
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **20/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RELAZIONE INTEGRATIVA – CHIARIMENTI
“IDENTIFICATIVO CAPANNONE E CONFORMITA’
URBANISTICA ED EDILIZIA”

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Premessa.

L'Ill.mo Sig. Giudice ha ritenuto necessario, per la procedura in epigrafe, all'udienza del 23/05/2023 che il CTU chiarisca in primo luogo se il capannone risulta iscritto identificato con la particella 482 sub 1 o con la particella 481 sub 1 ed inoltre che chiarisca gli aspetti relativi alla conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati al fine di accertare se vi sono abusi condonabili oppure non condonabili nel quale ultimo caso occorrerà stimare l'area di sedime. L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava al CTU termine di gg. 60 per il deposito della nuova relazione e rinvia all'udienza del 10/10/2023 ore 9:30.

Relazione.

In merito all'identificazione in catasto del capannone, per mero errore materiale, nella relazione redatta dal sottoscritto CTU in data 12/04/2023, detto capannone è stato erroneamente indicato con la particella 481 sub 1 del foglio 55 Comune di Pisticci; in realtà l'identificativo corretto è Comune di Pisticci, Foglio 55 particella 482 sub 1.

Per il suddetto capannone, non è mai stata ritirata, dal richiedente [REDACTED], la Concessione Edilizia che essendo priva di data e protocollo risulta nulla; pertanto il capannone non rispetta la conformità urbanistica ed edilizia.

La zona dove insiste il capannone è soggetta a vincolo paesaggistico, zona dove non è consentita la regolarizzazione e la sanabilità di superfici e volume già realizzati.

Pertanto il valore del capannone è pari a zero.

L'area di sedime del capannone è di mq. 158,00; il valore unitario relativo all'area di sedime è €2,00 per mq.; il valore di stima è pari a €316,00.

Per la rimozione del capannone e delle strutture metalliche realizzate abusivamente sulla particella 484 del foglio 55, il CTU ha stimato una spesa pari a €17.000,00

Il fabbricato rurale individuato al foglio 55 particella 268 del Comune di Pisticci, risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data anteriore al 1967; relativamente alla conformità catastale si rileva l'assenza della planimetria.

Costi presentazione plnimetria €2.200

In relazione a quanto sopra, il valore del lotto unico viene rideterminato così come di seguito:



Fabbricato rurale F55 p268. Fabbricato rurale [R] con annesso forno e pollaio**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.558,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	84,74	€ 150,00	€ 12.711,00
porticato	8,98	€ 150,00	€ 1.347,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.058,00
Valore corpo			€ 14.058,00
Valore Accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 15.558,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.558,00

Capannone F55 p482 s1. Magazzini e locali di deposito [C2]**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 316,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area di sedime	158,0	€ 2,00	€ 316,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 316,00
Valore corpo			€ 316,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 316,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 316,00

Terreno agricolo F 55 p 484. agricolo**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.960,00.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	68.480,00	€ 2,00	€ 136.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.960,00
Valore corpo			€ 136.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.960,00



Terreno agricolo F55 p 499. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.160,00	€ 2,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.320,00
Valore corpo			€ 4.320,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato rurale F55 p268	Fabbricato rurale [R]	93,72	€ 14.058,00	€ 14.058,00
	Forno e pollaio	a corpo	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Capannone F55 p482 s1	Magazzini e locali di deposito [C2]	143,96	€ 0,00	€ 0,00
	Area di sedime capannone	158,00	€ 316,00	€ 316,00
Terreno agricolo F 55 p 484	agricolo	68.480,00	€ 136.960,00	€ 136.960,00
Terreno agricolo F55 p 499	agricolo	2.160,00	€ 4.320,00	€ 4.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale;
rimozione strutture realizzate abusivamente e non condonabili: € 19.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 137.954,00

Pertanto rassegno la presente relazione e resto in attesa di qualsiasi ulteriore chiarimento.

Matera, 16/06/2023.

Il CTU

arch. Lorenzo Di Gregorio

