

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **95/2017**

Giudice dell'Esecuzioni: **Valeria LA BATTAGLIA**

**Tribunale di Matera**

Relazione di Perizia di Stima Depositata in data 9 Settembre 2019  
Integrazione del 28 Febbraio 2019  
Integrazione del 31 Agosto 2021

1

**RELAZIONE di Chiarimenti**

**Valore per intero di tutti i cespiti staggiti**  
come dettato del G.E. in data 31.08. 2022

**Esperto alla stima:** ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA  
**Codice fiscale:** CPZDLR62B54F052K  
**Studio in:** VIA LOMBARDI 4 - 75100 MATERA  
**Email:** doracapozza@gmail.com  
**Pec:** addoloratafrancesca.capozza@archiworldpec.it



**PREMESSA**

In data 5 settembre 2022, lo scrivente CTU, riceve, a mezzo pec, il dettato del 31.08.2022 a firma del G.E. Valeria LA BATTAGLIA, dove si chiede di elaborare e depositare una “*Relazione di chiarimenti , specificando il valore per l’intero di tutti i cespiti staggiti, come articolati negli originali due lotti nelle relative composizioni iniziali.*”

Con la presente, la sottoscritta Arch. Capozza Addolorata Francesca quale CTU, giusto conferimento in data 05.02.2019 nella procedura n.95/2017, richiamata la propria Relazione di Stima con i relativi allegati e successive Integrazioni,

*così espone:*

Nella originaria Relazione di Stima, come la stessa richiamata dal dettato del G.E., i Lotti originari, con i relativi corpi di fabbrica che individuano tutti i cespiti staggiti come da atto di pignoramento -R.G.E. n. 95/17 - erano composti così come da Tabella A che segue.

**TABELLA A**

**Lotto: 001** - Compendio Immobiliare Commerciale- costituito dai Corpi staggiti:

**Corpo: A** - Fg 7 p. lla 3388 sub 2

**Corpo: B** - Fg 7 p. lla 3388 sub 3

**Corpo: C** - Fg 7 p. lla 3388 sub 4

**Corpo: D** - Fg 7 p. lla 3388 sub 5

**Corpo: E** - Fg 7 p. lla 3388 sub 6

**Corpo: F** - Fg 7 p. lla 3388 sub 7

**Lotto: 002** - Locale Commerciale

**Corpo: A**-Fg 19 p.lla 421 sub 7

Nella determinazione del valore degli immobili pignorati, la *verifica della conformità* edilizia ed urbanistica, verificata nel corso della procedura R.G.E. n. 95/17, con accessi effettuati presso:

- *Comune di Policoro* - Ufficio Tecnico:  
accesso in data 7 ottobre 2019  
invio pec – prot. N. 0002495 del 24.01.2020: quesiti in merito alla definizione dell’iter tecnico amministrativo  
accesso in data 04.02.2020
- *Soprintendenza BB AA* sede di Matera accesso in data 21 ottobre 2019
- *Regione Basilicata* sede Matera - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale  
invio pec del 22.10.2019 – Prot. Arrivo n.77395/23AD del 25.10.2019 e successivo  
invio pec 27.11.2019-prot. 199295/23AD del 28.11.2019  
accesso in data 11.12.2019  
accesso in data 06.02.2020

incide sul valore unitario



Come riportato in Conclusione alle pp. n 7 e 8 , 9,10 e 11 della Relazione di Integrazione del 28.02.2020.a cui si rimanda, **non risultano** essere state versate le somme dei rispettivi cespiti staggiti, per :

*Regolarizzazione Delle Difficoltà e Irregolarità*

**Lotto 001**

*1 -Conformità edilizia e urbanistica*

Oblazione: differenza a conguaglio per ciascun corpo

**Corpo A-B-C-** Lire 248.750 = **128,47 €** - Pratica Sanatoria N. 316PO/MT prot. N.7.765 - (All. N)

**Corpo E** Lire 216.500 = **111,81 €** -Pratica Sanatoria N. 314PO/MT prot. N. 7.763 (All. P)

*2 -Conformità paesaggistica*

Danno Arretrato come determinato dalla Commissione Comunale Tutela Del Paesaggio in misura pari a:

**Corpo D** € **900,00**

**Corpo E** € **516,46**

**Corpo F** € **1.600,00**

*3-Conformità Catastale*

La difficoltà dei:

**Corpo A** : diversa distribuzione dello spazio ufficio e servizi (ALL.A foto n.6)  
potrà essere sanabile a seguito di Aggiornamento Catastale con immissione di nuova planimetria con i costi pari:

- Deposito planimetria € **50,00**
- Corrispettivo Tecnico abilitato = € **400,00**

**Corpo D** : diversa distribuzione dello spazio interno (ALL.A foto n.19)

Deposito planimetria € **50,00**

Corrispettivo Tecnico abilitato = € **400,00**

**Lotto 002**

*1 -Difficoltà edilizia*

la Difficoltà edilizia potrà essere regolarizzata successivamente al rilascio di un Permesso a costruire in sanatoria, subordinato al pagamento di:

- *diritti di segreteria* pari € **260,00** (perché volume inferiore a mc 2.000)

e, come da Determina N.601 del 28.05.2019 del Resp. Servizio III Sett.

- *oneri di urbanizzazione –edilizia commerciale –interventi di ristrutturazione* 8,62 euro/mq
- *costo di costruzione - edilizia commerciale* 147,98 euro/mc

Per l'elaborazione dei totali si è tenuto conto delle indicazioni del D.M. LL PP n. 801 del 10.05.1977 e della L.R. n.28/1978

*Pertanto, salvo pronunciazione del Dirigente in merito alla richiesta del permesso in sanatoria-* comma 3 art.36 T.U. d. P.R. 380/2001- e ai valori stabiliti alla data del rilascio della concessione (art.5 Legge n.10/1977 – art 16 DPR 380/2001) si presumono:

- *oneri di urbanizzazione* 8,62 euro/mq x SU 245,00 mq = Totale € **2.112,00**



- costo di costruzione 147,98 euro/mc x V 720,3 mc = Totale € 106.546,00

## 2 -Difformità, vincolo paesaggistico

Per quanto attiene al vincolo paesaggistico in riferimento al:

- c. 5 art.167 d.lgs. n.42/2004- Codice bb. cc. aa.
- D.M. 26.09.1997 art.1: esclusione delle opere interne e art.3: 3% del valore d'estimo)
- e
- in caso di esito positivo della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica da parte dell'autorità amministrativa competente
- facendo seguito alla Disposizione - protocollo n.30439 del 16/12/2010- del Dirigente III settore Comune di Policoro

la determinazione della sanzione pecuniaria dovuta è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

Nello specifico la sanzione pecuniaria presunta, *come da indicazioni e prassi dell'ufficio tecnico Comune di Policoro*, è stata così determinata:

*il danno arrecato è stato stimato in € 1.534,27 rinveniente dal computo metrico, elaborato in riferimento al tariffario Regione Basilicata 2020, del costo della rimissione in ripristino dell'opera relativamente alla modifica di prospetto e ridotto del 30% vista la natura privatistica – Tabella 1*

*il profitto conseguito è stato è stato stimato in € 6.706,80 determinato in base all'incremento dell'immobile risultante dalla visura catastale (Deposito/Opifici /Magazzini– D1; Negozi, botteghe - C1) utilizzando i valori rinvenienti dai dati OMI del 1° semestre anno 2020 rinveniente dal seguente calcolo*

	S.L. mq	€/mq	Totale €	3%
		OMI -max		
a) Magazzino –D1	324	760,00	€ 246.240,00	€ 7.387,20
b) Negozio – C1	324	1.450,00	€ 469.800,00	€ 14.094,00
b)-a) <i>profitto conseguito</i>				€ 6.706,80

ma, essendo superiore al valore max per *il profitto dovrà essere corrisposta la sanzione massima pari € 5.164,00*

## 3- Difformità Catastale è *nella mancata corrispondenza planimetrica*

Categoria catastale Attuale - C1 - (negozi e botteghe) -*Allegato C*

**La difformità è sanabile a seguito di Aggiornamento Catastale:** nuova immissione di planimetria con i costi pari:

Deposito planimetria € 50,00

Corrispettivo Tecnico abilitato = € 500,00

## CONCLUSIONE e SINTESI

*ricordando che il quantum indicato per la regolarità edilizio/urbanistica e paesaggistica e catastale, dovrà sempre essere verificato dai funzionari degli Uffici Tecnici competenti al momento della determinazione della richiesta degli stessi,, si riporta nella Tabella di Sintesi che segue, il valore complessivo dei due lotti, come determinato nella relazione di stima originaria.*



## TABELLA di SINTESI

**Lotto: 001** - Compendio Immobiliare Commerciale- costituito dai Corpi staggiati:

ID	Immobile	Superficie ie Lorda	Valore per intero	Costi per la regolarità/conformità		
				Edilizia urbanistica	paesaggistica	catastale
Corpo A - Fg 7 p.lla 3388 sub2	Negozi, botteghe [C1]	399,00	€ 414.760,50	€ 128,47		Deposito planimetria €50,00  Corrispettivo Tecnico € 400,00
Corpo B - Fg 7 p.lla 3388 sub 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	330,50	€ 267.705,00			
Corpo C - Fg 7 p.lla 3388 sub 4	Opifici [D1]	766,75	€ 483.052,50			
Corpo D - Fg 7 p.lla 3388 sub 5	Magazzini e locali di deposito [C2]	178,96	€ 82.679,52		€ 900,00	Deposito planimetria €50,00  Corrispettivo Tecnico € 400,00
Corpo E -Fg 7 p.lla 3388 sub 6	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,65	€ 6.793,20	€ 111,81	€ 516,46	
Corpo F - Fg 7 p.lla 3388 sub 7	Magazzini e locali di deposito [C2]	335,17	€ 154.848,54		€ 1.600,00	
<b>Valore complessivo intero Lotto 001</b> <i>Corpi A+B+C+D+E+F</i>			<b>€ 1.409.839,26</b>			

**Lotto: 002** - Locale Commerciale

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Costi per la regolarità/conformità		
				Edilizia urbanistica	paesaggistica	catastale
<b>Valore complessivo intero Lotto 002</b>						
Corpo A -Fg 19 p.lla 421 sub 7	Negozi, botteghe [C1]	373,00	€ 529.753,25	diritti di segreteria € 260,00 oneri di urbanizzazione € 2.112,00 costo di costruzione € 106.546,00	€ 5.164,00	Deposito planimetria €50,00  Corrispettivo Tecnico € 500,00

Per un Valore complessivo dei due lotti = Lotto 001 € 1.409.839,26 + Lotto 002 € 529.753,25 = €1.939.592,51

I suesposti **costi di regolarizzazione** per le difformità, potranno essere detratti, per i singoli beni pignorati corrispondenti ai rispettivi corpi che compongono i due Lotti.

Si rimanda ai provvedimenti del G.E. e si resta a disposizione, ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico conferitomi.

Matera, 3 ottobre 2022

L'Esperto alla stima  
ADDOLORATA FRANCESCA CAPOZZA