TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA

SEZIONE EE.II.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 11/2005 + 104/2010 + 45/2011

promossa da

S.G.A. S.p.a.
Partita IVA: 05828330638
Via San Giacomo, 19
80133 - Napoli (Na)

Contro

Codice fiscale: [redacted]
Nato a Ascea il
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Ascea il
Codice fiscale: [redacted]
Nato a Ascea il

AGGIORNAMENTO STIMA DEL LOTTO 7

Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta, 15 CAP.84040,
Castelnuovo Cilento (SA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e57616588 97de2esd3084433

All'Ill.mo G.E.

Il sottoscritto Geometra Alessandro Iula con studio in Castelnuovo Cilento, via Salicuneta n°15 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4978 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Vallo della Lucania, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. alla convocazione del 26/03/2015 per la procedura RGE 45/2011. In udienza del 27/09/2019 il G.E. incaricava lo scrivente CTU ed il CTU della procedura 104/2010 ad aggiornare la Perizia di Stima.

1. Premessa

In via preliminare, lo scrivente CTU ha reperito le ordinanze di demolizione eseguite dal Comune di Ascea, di seguito elencate *(cfr. allegato 1 – Ordinanze di Demolizione)*:

- *Determina n. 27 del 30-09-2019 inerente il LOTTO 7 (RGE 45/2011).*

Inoltre si precisa che il sig. [redacted] ha Ricorso al Tribunale Amministrativo per la Campania per l'annullamento della Determina n. 27 del 30-09-2019 inerente il LOTTO 7 (RGE 45/2011).

Pertanto lo scrivente, in attesa della sentenza del Tribunale Amministrativo per la Campania, ha proceduto alla stima delle demolizioni del Lotto 7, inerente Determina n. 27 del 30-09-2019 del LOTTO 7 (RGE 45/2011).

2. Stima Demolizioni

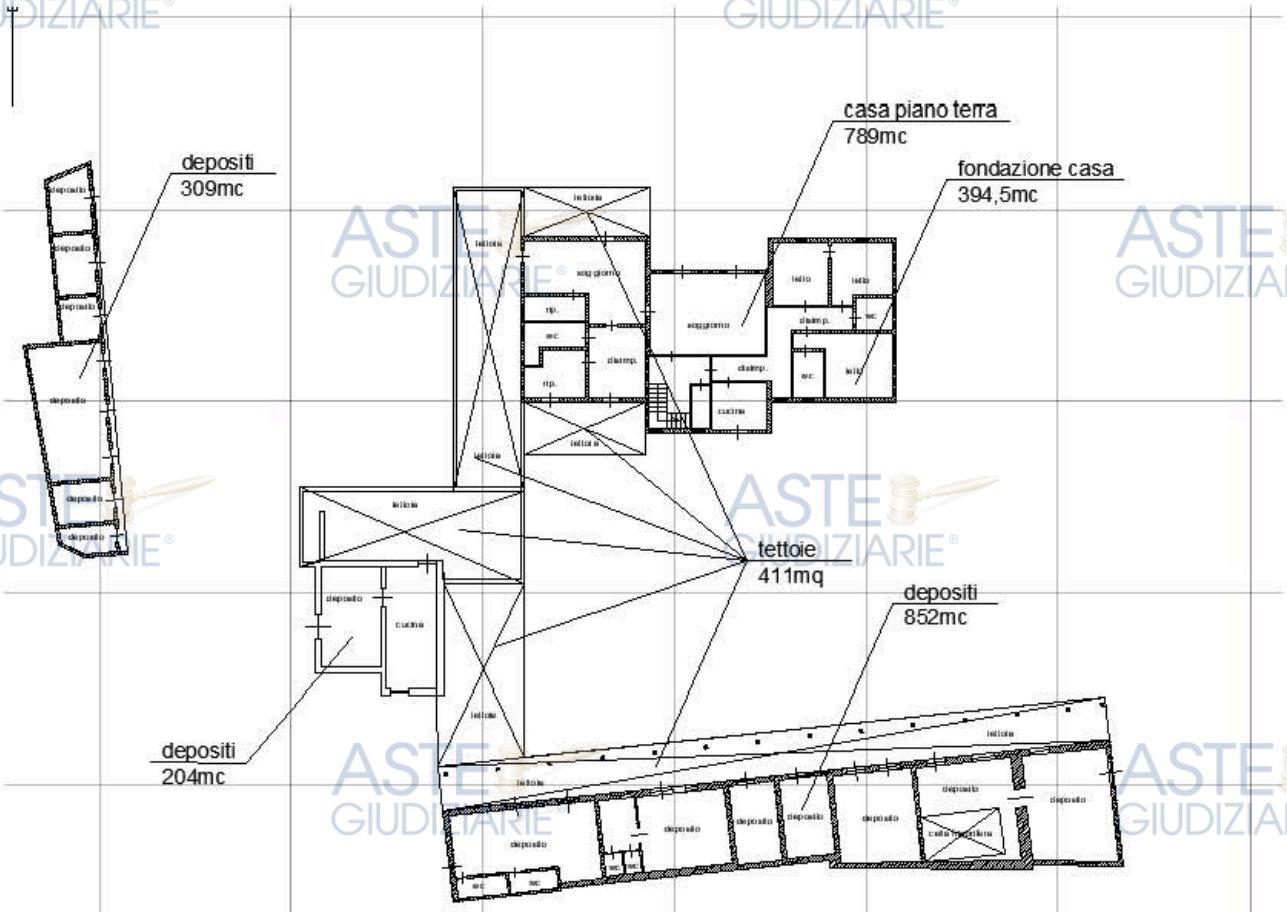
Al fine di poter valutare le demolizioni dei fabbricati oggetto del Lotto 7 (RGE 45-2011), lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno prendere in considerazioni l'ultimo "Prezzario della Regione Campania 2018"

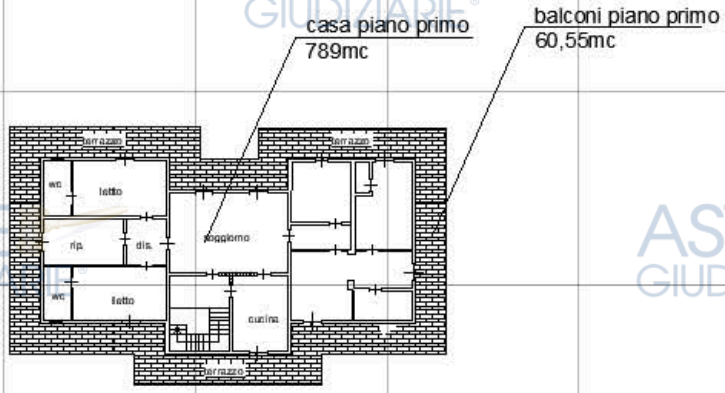
Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) - [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e57616588 7de2ead3084 33

Riepilogo delle superfici e volumi da demolire





Geom. Alessandro Iula
Via Salicunata, 15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e576165897de2ead3088433

	mq	h	mc	prezzo/mc	importo
casa fondazione	263	1,5	394,5	16,86	€ 6.651,27
casa piano terra	263	3	789	16,86	€ 13.302,54
casa piano primo	263	3	789	16,86	€ 13.302,54
balconi casa piano primo	173	0,35	60,55	16,86	€ 1.020,87
depositi lato est	103	3	309	16,86	€ 5.209,74
depositi lato nord	284	3	852	16,86	€ 14.364,72
depositi casa	68	3	204	16,86	€ 3.439,44
tettoie	411	3	1233	13,13	€ 16.189,29

A cui vanno a sommare i costi accessori per:

	mc	prezzo/mc	importo
oneri discarica	4631,05	3,58	€ 16.579,16
sicurezza			€ 5.000,00
recinzione di cantiere			€ 7.280,00
demolizione e smaltimento pavimentazione esterna			€ 8.000,00
imprevisti			€ 8.000,00
spese tecniche			€ 6.000,00
installazione recinzione confine lotto 6			€ 5.000,00
smaltimento di eventuali materiali pericolosi			€ 20.000,00

Inoltre bisogna sommare l'eventuale Sanzione di 20.000,00 € per l'inottemperanza dell'ordinanza di Demolizione.

Totale spese di demolizione: € 169.339,57

3. Aggiornamento Stima Lotto 7

A seguito delle precedenti valutazioni, lo scrivente CTU provvede a determinare il valore di Stima finale del Lotto 7, procedendo a valutare solo il terreno per l'intera superficie catastale di tale lotto, decurtando quindi i costi precedentemente calcolati per la demolizione delle opere abusive su di esso edificate.

La destinazione urbanistica dell'area:

- Zona Archeologica - "A" del P.R.G. approvato dal Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. n. 3059 del 21/07/1990;
- Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona "D" zone Urbane e Urbanizzabili, Aree di recupero Ambientale e Paesistico art. 17;
- Zona soggetta a vincolo Archeologico imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno;
- Zona a vincolo paesistico ambientale di cui al d.l.vo n. 42/04;

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 7621137 FAX 0974 1930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e57616588 7de2esd3084 33

Per la stima, lo scrivente CTU considera opportuno determinare la stessa valutazione del Lotto adiacente, facente parte della procedura RGE 104-2010, valutato a 25,00€/mq.

Pertanto

Superficie catastale della particella 401 (Lotto 7): 3.534,00mq x 25,00€ = **88.350,00 €**

Da cui si procede alla decurtazione delle somme precedentemente calcolate:

- Valore dell'intera superficie catastale della particella 401 : 88.350,00 euro;
- Totale spese di demolizione: a detrarre 169.339,57 euro

TOTALE (negativo) - 80.989,57 euro

4. Precisazioni

Si precisa che i costi per la demolizione ed oneri accessori, superano il valore di stima del terreno.

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 2020137 FAX 0974 1930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@epap.sc.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e57f6165887de2ead3088433

RIEPILOGO

LOTTO 7

- **Bene N° 7** – Area Urbana ubicata a Ascea (SA) - Via di Porta Rosa, **con vari Fabbricati Abusivi e tutti oggetto di Ordinanza di Demolizione da parte del Comune di Ascea con Determina n. 27 del 30-09-2019**. Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 279, Sub. 23, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 401 sub 1, Destinazione urbanistica: - Zona Archeologica - "A" del P.R.G. approvato dal Presidente della Comunità Montana "Lambro e Mingardo" con decreto prot. n. 3059 del 21/07/1990; -Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano, zona "D" zone Urbane e Urbanizzabili, Aree di recupero Ambientale e Paesistico art. 17; -Zona soggetta a vincolo Archeologico imposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno; -Zona a vincolo paesistico ambientale di cui al d.l.vo n. 42/04; -All'interno del perimetro di cui alla L.r. dell' 08/02/2005, per cui fino all'approvazione del Piano Particolareggiato è fatto divieto di qualsiasi modifica dell'assetto del territorio o di realizzazione di opera edilizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo Cilento (SA), li 11/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Iula Alessandro

Geom. Alessandro Iula
Via Salicuneta,15 Castelnuovo Cilento (SA) – CELL 328 2020137 FAX 09741930440 e-mail: a.iula@live.it PEC: alessandro.iula@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: IULA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 424e1a97f8e57616588 7de2ead3084 33