
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **250/2013 (+34/15) R.E.I.**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ingegnere ANNALISA LO MASSARO
Codice fiscale: LMSNLS84L54A662A
Studio in: VIA ALESSIO DE SARIIS 2/E - 75100 MATERA
Email: annalisa.lomassaro@gmail.com
Pec: annalisa.lomassaro@ingpec.eu



Beni in **Policoro (MT)**
Località/Frazione
Via Felice Cavallotti

Lotto:001

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 498, Subalterno 6, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria D/1, classe 1, rendita € 4.974,00.

Derivante da: Costituzione del 14/10/1999 n. A01937.1/1999 in atti dal 14/10/1999. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Si è provveduto ad effettuare la variazione catastale dei beni immobiliari oggetto di valutazione, sopprimendo i subalterni 2-3-4-5 e costituendo il subalterno 6, a cui è stata attribuita destinazione d'uso D1, quale uso attuale del corpo strutturale. Tale procedura si è ritenuta necessaria in quanto, ripercorrendo l'iter catastale degli immobili oggetto di interesse, si ricorda che l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra OMISSIS, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 14 Particella 498 sub 5 era stata inserita nell'elenco delle particelle sulle quali erano stati individuati, con l'ausilio delle foto aree digitali (ortofoto) sovrapposte alla cartografia catastale, fabbricati o loro ampliamenti, che risultavano non dichiarati in catasto. Suddetto bene immobiliare altro non era che la fusione dei subalterni 2-3-4. Pertanto, fermo restando l'invariabilità della Categoria D1 si è provveduto a generare il subalterno 6, che definirà l'intera struttura.

Identificativo corpo: B.

Terreno Agricolo sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Contrada Pantano Soprano

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 499, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale are 50.76, reddito dominicale: € 209,72, reddito agrario: € 65,54.

Derivante da: Tipo Mappale del 30/03/1999 n. 330.1/1999 in atti dal 30/03/1999.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 604, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale are 26.60, reddito dominicale: € 109,90, reddito agrario: € 34,34.

Derivante da: Frazionamento del 02/09/1999 n. 881.1/1999 in atti dal 02/09/1999.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 614, qualità FRUTTETO, classe 1, superficie catastale are 04.70, reddito dominicale: € 10,19, reddito agrario: € 4,37.

Derivante da: Frazionamento del 02/09/1999 n. 881.6/1999 in atti dal 02/09/1999.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice snc

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 602, subalterno 1, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 48,55.

Derivante da: Costituzione del 14/10/1999 n. A01938.1/1999 in atti dal 14/10/1999.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 498, Particella 602 sub 1 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa della realizzazione di un un tramezzo interno, che delimita un locale adibito a bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre aggiornare la planimetria catastale del locale al piano terra riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti interni. Tale aggiornamento comporta la soppressione dell'attuale subalterno, la costituzione di una nuova unità catastale e la realizzazione dell'elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Variazione catastale: € 500,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: € 500,00

Soppressione e costituzione di un nuovo subalterno: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobiliari oggetto di valutazione sono collocati nelle vicinanze del Bosco Pantano di Policoro. Esso rappresenta ciò che resta dei due complessi detti "Bosco del Pantano Soprano" e "Bosco del Pantano Sottano", che costituivano fino ad alcuni decenni fa una delle più estese foreste planiziali costiere dell'Italia meridionale. Il Bosco del Pantano Soprano, situato sulla sinistra idrografica del fiume Sinni, è di limitata estensione circa 20 ha; il "Bosco del Pantano Sottano", invece, situato a valle della statale ionica, risulta più esteso (circa 424 ha) e ancora di rilevante valore naturalistico. Il bosco di Policoro costituisce una testimonianza relitta, di relevantissimo valore naturalistico, scientifico e paesaggistico, della vasta foresta planiziale di latifoglie che anticamente ricopriva gran parte della costa ionica. L'importanza della Riserva è legata da un lato alla sopravvivenza di esemplari arborei colossali, testimonianza viva di quello che dovevano essere i boschi umidi e allagati delle piane costiere ioniche, e dall'altro alla presenza, in un'area ormai ridotta al minimo, di numerosi ambienti molto diversificati l'uno dall'altro (ambiente dunale e retrodunale, ambiente della macchia mediterranea, ambiente del bosco umido planiziale) e delle conseguenti complesse relazioni e dinamiche. A partire dal 1934, fu avviato un processo di bonifica che, nella sua fase iniziale, si concretizzò nella creazione di una rete di canali progressivamente ampliata, fino ad interessare il bosco che, attualmente, è percorso da un sistema di canali per le acque basse, convogliate in un canale collettore collegato all'idrovora situata immediatamente ai margini del bosco. Le opere di bonifica, volte a favorire il deflusso delle acque e a debellare la malaria che infestava quei territori, ebbe il suo culmine negli anni Cinquanta con la Riforma Fondiaria, che trasformò il bosco ed i dintorni nel paesaggio che possiamo vedere oggi. L'entrata in funzione della diga di Monte Cotugno nel 1985, unitamente alle opere di regimazione fluviale realizzate lungo l'alveo del Sinni, provocò una notevole riduzione di portata con riflessi immediati sulle caratteristiche del bosco, che oggi ha in parte perso quel suo carattere peculiare, costituito dalle abbondanti zone acquitrinose permanenti. La zona d'interesse, dunque, è prevalentemente agricola, ed in particolare il lotto è composto da fondi rustici con entrostanti fabbricati rurali siti in agro di Policoro alla Contrada Pantano Soprano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

I beni immobiliari oggetto della presente valutazione ricadono nel Piano Regolatore Generale del Comune di Policoro in zona classificata " Zona E1: Aree agricole normali". Gli stessi sono costituiti da un fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali in agro di Policoro alla Contrada Pantano Soprano, a ridosso della strada Statale Sinnica. Al lotto in oggetto si accede da un cancello in ferro carrabile, posto su Via Cavallotti Felice. Il corpo strutturale è definito da due fabbricati al piano Terra utilizzati come magazzino dall'attività "OMISSIS",



in persona dell'amministratore OMISSIS, in virtù di contratto di locazione ad uso deposito ed aventi una superficie di circa 690 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **829,00**

E' posto al piano: Piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

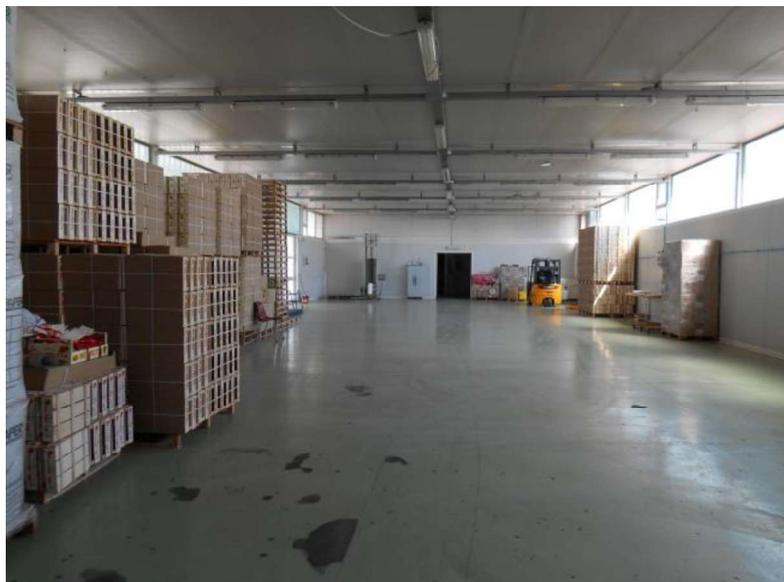
L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,78 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Durante le operazioni peritali alla presenza del Signor OMISSIS e di OMISSIS, figlio della debitrice OMISSIS, è stato possibile rilevare che il fabbricato in precedenza ad uso pastificio è utilizzato come deposito dalla Società "OMISSIS". Attualmente, l'intero corpo strutturale è composto dal primo fabbricato ad uso ufficio con n. 2 stanze delimitate con murature in cartongesso. Proseguendo lungo il corridoio, sono stati rilevati n. 4 bagni speculari l'un l'altro, forniti di cassette di pronto soccorso ed armadietti personali. Procedendo con il rilievo fotografico e metrico, si accede al fabbricato con pavimentazione industriale, composto da un vano in precedenza utilizzato come laboratorio per l'analisi degli alimenti e da un locale-magazzino avente una superficie di circa 300 mq in cui, come si evince dal materiale fotografico, attualmente vengono depositati pallet in legno su cui poggiano cassette per la frutta. Inoltre, proseguendo lungo il magazzino vi è una porta antipanico che consente l'accesso al vano utilizzato come officina, in cui sono presenti macchinari atti al trasporto e spostamento dei pallet, e alla cella frigorifera. Inoltre, dalla parte retrostante i suddetti fabbricati, si accede al locale utilizzato attualmente dalla debitrice come deposito delle attrezzature in uso all'ex pastificio. A tal riguardo, si può dichiarare che l'intero corpo strutturale si trova in buono stato conservativo e manutentivo.





Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: capriate metalliche materiale: acciaio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Sia sulle pareti interne che su quelle esterne del magazzino sono stati montati dei pannelli coibentati in poliuretano. Per la cella frigo-



	rifere, invece, sono stati utilizzati pannelli coibentati metallici che racchiudono al loro interno un cuore di poliuretano espanso e per questo sono anche conosciuti come pannelli sandwich.
--	--

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: laminati condizioni: buone Note: Le lastre grecate hanno le caratteristiche di essere funzionali e sicure. Vengono fissate ad un listello sottostante (metallico) tramite degli appositi fissaggi in acciaio inox, i quali possiedono una guarnizione avente lo scopo di non far filtrare l'acqua dove è posizionato il fissaggio stesso.
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone Note: la pavimentazione interna si distingue per i due fabbricati. Per il fabbricato adibito ad ufficio è stata realizzata una pavimentazione in gres; mentre, per il locale adibito a deposito è stato utilizzato un pavimento industriale in resina.
Plafoni	condizioni: buone Note: il controsoffitto del fabbricato utilizzato come ufficio è in fibra minerale ed è costituito da un'orditura di sostegno metallica, vincolata al soffitto, sulla quale vengono posizionati dei pannelli in fibra minerale, costituiti da lana di roccia, perlite, cellulosa e leganti. Il controsoffitto del locale-deposito, invece, è costituito da pannelli coibentati bianchi.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica lucida condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica corrisponde a l'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno. L' indice indica quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort secondo i servizi energetici presi in considerazione dal tipo di immobile. Dal 1 Ottobre 2015 secondo le linee guida per la certificazione energetica DM 26-06-2015 la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren. Per determinare tale valore occorre quindi redigere il certificato energetico, utilizzando l'opportuna procedura di calcolo definita dalle linee guida basata sulle norme UNI TS 11300. A tal riguardo, si specifica che ai sensi della normativa vigente, trattandosi di un corpo strutturale adibito a magazzino, l'Attestazione di Prestazione Energetica non va redatta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **Terreno Agricolo** di cui al punto B

Il lotto distante circa 6 km dal centro urbano di Policoro è composto da un fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali siti in Policoro, alla contrada Pantano Soprano della superficie catastale di are 82 e centiare sei, al netto dei siti dei fabbricati e della superficie adibita a corte, confinante con via Cavallotti Felice. Suddetto fondo presenta una configurazione regolare di forma rettangolare ed una morfologia pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.206,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia risultano essere costituiti da sabbia a grana variabile da fine a grossolana, da debolmente limosa a

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Durante la visita di sopralluogo, è stato possibile effettuare un attento rilievo metrico e fotografico presso i fondi rustici siti alla contrada Pantano Soprano. Al tal riguardo, si è verificato che gli appezzamenti di terreno al confine con proprietà OMISSIS e censiti presso il Catasto Terreni al Foglio 14 Particelle 604-614 sono in totale stato di abbandono. Invece, nel fondo rustico censito al Catasto Terreni al Foglio 14 Particella 499 sono presenti alberi di ulivo con sesto di impianto regolare 5 x 5 metri, oltre la presenza di n. 5 piante di agrumi regolarmente irrigati con un sistema di tubi di irrigazione.

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato



Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**

Il bene immobiliare è censito presso il Catasto Fabbricati al Foglio 14, Particella 602 sub 1. Lo stesso è composto da un locale di 20 mq circa posto al piano terra e situato all'ingresso del lotto oggetto di valutazione. Inoltre, è provvisto di un piccolo servizio igienico e da un locale antistante utilizzato dalla debitrice come deposito di materiale dell' ex pastificio.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **OMISSIS** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: **Terra**

L'edificio è stato costruito nel: **1969**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1999**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **snc**; ha un'altezza utile interna di circa m. **3,00** mt

L'intero fabbricato è composto da n. **1** piani complessivi di cui fuori terra n. **1** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile svolgere un accurato rilievo metrico e fotografico del fabbricato. Al riguardo, si specifica che l'immobile presenta uno stato di manutenzione generale **SUFFICIENTE** sia dal punto statico che funzionale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a solaio piano materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
-----------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: ferro protezione: zanzariere a telaio fisso condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in monocottura condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: sufficienti



Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica corrisponde all'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno. L' indice indica quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort secondo i servizi energetici presi in considerazione dal tipo di immobile. Dal 1 Ottobre 2015 secondo le linee guida per la certificazione energetica DM 26-06-2015 la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren. Per determinare tale valore occorre quindi redigere il certificato energetico, utilizzando l'opportuna procedura di calcolo definita dalle linee guida basata sulle norme UNI TS 11300. A tal riguardo, si specifica che ai sensi della normativa vigente, trattandosi di locale deposito, l'Attestazione di Prestazione Energetica non va redatta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.**Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice****Quota e tipologia del diritto****100/100 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 498, Subalterno 6, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria D/1, classe 1, rendita € 4.974,00.



Derivante da: Costituzione del 14/10/1999 n. A01937.1/1999 in atti dal 14/10/1999. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: Si è provveduto ad effettuare la variazione catastale dei beni immobiliari oggetto di valutazione, sopprimendo i subalterni 2-3-4-5 e costituendo il subalterno 6, a cui è stata attribuita destinazione d'uso D1, quale uso attuale del corpo strutturale. Tale procedura si è ritenuta necessaria in quanto, ripercorrendo l'iter catastale degli immobili oggetto di interesse, si ricorda che l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra OMISSIS censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 14 Particella 498 sub 5 era stata inserita nell'elenco delle particelle sulle quali erano stati individuati, con l'ausilio delle foto aree digitali (ortofoto) sovrapposte alla cartografia catastale, fabbricati o loro ampliamenti, che risultavano non dichiarati in catasto. Suddetto bene immobiliare altro non era che la fusione dei subalterni 2-3-4. Pertanto, fermo restando l'invariabilità della Categoria D1 si è provveduto a generare il subalterno 6, che definirà l'intera struttura.



Identificativo corpo: B.

Terreno Agricolo sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Contrada Pantano Soprano

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 499, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale are 50.76, reddito dominicale: € 209,72, reddito agrario: € 65,54.

Derivante da: Tipo Mappale del 30/03/1999 n. 330.1/1999 in atti dal 30/03/1999.

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 604, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale are 26.60, reddito dominicale: € 109,90, reddito agrario: € 34,34.

Derivante da: Frazionamento del 02/09/1999 n. 881.1/1999 in atti dal 02/09/1999.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 614, qualità FRUTTETO, classe 1, superficie catastale are 04.70, reddito dominicale: € 10,19, reddito agrario: € 4,37.

Derivante da: Frazionamento del 02/09/1999 n. 881.6/1999 in atti dal 02/09/1999.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice snc

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 602, subalterno 1, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 48,55.

Derivante da: Costituzione del 14/10/1999 n. A01938.1/1999 in atti dal 14/10/1999.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 498, Particella 602 sub 1 la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi a causa della realizzazione di un un tramezzo interno, che delimita un locale adibito a bagno.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità catastali riscontrate, per poter procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre aggiornare la planimetria catastale del locale al piano terra riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti interni. Tale aggiornamento comporta la soppressione dell'attuale subalterno, la costituzione di una nuova unità catastale e la realizzazione dell' elaborato planimetrico generale dei subalterni.

Variazione catastale: € 500,00

Redazione nuovo elaborato planimetrico: € 500,00

Soppressione e costituzione di un nuovo subalterno: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 498, subalterno 6, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria D/1, classe 1, rendita € 4.974,00.



Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Si è provveduto ad effettuare la variazione catastale dei beni immobiliari oggetto di valutazione, sopprimendo i subalterni 2-3-4-5 e costituendo il subalterno 6, a cui è stata attribuita destinazione d'uso D1, quale uso attuale del corpo strutturale. Tale procedura si è ritenuta necessaria in quanto, ripercorrendo l'iter catastale degli immobili oggetto di interesse, si ricorda che l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra OMISSIS censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 14 Particella 498 sub 5 era stata inserita nell'elenco delle particelle sulle quali erano stati individuati, con l'ausilio delle foto aree digitali (ortofoto) sovrapposte alla cartografia catastale, fabbricati o loro ampliamenti, che risultavano non dichiarati in catasto. Suddetto bene immobiliare altro non era che la fusione dei subalterni 2-3-4. Pertanto, fermo restando l'invariabilità della Categoria D1 si è provveduto a generare il subalterno 6, che definirà l'intera struttura.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, sezione censuaria Policoro, Foglio 14, Particella 499, qualità AGRUMETO, classe 1, superficie catastale are 50.76, reddito dominicale: € 209,72, reddito agrario: € 65,54.

Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: C

Dati catastali: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 14, Particella 602, subalterno 1, indirizzo Via Cavallotti Felice, Piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 48,55.

Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 26/10/1999.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.



OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: IL FONDO FACEVA PARTE DEL PODERE N. OMISSIS ASSEGNATO AL SOLO OMISSIS NEL QUADRO DI APPLICAZIONE DELLE LEGGI SULLA RIFORMA FONDARIA, CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO, DALL'ENTE DI SVILUPPO IN PUGLIA E LUCANIA, CON ATTO PER DR. OMISSIS IN DATA OMISSIS, REGISTRATO A OMISSIS IL OMISSIS AL NUMERO OMISSIS E TRASCritto A OMISSIS IL OMISSIS AI NN. OMISSIS. IL RISERVATO DOMINIO E' STATO CANCELLATO PER EFFETTO DELL'ATTO ROGATO DAL OMISSIS IL OMISSIS, REGISTRATO A OMISSIS IL OMISSIS AL N. OMISSIS CON FORMALITA' ESEGUITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI OMISSIS IL OMISSIS AI NN. OMISSIS; PER CUI L'IMMOBILE MEDESIMO E' ANDATO A FAR PARTE DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI DELLA FAMIGLIA DELL'ASSEGNATARIO AI SENSI DELLA LEGGE 19.05.1975 N. 151.

Titolare/Proprietario: OMISSIS C.F. OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS in regime di separazione dei beni dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Opifici [D1]sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Numero pratica: OMISSIS anno 1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di una stalla rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/01/1969 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 27/02/1969 al n. di prot. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C

Opifici [D1]sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Numero pratica: OMISSIS del 15 Aprile 1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di costruzione di una stalla bovina, suina ovina e di un deposito latte

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/06/1987 al n. di prot. OMISSIS

Rilascio in data 15/04/1999 al n. di prot. OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 15/04/1999 al n. di prot. OMISSIS

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C

Opifici [D1]sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Numero pratica: OMISSIS del 20 dicembre 2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/12/2010 al n. di prot. OMISSIS



L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C

Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Numero pratica: Protocollo n. OMISSIS del 15.04.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/04/2011 al n. di prot. OMISSIS

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C

Opifici [D1] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Via Cavallotti Felice

Numero pratica: Protocollo n. OMISSIS del 26.05.2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: indennità pecuniaria per opere realizzate abusivamente

Per lavori: di costruzione di un fabbricato rurale adibiti a magazzino, depositi e tettoie.

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/2011 al n. di prot. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e C

Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla consultazione delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro relative all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 498, sub 2-3-4, è emersa la richiesta di Concessione in Sanatoria del 16.11.2010 ai sensi della Legge n. 47/85 da parte della Sig.ra OMISSIS come integrazione alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. OMISSIS del 14.04.1999. Tuttavia, suddetta richiesta non è stata rilasciata dal Comune per il mancato versamento della somma di Euro 11.325,00 quale indennità pecuniaria per le opere realizzate abusivamente consistenti nella realizzazione di fabbricati rurali adibiti a magazzino, deposito e tettoie siti alla via Cavallotti Felice.

Regolarizzabili mediante: Richiesta del Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce, delle difformità riscontrate, consistenti nell'esecuzione di opere edili in assenza di titolo edilizio abilitativo, sarà possibile procedere all'integrazione della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 16.11.2010 apportando opportune modifiche al progetto architettonico, in virtù della L.R. n. 33 del 30.12.2016 nella quale, sempre in materia edilizia, si prevede di uniformare al 31/12/2017 i termini stabiliti dalle LL.RR. n. 18/2004 e 19/2016 per il completamento delle procedure di rilascio dei titoli in sanatoria.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: € 1.000,00

Indennità pecuniaria raggugliata ad un danno paesaggistico: € 1.600,00

Indennità pecuniaria per realizzazione di opere abusive : € 11.325,00

Oneri Totali: € 13.925,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno Agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Policoro delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 602 sub 1, è emersa l'assenza di un recente titolo edilizio abilitativo che ne legittimi i lavori di ammodernamento/ristrutturazione del locale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta del Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Alla luce delle difformità riscontrate, consistenti nell'esecuzione di opere edili in assenza di titolo edilizio abilitativo, occorre procedere alla redazione ex novo del progetto architettonico ai sensi della vigente normativa.

Compenso spettante al professionista incaricato di redigere il progetto architettonico: € 800,00

Sanzioni, oblazioni e diritti di segreteria : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 267 del 28.07.1999
Zona omogenea:	E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per la residenza; 0,04 mc/mq per le pertinenze.
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli interventi edilizi (residenziali e produttivi), dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: Lmi - Lotto minimo di intervento: 1 ha. H - Altezza massima: ml. 7,00 (salvo volumi speciali ad uso produttivo) Ds - Distanza dalle strade: quella preesistente, e comunque non inferiore a 10,00 ml.; per i nuovi fabbricati rurali: secondo normativa vigente (NCS); Ip - Indice di piantumazione: minimo 1 albero ogni 100 mc Iff/r - Indice di fabbricabilità fondiario per la residenza: 0,03 mc/mq. Iff/p - Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze: 0,04 mc/mq. Per lotto minimo di intervento, si intende un lotto accorpato relativo ad un'unica proprietà anche se attraversato da una strada, un



	canale ecc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola e per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destinazioni (che saranno a titolo oneroso): - agro-commerciali; - officine per le riparazioni delle attrezzature e dei mezzi agricoli; - commerciali connesse all'agricoltura; - artigianali connesse all'attività rurale. Detti manufatti sono consentiti solo nei limiti e finalità delle potenzialità agricole del fondo oggetto dell'intervento. Nel caso di nuovi interventi o ampliamenti di quelli esistenti, finalizzati al potenziamento ed al rilancio delle attività agricole, agrituristiche e/o agro-alimentari/commerciali che dimostrino, sulla base di circostanziata relazione tecnico-economica, supportata da business-plan, la necessità di intervento superiore a quello ammesso con gli indici sopra riportati, è consentito un ulteriore indice di fabbricabilità produttivo IFF/pr = 0,04 mc/mq e la possibilità di accorpate le volumetrie rinvenienti da aree a destinazione agricola anche non contermini, purché comprese nel territorio comunale, previo asservimento delle stesse (con rogito notarile registrato e trascritto), oltre la possibilità di convertire le volumetrie abitative in produttive; non costituiscono comunque volume gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività suddette (impianti di compressione, cabine elettriche. ecc.). Nel caso di attività agroalimentari esistenti e regolarmente autorizzate, obbligate per intervenute prescrizioni normative ad adeguare i propri impianti produttivi, è consentito ampliare le proprie strutture edilizie con indice superiore del 10% massimo all'IF/pr di zona, fermo restando il rispetto di tutte le normative ambientali di settore (smaltimenti, emissioni in atmosfera, ecc.); a tal fine verrà sancito, con Convenzione da allegare al PdC, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle nuove eventuali volumetrie per almeno 10 anni. Nella richiesta di concessione deve essere previsto il progetto del sistema di smaltimento (in caso di mancanza di rete fognante) debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario che dovrà essere oggetto di verifica e collaudo in sede di abitabilità. E' vietato il taglio di alberature di alto fusto ornamentali (di tipo non produttivo), così come, in riferimento all'indice di piantumazione, il progetto dovrà specificare le essenze messe a dimora che, ai fini dell'indice sopra</p>



previsto, non potranno essere piante da frutto, ma pini, cipressi ed eucaliptus, querce, noci, ecc. Il RU individua, lungo via Trieste, per una profondità di ml.100 a monte ed a valle di detta Via (vedi tav. P.1), la zona "E1/t" a destinazione agricolo-turistica, destinata ad un segmento di domanda turistica intermedio tra quello agrituristico e quello turistico/alberghiero ordinario. L'utilizzazione edilizia di detta zona è subordinata alle seguenti prescrizioni: - Ift: 0,20 mc/mq; - Altezza massima: ml. 7,0; Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle preesistenti della Riforma, ed organizzarsi sul lotto secondo gli schemi indicati nella scheda. P.4, onde lasciare intatta la visibilità della casa colonica originaria, da restaurare; consentiti scostamenti dalle sagome individuate nella scheda P.4, per tener conto di eventuali preesistenze, ma nel rispetto della funzione dell'"aia collettiva", quale nucleo aggregativo della nuova funzione ricettiva. Dovrà essere salvaguardata, in linea generale, la prevalente ruralità del sistema insediativo lungo Via Trieste, sia pure potenziato nella sua fruibilità; dovrà ugualmente essere salvaguardata l'attuale connotazione dell'asse stradale, costituito dalla carreggiata asfaltata, fiancheggiata longitudinalmente, in tutta la sua lunghezza (su ambedue i lati), da una fascia privata di uso pubblico (della profondità di circa ml. 6,50 per lato); detta fascia sarà inerbita (e mai pavimentata), alberata, e potrà essere utilizzata per parcheggio. Non saranno consentite recinzioni in muratura (consentite in paletti e rete metallica, su cordoletto in muratura, e siepi). Gli interventi in oggetto sono ad attuazione diretta (Permesso di Costruire oneroso), a condizione del rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda P.4, che funge da planovolumetrico d'insieme, e norma attuativa di dettaglio. L'utilizzo dell'Ift agricolo-turistico, esclude l'applicazione di quello agricolo di zona E.1.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 31 del 27.12.2016
Zona omogenea:	E1



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per la residenza 0,03 mc/mq; per le pertinenze 0,04 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	ml 7 (salvo volumi speciali ad uso produttivo)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Identificativo corpo: A**

Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Via Cavallotti Felice

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2016 per l'importo di euro 1.300,00 con cadenza mensile

Tipologia contratto: S1, scadenza 31/10/2018

Data di rilascio: 07/11/2016

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Policoro (MT), Contrada Pantano Soprano

Libero

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Cavallotti Felice snc

Libero

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 17/10/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31/10/2013 ai nn. OMISSIS;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C



- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20/04/2015 ai nn. OMISSIS;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: L. 500.000.000; Importo capitale: L. 250.000.000; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 11/11/1999 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/1999 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 07/07/2004 ai nn. OMISSIS; Registrato a Matera in data 09/07/2004 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/07/2004 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 56.234,59; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 23/10/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Matera presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/01/2015 ai nn. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B e C

- Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Pubblico Ufficiale OMISSIS in data 26/07/2005 ai nn. OMISSIS in data 28/07/2005 ai nn. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: B e C

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali



Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DE-MANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in Policoro (MT), Via Cavallotti Felice snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Terreno Agricolo sito in Policoro (MT), Via Cavallotti Felice snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Policoro (MT), Via Cavallotti Felice snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Opifici [D1]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO	sup lorda di pavimento	829,00	1,00	829,00
		829,00		829,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2016

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max(€/mq): 300

Identificativo corpo: B – Terreno Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRUMETO	sup reale netta	5.076,00	1,00	5.076,00
AGRUMETO	sup reale netta	2.660,00	1,00	2.660,00
FRUTTETO	sup reale netta	470,00	1,00	470,00
		8.206,00		8.206,00

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
DEPOSITO	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2016

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max(€/mq): 600



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento si è utilizzato il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale del bene come prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica. Il prezzo unitario per l'immobile è stato scelto consultando la banca dati relativa ai prezzi di mercato in base all'indagine statistica sui valori immobiliari del Comune di Policoro svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2016 oltre che svolgendo un'attenta indagine sui prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione..). Invece, per il fondo agrario il prezzo unitario è stato scelto consultando la Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2014"-valevoli per l'anno 2015 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;
- Uffici del registro di Matera;
- Ufficio tecnico di Policoro - Servizio Urbanistica - SUAP - SUE;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari on-line e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate nel 2° semestre 2016;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tabella dei Valori Agricoli Medi per Ettaro espressi in Euro dei Terreni " Anno 2014"-valevoli per l'anno 2015 - Regione Basilicata- Commissione Provinciale per la Determinazione dell'Indennità di Espropriazione e del Valore Agricolo Medio dei Terreni.

PIANURE DI METAPONTO

AGRUMETO: € 21330,00/Ha

FRUTTETO: € 12780,00/Ha

8.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 248.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO	829,00	€ 300,00	€ 248.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 248.700,00
Valore corpo			€ 248.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 248.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.700,00

B. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.101,55.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRUMETO	5.076,00	€ 2,13	€ 10.827,11
AGRUMETO	2.660,00	€ 2,13	€ 5.673,78
FRUTTETO	470,00	€ 1,28	€ 600,66
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.101,55
Valore corpo			€ 17.101,55



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.101,55
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.101,55

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
DEPOSITO	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.000,00
Valore corpo	€ 8.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	829,00	€ 248.700,00	€ 248.700,00
B	agricolo	8.206,00	€ 17.101,55	€ 17.101,55
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.925,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€256.576,55
---	--------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



Lotto:002

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Gran San Bernardo N.31

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS Via OMISSIS - Stato Civile: sposata

Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-06-1987

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Note: I Sig.ri OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS, il OMISSIS usufruttuari con diritto di accrescimento per 1/3 sono entrambi deceduti rispettivamente l'uno in data OMISSIS e l'altra in data OMISSIS.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS in OMISSIS nata a OMISSIS, il OMISSIS CF OMISSIS proprietà per 1/1; OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS usufruttuario con diritto di accrescimento per 1/3; OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS usufruttuaria con diritto di accrescimento per 1/3, Foglio 10, Particella 366, subalterno 2, indirizzo Via Gran san Bernardo, Piano Primo, comune Policoro, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 906,38.

Derivante da: Costituzione del 14/10/1999 n. A01937.1/1999 in atti dal 14/10/1999. Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a POLICORO il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/3, Foglio 10, Particella 366, subalterno 3, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Terra, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita € 352,48.

Derivante da: Variazione del 04/10/2021 protocollo n. MT0035569 in atti dal 04/10/2021. Frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 35569.1/2021).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/3, Foglio 10, Particella 366, subalterno 4, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Terra, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61.



Derivante da: Variazione del 04/10/2021 protocollo n. MT0035569 in atti dal 04/10/2021. Frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 35569.1/2021).

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di fabbricato residenziale ubicato in Policoro (MT), alla Via Gran San Bernardo n° 31, di forma non perfettamente regolare con due piani fuori terra e copertura a lastrico solare. Su detto lastrico insiste un locale deposito-lavanderia non accatastato ed in fase di ristrutturazione. Il fabbricato è ubicato all'interno di un lotto che confina sui lati lunghi con unità immobiliari private e sui corti con Via Gran San Bernardo e Via Brennero. Il lotto risulta completamente recintato con muretto e sovrastante ringhiera in ferro per un'altezza totale di circa mt. 1,80. All'interno del lotto insiste un immobile interrato e non accatastato.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: si.

Attrazioni storiche: si.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Il compendio immobiliare, oggetto di stima ed il cui anno di costruzione risale al 1968, è stato realizzato su due piani fuori terra. L'unità immobiliare posta al Piano Terra è composta da n. 3 vani più accessori, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 62,00 ed una superficie commerciale di circa mq 77,00. Inoltre, lo stesso presenta una distribuzione degli spazi interni caratterizzato dalla cucina, da due camere e un bagno, a cui è possibile accedere attraverso il corridoio. Il bene immobiliare situato al Piano Primo è raggiungibile attraverso il vano scala e si estende per una superficie complessiva di 235,00 mq, articolandosi di n. 7 vani più accessori. In particolare, lo stesso presenta una distribuzione degli spazi interni come di seguito descritto: attraverso il corridoio d'ingresso, è possibile accedere al soggiorno, che affianca un'area adibita a cucina/sala da pranzo. Procedendo lungo il corridoio, vi sono n. 2 bagni, n. 4 camere da letto ed un'area adibita a locale lavanderia. L'altezza dei beni immobiliari oggetto di valutazione risulta di mt. 3,00 rispettivamente per ogni piano. L'esposizione solare risulta buona con prospetti finestrati e, pertanto, ben illuminati. Il fabbricato, infine, confina con altro bene immobiliare di proprietà OMISSIS e con giardino circostante, che non concorre a nessun diritto ed onere gravante sulle parti condominiali del fabbricato (trattasi di unico proprietario).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 06-06-1987

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **462,00**

E' posto al piano: Piano Terra



L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt. L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è buono sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane -materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: granite condizioni: buone Note: Negli ambienti relativi alla Cucina ed il bagno è stata utilizzata una pavimentazione con piastrelle in ceramica. Le condizioni di manutenzione sono buone.
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: con



	maniglia condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

Impianti (conformità e certificazioni)

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON ESISTE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Riscaldamento

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	23,7 Kw
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON ESISTE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'indice di prestazione energetica corrisponde a l'energia totale consumata dall'edificio climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno. L' indice indica quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort secondo i servizi energetici presi in considerazione dal tipo di immobile. Dal 1 Ottobre 2015 secondo le linee guida per la certificazione energetica DM 26-06-2015 la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren. Per determinare tale valore occorre quindi redigere il certificato energetico, utilizzando l'opportuna procedura di calcolo definita dalle linee guida basata sulle norme UNI TS 11300. A tal riguardo, si specifica che ai sensi della normativa vigente, trattandosi di un corpo strutturale adibito ad abitazione, **l'Attestazione di Prestazione Energetica va redatta.**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A.**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Policoro (MT) CAP: 75025, Gran San Bernardo N.31****Quota e tipologia del diritto**

100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposata

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

OMISSIS - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 10, Particella 366, subalterno 2, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Primo, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 9 vani, rendita € 906,38.

Note: Attualmente detta unità immobiliare è stata frazionata in due immobili tramite la realizzazione di un tramezzo nel corridoio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale, la distribuzione interna dell'appartamento non corrisponde con la planimetria catastale depositata dal Catasto Fabbricati del Comune di Matera. Altresì, il terreno circostante al fabbricato, avente una superficie di circa 960mq (vedi atto di donazione del 10 ottobre 1994, rep. n. OMISSIS) di proprietà OMISSIS, risulta intestato al Catasto Terreni del Comune di Matera alla Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento della planimetria tramite procedura docfa; presentazione del titolo di proprietà per cambio intestazione ditta da OMISSIS a OMISSIS.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale; presentazione di volture al catasto terreni. Presentazione della variazione planimetrica aggiornata mediante procedura docfa; voltura al catasto terreni per la corretta intestazione del diritto di proprietà del terreno circostante fabbricato: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/3, Foglio 10, Particella 366, subalterno 3, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Terra, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 3,5 vani, rendita € 352,48.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/3, Foglio 10, Particella 366, subalterno 4, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Terra, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 6.5, rendita € 654.61.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale sono presenti due immobili aventi rispettivamente una superficie catastale di circa mq. 77,00 e circa mq. 150,00. I Sig.ri OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS usufruttuario per 1/3 con diritto di accrescimento e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS usufruttuaria per 1/3 con diritto di accrescimento risultano deceduti. Altresì, il terreno circostante al fabbricato della superficie di circa metri quadrati novecentosessanta (vedi atto di donazione del 10 ottobre 1994, rep. n° OMISSIS) di proprietà OMISSIS, risulta in Catasto intestato OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.



Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione di frazionamento planimetria tramite procedura docfa; cancellazione di usufrutto tramite voltura catastale fabbricati; presentazione titolo di proprietà in originale per cambio intestazione ditta da OMISSIS a OMISSIS.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento planimetria catastale in due unità immobiliari; presentazione di volture presso il catasto terreni e presso catasto fabbricati effettuando il Frazionamento della planimetria catastale in due unità immobiliari; n. due volture catasto fabbricati per cancellazione usufrutto; n. una voltura catasto terreni per intestazione corretta proprietà terreno circostante fabbricato: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale per i subalterni 3 e 4.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS. Proprietà per 1/1, Foglio 10, Particella 366, subalterno 2, indirizzo Via Gran San Bernardo n. 31, Piano Primo, comune Policoro, categoria A/2, classe 02, consistenza 9 vani, rendita € 906,38.

Quota e tipologia del diritto:

- 100/100 di OMISSIS - Piena proprietà

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: Atto di donazione per notar OMISSIS di OMISSIS del 10 ottobre 1994 rep numero OMISSIS dove i coniugi OMISSIS, nato il OMISSIS e OMISSIS nata il OMISSIS, ambedue nati a OMISSIS, donavano a favore della loro figlia OMISSIS nata il OMISSIS, i beni appresso descritti: la nuda proprietà dell'appartamento situato in Policoro piano terra e la piena proprietà della appartamento situato in Policoro piano primo. Dette unità immobiliari sono riportate in catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 366, sub 4 al Piano Terra e sub 2/3 Piano Primo. In forza di atto di donazione – a rogito di Notar OMISSIS, in data 10/10/1994, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data 28/10/1994, ai nn. OMISSIS; trascritto a Matera, in data 08/11/1994, ai nn. OMISSIS.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La distribuzione interna dell'abitazione non risulta come da progetto in variante - Permesso di Costruire n° OMISSIS del 27/08/2009 - e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria.

Regolarizzabili mediante: Richiesta Concessione in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria al Comune di Policoro per regolarizzare la distribuzione interna già realizzata.

Richiesta certificato in sanatoria per regolarizzare distribuzione interna: € 1.500,00

Rilascio certificato di agibilità: € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 267 del 28.07.1999
Zona omogenea:	E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per la residenza; 0,04 mc/mq per le pertinenze.
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli interventi edilizi (residenziali e produttivi), dovranno rispettare i seguenti indici e parametri: Lmi - Lotto minimo di intervento: 1 ha. H - Altezza massima: ml. 7,00 (salvo volumi speciali ad uso produttivo) Ds - Distanza dalle strade: quella preesistente, e comunque non inferiore a 10,00 ml.; per i nuovi fabbricati rurali: secondo normativa vigente (NCS); Ip - Indice di piantumazione: minimo 1 albero ogni 100 mc lff/r - Indice di fabbricabilità fondiario per la residenza: 0,03 mc/mq. lff/p - Indice di fabbricabilità fondiario per le pertinenze: 0,04 mc/mq. Per lotto minimo di intervento, si intende un lotto accorpato relativo ad un'unica proprietà anche se attraversato da una strada, un canale ecc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	I manufatti relativi alla struttura produttiva (stalle, depositi, ecc.) potranno avere, oltre quanto previsto per l'attività agricola e per l'agriturismo (concessione a titolo gratuito), le seguenti destinazioni



(che saranno a titolo oneroso): - agro-commerciali; - officine per le riparazioni delle attrezzature e dei mezzi agricoli; - commerciali connesse all'agricoltura; - artigianali connesse all'attività rurale. Detti manufatti sono consentiti solo nei limiti e finalità delle potenzialità agricole del fondo oggetto dell'intervento. Nel caso di nuovi interventi o ampliamenti di quelli esistenti, finalizzati al potenziamento ed al rilancio delle attività agricole, agrituristiche e/o agro-alimentari/commerciali che dimostrino, sulla base di circostanziata relazione tecnico-economica, supportata da business-plan, la necessità di intervento superiore a quello ammesso con gli indici sopra riportati, è consentito un ulteriore indice di fabbricabilità produttivo IFF/pr = 0,04 mc/mq e la possibilità di accorpate le volumetrie rinvenienti da aree a destinazione agricola anche non contermini, purché comprese nel territorio comunale, previo asservimento delle stesse (con rogito notarile registrato e trascritto), oltre la possibilità di convertire le volumetrie abitative in produttive; non costituiscono comunque volume gli impianti tecnologici necessari allo svolgimento delle attività suddette (impianti di compressione, cabine elettriche. ecc.). Nel caso di attività agroalimentari esistenti e regolarmente autorizzate, obbligate per intervenute prescrizioni normative ad adeguare i propri impianti produttivi, è consentito ampliare le proprie strutture edilizie con indice superiore del 10% massimo all'IF/pr di zona, fermo restando il rispetto di tutte le normative ambientali di settore (smaltimenti, emissioni in atmosfera, ecc.); a tal fine verrà sancito, con Convenzione da allegare al PdC, l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle nuove eventuali volumetrie per almeno 10 anni. Nella richiesta di concessione deve essere previsto il progetto del sistema di smaltimento (in caso di mancanza di rete fognante) debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario che dovrà essere oggetto di verifica e collaudo in sede di abitabilità. E' vietato il taglio di alberature di alto fusto ornamentali (di tipo non produttivo), così come, in riferimento all'indice di piantumazione, il progetto dovrà specificare le essenze messe a dimora che, ai fini dell'indice sopra previsto, non potranno essere piante da frutto, ma pini, cipressi ed eucaliptus, querce, noci, ecc. Il RU individua, lungo via Trieste, per una profondità di ml.100 a monte ed a valle di detta Via (vedi tav. P.1), la zona "E1/t" a destinazione agricolo-turistica, destinata ad un segmento di domanda turis-



tica intermedio tra quello agrituristico e quello turistico/alberghiero ordinario. L'utilizzazione edilizia di detta zona è subordinata alle seguenti prescrizioni: - lft: 0,20 mc/mq; - Altezza massima: ml. 7,0; Le tipologie edilizie dei fabbricati dovranno uniformarsi a quelle preesistenti della Riforma, ed organizzarsi sul lotto secondo gli schemi indicati nella scheda. P.4, onde lasciare intatta la visibilità della casa colonica originaria, da restaurare; consentiti scostamenti dalle sagome individuate nella scheda P.4, per tener conto di eventuali preesistenze, ma nel rispetto della funzione dell'“aia collettiva”, quale nucleo aggregativo della nuova funzione ricettiva. Dovrà essere salvaguardata, in linea generale, la prevalente ruralità del sistema insediativo lungo Via Trieste, sia pure potenziato nella sua fruibilità; dovrà ugualmente essere salvaguardata l'attuale connotazione dell'asse stradale, costituito dalla carreggiata asfaltata, fiancheggiata longitudinalmente, in tutta la sua lunghezza (su ambedue i lati), da una fascia privata di uso pubblico (della profondità di circa ml. 6,50 per lato); detta fascia sarà inerbita (e mai pavimentata), alberata, e potrà essere utilizzata per parcheggio. Non saranno consentite recinzioni in muratura (consentite in paletti e rete metallica, su cordoletto in muratura, e siepi). Gli interventi in oggetto sono ad attuazione diretta (Permesso di Costruire oneroso), a condizione del rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda P.4, che funge da planovolumetrico d'insieme, e norma attuativa di dettaglio. L'utilizzo dell'lft agricolo-turistico, esclude l'applicazione di quello agricolo di zona E.1.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto giudiziario a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS di Matera in data 03/04/2015 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 20/04/2015 ai nn. OMISSIS;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:



Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 52.383,27; Importo capitale: € 83.303,28; A rogito di OMISSIS in data 23/10/2014 ai nn. OMISSIS; Scritto/trascritto a Matera in data 30/01/2015 ai nn. OMISSIS.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano Terra	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
abitazione piano Terra	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00



abitazione piano Primo	sup lorda di pavimento	235,00	1,00	235,00
		462,00		462,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2022

Zona: Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max(€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dei beni immobili oggetto di pignoramento si è utilizzato il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale del bene come prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica. Il prezzo unitario per l'immobile è stato scelto consultando la banca dati relativa ai prezzi di mercato in base all'indagine statistica sui valori immobiliari del Comune di Policoro svolta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2022 oltre che svolgendo un'attenta indagine sui prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto (destinazione d'uso, ubicazione, stato di manutenzione..).

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Matera;
- Uffici del registro di Matera;
- Ufficio tecnico di Policoro - Servizio Urbanistica - SUAP - SUE;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari on-line e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate nel 2° semestre 2022;

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 496.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano Terra	77,00	€ 1.200,00	€ 92.400,00
abitazione piano Terra	150,00	€ 1.050,00	€ 157.500,00
abitazione piano Primo	235,00	€ 1.050,00	€ 246.750,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 496.650,00
Valore corpo	€ 496.650,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 496.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 496.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	462,00	€ 496.650,00	€ 496.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 492.750
---	------------------

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Allegati**

- 1) Documentazione fotografica e planimetria con punti di ripresa fotografica.
- 2) Comunicazioni del perito d'ufficio:
 - comunicazione sopralluogo fissato per il giorno 23/02/2017 (inviata alle parti a mezzo A/R in data 16/02/2017 e posta elettronica certificata il 16/02/2017);
 - richiesta da parte del debitore OMISSIS tramite l'avv. Lovito di rinviare il sopralluogo fissato il giorno 23/02/2017 per motivi personali, di cui è stata fornita documentazione medica;
 - comunicazione rinvio sopralluogo al giorno 14/03/2017 (inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata il 03/03/2017);
- 3) Verbale di sopralluogo del 14/03/2017.
- 4) Ricerca documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Policoro:
 - richiesta inviata tramite P.E.C. in data 20/02/2017 di esercizio al diritto di accesso informale agli atti amministrativi relativi ai beni immobiliari oggetto del pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica - SUAP - SUE.



5) Documentazione Catastale:

- "Unità Immobiliare" sita alla via Cavallotti Felice snc, nel Comune di Policoro censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Matera al foglio 14 particella 498 sub 2-sub 3-sub 4 e particella 602 sub 1: visura, visura storica, planimetria, porzione di mappa;
- Fondi rustici siti in agro di Policoro alla C.da Pantano Soprano censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Matera al foglio 14 particelle 499-604-614: visura, visura storica, planimetria, porzione di mappa;

Data generazione:
15-07-2023



L'Esperto alla stima
Ingegnere ANNALISA LO MASSARO

