 1100, derivante dal frazionamento della particella 730 ottenuta dalla permuta fatta dal comune con il sig. Mariano, per compensare terreni espropriati in precedenza per la sistemazione della strada che lambisce il fabbricato in costruzione, non ha la trascrizione ventennale di appartenenza al comune di Picerno, motivo per il quale è stata stralciata dai terreni pignorati.

a pag. 17, al punto b) del quesito 7 il testo corretto è:

Nella particella **1099** sono confluiti anche i 62 mq. della particella 1101, anch'essa derivante dal frazionamento della particella 730, che dovranno essere acquisiti dai futuri acquirenti secondo i criteri dell'accessione indiretta.

A pag. 19,

le ultime due righe si riferiscono all'attuale costo di costruzione (2022) della Regione Basilicata per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia residenziale agevolata. Costi ricavati dalla **Determina Dirig. Reg Basilicata 08/11/2022 n. 452, Art. 1.** a pag. 5, riportata all'alleg. 15 della relazione di Stima.

Costo base = 875,77 €/mq. costo massimo = 2.089,32 €/mq



A pag. 20, l'ultima tabella: Costo deprezzato

La tabella è sostituita dalla tabella e dal testo indicato di seguito:

Costo deprezzato del fabbricato			185.558,04
Spese Tecniche, Oneri e Contrib, Terreno per il Fabbricato			
a) SPESE TECNICHE PRESUNTE AL 5% COSTO COSTRUZIONE attuale	257.719,50		12.885,98
b) ONERI URBANIZZAZIONE			4.087,41
c) Contrib. Costo costruzione			3.452,01
d) Costo al mq. Terreno	50,00 €	780,00 mq.	<u>39.000,00</u>
SOMMANO Spese Tecniche, Oneri e Costo Terreno			59.425,40
COSTO di STIMA del Fabbricato			244.983,44

Al costo di Stima così determinato, dovrà detrarsi il costo dell'accessione indiretta da pagare al Comune, pari al doppio del costo del terreno:

Costo accessione indiretta = $2x (50,00 \text{ €} \times 62,00 \text{ mq.}) = 6.200,00 \text{ €}$

Il costo di stima del Fabbricato, al netto dell'accessione indiretta ($244.983,44 - 6.400$) = **238.783,44**



A pag. 21 Le conclusioni

Il valore di Stima degli immobili pignorati è pari ad **€ 244.983,44**

Il prezzo del fabbricato, al netto dell'accessione indiretta è pari ad **€ 238.783,44**

Considerando che l'immobile non può godere di una vendita a libero mercato, al prezzo così determinato, il sottoscritto estimatore applica una riduzione del 15% , dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, che riduce il prezzo ad **€ 202.995,92**

Il Prezzo a base d'asta per il Lotto Unico di vendita è pari ad Euro 202.995,92.

